



Regolamento n. 116

# COMUNE DI BUSSERO

Città Metropolitana di Milano

e-mail [protocollo.bussero@pec.it](mailto:protocollo.bussero@pec.it) - sito: [www.comune.bussero.mi.it](http://www.comune.bussero.mi.it)

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con D.C.C. n. 11 del 14/03/2024 - Approvato con D.C.C. n. 37 del 18/06/2024

IN ATTUAZIONE DEL DGR 24 OTTOBRE 2018 -N. XI/695- RECEPIMENTO DELL'INTESA TRA IL GOVERNO, LE REGIONI E LE AUTONOMIE LOCALI, CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO DI CUI ALL'ARTICOLO 4, COMMA 1 SEXIES, DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380

### PROGETTISTA

DOTT. ARCH. ADDOLORATA FRANCESCA INGROSSO

DOTT. ARCH. ANDREA CALVI

GEOM. ROBERTO GIMIGLIANO

### RESPONSABILE DEL SETTORE 5. GOVERNO ED OPERE PER IL TERRITORIO

DOTT. ARCH. ADDOLORATA FRANCESCA INGROSSO

PIAZZA DIRITTI DEI BAMBINI, 1 - C.A.P 20041 – BUSSERO

Tel. 02/953331 –pec: [protocollo.bussero@pec.it](mailto:protocollo.bussero@pec.it)

Codice Fiscale e Partita IVA 03063770154

## SOMMARIO

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

|                                                              |   |
|--------------------------------------------------------------|---|
| ART. 1 - FINALITÀ E OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ..... | 4 |
| ART. 2 - RINVIO A NORME VIGENTI .....                        | 4 |

## TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI ..... 5

## CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI ..... 5

|                                                                                                         |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| ART. 3 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) E SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) ..... | 5 |
| ART. 4 - GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE.....                                               | 5 |

## CAPO II- ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI ..... 5

|                                                                                                |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| ART. 5- AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI ..... | 5 |
| ART. 6 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) .....                                   | 6 |
| ART. 7 - PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI .....                                                  | 6 |
| ART. 8 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ .....                             | 6 |
| ART. 9 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE .....                   | 6 |
| ART. 10 - PARERI PREVENTIVI .....                                                              | 6 |
| ART. 11 - INTERVENTI URGENTI E ORDINANZE.....                                                  | 7 |
| ART. 12 - TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO .....                                          | 7 |
| ART. 13 - PROCESSO PARTECIPATIVO .....                                                         | 7 |

## CAPO I- NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI ..... 8

|                                                          |   |
|----------------------------------------------------------|---|
| ART. 14 - INIZIO E FINE LAVORI- PROROGHE E VARIANTI..... | 8 |
| ART. 15 - VOLTURE E CAMBIO SOGGETTI.....                 | 8 |
| ART. 16 - OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO .....               | 8 |
| ART. 17 - OPERE DI BONIFICA.....                         | 8 |

## CAPO II- NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI ..... 8

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| ART. 18 - PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....                 | 8  |
| ART. 19 - PUNTI FISSI E DI LIVELLO.....                                      | 9  |
| ART. 20 - CONDUZIONE DEL CANTIERE .....                                      | 9  |
| ART. 21 - CARTELLI DI CANTIERE .....                                         | 9  |
| ART. 22 - SCAVI E DEMOLIZIONI .....                                          | 9  |
| ART. 23 - MISURE DI CANTIERE E TOLLERANZE .....                              | 9  |
| ART. 24 - SICUREZZA E DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE .....                 | 10 |
| ART. 25 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI .....               | 10 |
| ART. 26 - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI ..... | 10 |

## CAPO I- DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO ..... 11

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ART. 27 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI .....                                   | 11 |
| ART. 28 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI .....                                                    | 11 |
| ART. 29 - INCENTIVAZIONE E PREMIALITÀ .....                                                              | 11 |
| ART. 30 - PREVENZIONE GAS RADON .....                                                                    | 11 |
| ART. 31 - DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE SUI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE .....                   | 11 |
| ART. 32 - DISPOSITIVI ANTICADUTA .....                                                                   | 11 |
| ART. 33 - PRESCRIZIONI PER SALE GIOCO .....                                                              | 12 |
| CAPO II- DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....                                 | 12 |
| ART. 34 - STRADE .....                                                                                   | 12 |
| ART. 35 - PORTICI .....                                                                                  | 12 |
| ART. 36 - PISTE CICLABILI .....                                                                          | 12 |
| ART. 37 - AREE PER IL PARCHEGGIO .....                                                                   | 12 |
| ART. 38 - PASSAGGI PEDONALI, MARCIAPIEDI E PIAZZE .....                                                  | 12 |
| ART. 39 - PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE .....                                                   | 13 |
| ART. 40 - INSTALLAZIONE SU SUOLO PUBBLICO DI STRUTTURE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ..... | 14 |
| C) DEHORS .....                                                                                          | 14 |
| B. CHIOSCHI ED EDICOLE.....                                                                              | 15 |
| ART. 41 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO .....                                                           | 15 |
| ART. 42 - NUMERAZIONE CIVICA .....                                                                       | 15 |
| ART. 43 - SPAZI COMUNI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE .....                                               | 15 |
| ART. 44 - ESECUZIONE CAPPOTTI SU AREE PUBBLICHE .....                                                    | 16 |

## CAPO III- TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE ..... 16

|                           |    |
|---------------------------|----|
| ART. 45 - AREE VERDI..... | 16 |
|---------------------------|----|

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ART. 46 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....                                             | 17        |
| ART. 47 - BONIFICHE E QUALITÀ DEI SUOLI.....                                                 | 17        |
| <b>CAPO IV- INFRASTRUTTURE E RETI ECOLOGICHE.....</b>                                        | <b>17</b> |
| ART. 48 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.....                                                     | 17        |
| ART. 49 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE.....                                               | 17        |
| ART. 50 - RACCOLTA DIFFERENZIATA.....                                                        | 17        |
| ART. 51 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.....                                          | 17        |
| ART. 52 - DISTRIBUZIONE DEL GAS.....                                                         | 17        |
| ART. 53 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.....                                                | 17        |
| ART. 54 - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, COGENERAZIONE E TELERISCALDAMENTO..... | 18        |
| ART. 55 - TELECOMUNICAZIONI.....                                                             | 18        |
| ART. 56 - RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....                                                | 18        |
| ART. 57 - ILLUMINAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PRIVATI.....                                     | 18        |
| <b>CAPO V- RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....</b>      | <b>18</b> |
| ART. 58 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI.....      | 18        |
| ART. 59 - ALLINEAMENTI.....                                                                  | 18        |
| ART. 60 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....                                                        | 19        |
| ART. 61 - GRIGLIE E INTERCAPEDINI.....                                                       | 19        |
| ART. 62 - ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI IMPIANTI TECNICI.....                | 19        |
| ART. 63 - INSEGNE DI ESERCIZIO, VETRINE, TENDE E TARGHE.....                                 | 19        |
| ART. 64 - CARTELLONI PUBBLICITARI.....                                                       | 19        |
| ART. 65 - BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI.....                                             | 19        |
| ART. 66 - CIMITERI.....                                                                      | 19        |
| <b>CAPO VI- ELEMENTI COSTRUTTIVI.....</b>                                                    | <b>20</b> |
| ART. 67 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....                                    | 20        |
| ART. 68 - SERRE BIOCLIMATICHE.....                                                           | 20        |
| ART. 69 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI.....                    | 20        |
| ART.70 - LOCALI DEGLI EDIFICI.....                                                           | 21        |
| ART.71 - ASCENSORI E SCALE.....                                                              | 21        |
| ART.72 - CAVEDI, POZZI DI LUCE E CHIOSTRINE.....                                             | 21        |
| ART.73 - SOTTOTETTI.....                                                                     | 21        |
| ART.74 - LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI.....                                                | 21        |
| ART.75 - RECINZIONI.....                                                                     | 21        |
| ART.76 - MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....                                  | 22        |
| ART. 77 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA.....                                 | 22        |
| ART. 78 - PISCINE.....                                                                       | 22        |
| ART. 79 - ALTRE OPERE A CORREDO DEGLI EDIFICI.....                                           | 23        |
| ART. 90 - FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO.....   | 25        |
| ART. 91 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....                                     | 25        |
| ART. 92 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ.....                                | 25        |
| ART. 93 - PROVVEDIMENTI DI SOSPENSIONE DEI LAVORI E I PROVVEDIMENTI SANZIONATORI.....        | 25        |
| ART. 94 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI.....                                                  | 25        |
| ART. 95 - SANZIONI PER LE VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI.....                          | 26        |
| <b>TITOLO V- NORME TRANSITORIE.....</b>                                                      | <b>27</b> |
| ART. 96 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....                                        | 27        |
| ART. 97 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....                                                      | 27        |

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

### ART. 1 - FINALITÀ E OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente REGOLAMENTO EDILIZIO è stato redatto secondo lo schema approvato dalla Regione Lombardia con DGR 24/10/2018 – n. XI/695 e s.m.i. sulla base dell'intesa tra il governo e le regioni, recependo lo schema tipo del Regolamento Edilizio e le definizioni tecniche uniformi ed effettuando la ricognizione delle disposizioni normative in materia edilizia.
2. Le norme del presente R.E., per quanto di competenza, si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario, di assicurare le migliori condizioni di sicurezza ai singoli cittadini ed agli operatori sui luoghi di lavoro, nonché di perseguire i più elevati livelli di sostenibilità ambientale per l'intero territorio, limitatamente agli aspetti integrativi del vigente Regolamento Locale d'Igiene. Il territorio e il paesaggio rappresentano beni d'interesse collettivo, alla cui tutela e salvaguardia sono tenuti a collaborare tutti i cittadini, direttamente o attraverso l'operato della Pubblica Amministrazione.

### ART. 2 - RINVIO A NORME VIGENTI

1. Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi e, in particolare, per le sotto riportate materie, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale e regionale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia contenute nell'elenco in Allegato B e C della DGR 24/10/2018 – XI/695 e s.m.i.:
  - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
  - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
  - modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
  - i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
    - limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
    - rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti;
    - servitù militari;
    - accessi stradali;
    - zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
    - siti contaminati;
  - disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
  - discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

## PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

### TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

#### CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

##### ART. 3 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) E SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. Per le attività di informazione, accettazione e registrazione delle istanze a rilevanza edilizia e di ogni altra attività disciplinata dal presente R.E., anche ai fini della semplificazione dei procedimenti amministrativi, il Comune ha istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia e per le attività produttive svolto in forma associata, in conformità a quanto stabilito dalla Convenzione sottoscritta da più Comuni dell'Hinterland NORD-EST di Milano con sede nel Comune di Gorgonzola, è l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'edilizia, l'esercizio di attività produttive, di prestazioni di servizi e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività ivi compresi anche quelli di cui al D.lgs. 59/2010 e s.m.i..

##### ART. 4 - GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE

1. Con lo sportello telematico, tutte le pratiche relative all'attività edilizia devono essere presentate online. La pratica presentata attraverso lo sportello telematico, infatti, sostituisce completamente quella in formato cartaceo, perché rispetta i dettami del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.lg. 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale").
2. Lo sportello telematico è lo strumento che attua il Piano di informatizzazione, introdotto dal Decreto-legge del 24/06/2014, n. 90, obbligatorio per tutte le pubbliche amministrazioni.
3. Il sistema di Sportello Telematico:
  - Gestisce tutte le comunicazioni con l'ente tramite messaggi di posta elettronica certificata (PEC);
  - Prevede l'apposizione della firma digitale o della firma elettronica avanzata a tutti i documenti che debbano essere sottoscritti. La firma può essere apposta utilizzando un qualsiasi strumento di firma digitale o elettronica valido ai sensi del Decreto Legislativo 07/03/2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale", compresa la Tessera Sanitaria (TS-CNS). Il controllo e la lettura dei documenti firmati digitalmente connessi al procedimento telematico possono avvenire utilizzando qualsiasi software che ne supporti la lettura.
  - Pubblica le informazioni per la presentazione di pratiche relative ai procedimenti gestiti dall'ente. Le istruzioni sono fornite in modo schematico, usando un linguaggio semplice e chiaro. Per ogni procedimento sono elencati i relativi moduli e allegati, ai quali si può accedere direttamente dalla pagina delle istruzioni. In ogni momento il cittadino potrà ottenere informazioni riguardo allo stato d'avanzamento delle proprie pratiche.
  - Comporta l'obbligo della conservazione sostitutiva degli originali informatici e alcuni documenti devono essere conservati dall'ente per numerosi anni; pertanto, la loro validità deve permanere nel tempo.
  - Prevede la possibilità di inserire e verificare l'esistenza dei dati catastali e toponomastici dell'immobile oggetto della pratica. I dati sono così integrati con il sistema informativo geografico dell'ente consentendo la georeferenziazione della pratica.

Per quanto riguarda gli ambiti "attività produttive" e "edilizia", il sistema di back office consente l'esportazione automatica delle informazioni periodicamente richieste dall'anagrafe tributaria istituita dal Ministero delle Finanze.

#### CAPO II- ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

##### ART. 5- AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. L'istituto dell'autotutela è regolato dagli articoli 21 quinquies e 21 nonies della L. 241/1990. In base al diritto amministrativo, l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ha il diritto di annullare e revocare i provvedimenti amministrativi già adottati. Si distingue in:
  - Autotutela esecutiva. - il potere di eseguire unilateralmente e coattivamente provvedimenti che impongono obblighi a carico dei destinatari e implicano l'indicazione del termine e delle modalità di esecuzione cui deve attenersi il soggetto obbligato. L'autotutela esecutiva è un potere con un fondamento normativo specifico, che va rinvenuto caso per caso e deve essere, dunque, espressamente prevista e regolata dalla legge.
  - Autotutela decisoria. - il potere della pubblica amministrazione di riesaminare, senza l'intervento del giudice, i propri atti sul piano della legittimità, al fine di confermarli, modificarli o annullarli. Il riesame amministrativo dà luogo a un procedimento di secondo grado, a iniziativa d'ufficio, che incide su un provvedimento (di primo grado) già adottato. In ogni caso, il provvedimento di secondo grado deve essere giustificato da un interesse pubblico concreto. La finalità dell'amministrazione non si esaurisce nell'accertamento in sé della legittimità o dell'illegittimità del provvedimento di primo grado, ma si concreta nel perseguimento di un interesse pubblico ad adottare il provvedimento di secondo grado.
2. La procedura di autotutela seguirà l'iter previsto dalla legge a cui si rimanda integralmente.

**ART. 6 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, previsto dall'art. 30 del DPR 380/2001, contiene le prescrizioni urbanistiche per l'area interessata. Ha validità un anno dalla data di rilascio, se non intervengono modifiche allo strumento urbanistico vigente. Deve essere allegato a qualsiasi atto tra vivi aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni. La certificazione è emessa dagli uffici comunali, su richiesta del cittadino.

**ART. 7 - PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. L'efficacia temporale del PERMESSO DI COSTRUIRE è regolata dall'art. 15 del DPR 380/2001. Prorogare l'efficacia di un titolo, invece, equivale a prolungare la durata temporale di esso. La proroga si limita ad estendere il rapporto amministrativo, se anteriormente alla scadenza naturale del permesso ne venga fatta richiesta. La proroga si intende estesa per la parte delle opere non eseguita e può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del PERMESSO DI COSTRUIRE, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.

**ART. 8 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

1. L'agibilità degli edifici è condizionata dalla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato, ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001.
2. Ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e art. 26 del DPR 380/2001 è sempre possibile dichiarare inagibile o sospendere l'uso di un immobile o parte di esso, se alcune delle condizioni di cui all'art. 24 comma 1 del DPR 380/2001 vengano a mancare.
3. Nel caso l'ufficio preposto al controllo, a seguito di comunicazione di fine lavori, verifichi che l'intervento non è ultimato, lo stesso ne dà comunicazione al Responsabile competente, il quale sospende il rilascio dell'agibilità, sino ad intervenuta ultimazione dei lavori.
4. Al Responsabile competono anche la dichiarazione di inagibilità e di inabitabilità di una costruzione o di parte di essa, anche su conforme e motivata proposta del competente organo dell'ATS, esposti e segnalazioni su immobili e unità abitative già autorizzate.
5. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695 e al Regolamento locale d'igiene

**ART. 9 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. Il contributo di costruzione va corrisposto al comune all'atto del rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato.
2. A scomputo totale o parziale della quota parte relativa agli oneri di urbanizzazione, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune. Per quanto riguarda i casi di esenzione dalla corresponsione del contributo di costruzione si rimanda all'art. 17 del DPR 380/2001.
3. L'importo del contributo di costruzione dovrà essere versato in unica soluzione entro trenta giorni dal ricevimento del presente, salva la possibilità di corrispondere in forma dilazionata il contributo di costruzione, in conformità alle disposizioni deliberate da questo Ente. Unitamente alla ricevuta di versamento della prima rata deve essere depositata fideiussione bancaria od assicurativa con clausola di validità fino allo svincolo, con rinuncia del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile. Il valore da garantire è pari all'importo delle rate residue, maggiorato dell'interesse legale.
4. Il ritardo nel versamento del contributo di costruzione, o delle singole rate, anche di un solo giorno, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001.
5. Decorso inutilmente il termine di 240 giorni previsto dall'art. 42, comma 2, lettera C), del DPR 380/2001, il Comune provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito, nei modi previsti dall'articolo 43 del medesimo decreto, o alla escussione della garanzia depositata per la rateizzazione.

**ART. 10 - PARERI PREVENTIVI**

1. Il Parere Preventivo è lo strumento con il quale l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, nella figura del Responsabile apicale cui afferiscono le funzioni di Governo del Territorio, esprime le proprie valutazioni in merito al progetto preliminare presentato, valutandone gli aspetti architettonici, compositivi e funzionali e l'inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere da eseguire.
2. In nessun caso la richiesta di Parere Preventivo è obbligatoria. Tuttavia, la richiesta di parere preventivo è raccomandata in particolare nei seguenti casi:
  - Piani Attuativi;
  - Immobili Vincolati;
  - Immobili Storici o di Pregio;
  - Edifici e Complessi Edilizi di Rilevante Interesse;
  - Edifici e Complessi Edilizi di Problematica Contestualizzazione;

3. Con la richiesta del parere preventivo, l'interessato dovrà allegare tutta la documentazione necessaria ed opportuna al fine della corretta valutazione e comprensione del progetto/intervento da parte dell'Ufficio Competente. Il parere preventivo sarà rilasciato all'interessato entro i termini stabiliti per legge.
4. Il parere preventivo fornisce delle indicazioni di massima, e non sostituisce l'istruttoria legata alla presentazione dell'istanza autorizzativa, a cui si rimanda per l'analisi puntuale di tutti gli aspetti.

#### **ART. 11 - INTERVENTI URGENTI E ORDINANZE**

1. Fermo restando la disciplina prevista dalla normativa vigente in materia di ordinanze contingibili e urgenti sono adottate dal Sindaco, nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, sulla base di una perizia tecnica corredata da rilievo fotografico a cura del privato proprietario, è consentito allo stesso di eseguire gli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.
2. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
3. Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all' AMMINISTRAZIONE COMUNALE e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti, compresa la presentazione della perizia tecnica allo Sportello Unico per l'Edilizia.
4. Le ordinanze che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente Regolamento sono emanate dal Responsabile del Settore e previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

#### **ART. 12 - TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

1. Si rimanda al Regolamento in materia di accesso civico e accesso generalizzato approvato con Delibera di Consiglio n. 23 del 17/05/2018.

#### **ART. 13 - PROCESSO PARTECIPATIVO**

1. Si rimanda alle forme di partecipazione previste dallo Statuto e Regolamenti comunali ove adottati.

## TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### CAPO I- NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### ART. 14 - INIZIO E FINE LAVORI- PROROGHE E VARIANTI

1. Le comunicazioni di INIZIO LAVORI e FINE LAVORI devono essere inviate allo Sportello Unico per l'Edilizia, secondo le disposizioni della normativa edilizia vigente.
2. È obbligatorio presentare la comunicazione di inizio dei lavori per il PERMESSO DI COSTRUIRE e la SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ in alternativa al PERMESSO DI COSTRUIRE (art. 23 del DPR 380/2001). La comunicazione della data di inizio lavori è obbligatoria e contestuale alla presentazione degli altri titoli edilizi.
3. Nel PERMESSO DI COSTRUIRE sono sempre indicati i termini di inizio e di fine dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dal rilascio del titolo, mentre la data di ultimazione dell'opera non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.
4. Entrambi i termini possono però essere prorogati con provvedimento motivato per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del PERMESSO DI COSTRUIRE (DPR 380/2001, art. 15). Se invece non è stata richiesta una proroga, una volta decorsi i termini stabiliti, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
5. La proroga può essere accordata con provvedimento motivato:
  - considerando la mole dell'opera da realizzare, le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o per difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori
  - quando si tratta di opere pubbliche con un finanziamento previsto in più esercizi finanziari.
6. In caso contrario, per realizzare la parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito occorre ottenere un nuovo PERMESSO DI COSTRUIRE, a meno non rientri tra le opere realizzabili con:
  - SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)
  - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)
7. In ogni caso la proroga è possibile solo se i termini stabiliti dai titoli abilitativi rilasciati non siano già decorsi e se questi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.
8. Per tutti i procedimenti edilizi soggetti a titolo abilitativo, la fine dei lavori deve avvenire entro tre anni dal loro inizio, salvo diverso termine previsto dal PERMESSO DI COSTRUIRE. Dopo questo termine nessun lavoro potrà essere effettuato fino a quando:
  - non sia concessa una proroga;
  - non sia rilasciato un nuovo PERMESSO DI COSTRUIRE ;
  - non sia stata presentata una nuova SCIA/CILA.
9. La comunicazione di fine lavori non è dovuta per gli interventi in sanatoria, ed è obbligatoria la presentazione per i procedimenti di:
  - PERMESSO DI COSTRUIRE ;
  - SCIA (ART.22 E 23 DPR380/2001);
10. Per opere non ancora eseguite è possibile per SCIA E CILA presentare varianti utilizzando lo stesso procedimento iniziale.

#### ART. 15 - VOLTURE E CAMBIO SOGGETTI

1. Il cambio dei soggetti coinvolti è una comunicazione che integra o sostituisce i soggetti (professionisti, imprese, ecc.) coinvolti nei procedimenti.
2. È possibile comunicare i soggetti coinvolti nei procedimenti edilizi e negli interventi strutturali e/o in zona sismica.
3. I nominativi comunicati sostituiscono quelli eventualmente già indicati nello stesso ruolo. Occorre presentare una comunicazione di cambio d'intestazione quando subentra un nuovo intestatario o se ne aggiungono di nuovi dopo aver presentato una SCIA e/o CILA. Per il PERMESSO DI COSTRUIRE è prevista apposita domanda di voltura.

#### ART. 16 - OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO

1. Chiunque intenda occupare o manomettere porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione, secondo quanto previsto dai vigenti Regolamenti comunali in materia, a cui si rimanda.

#### ART. 17 - OPERE DI BONIFICA

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

### CAPO II- NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### ART. 18 - PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.



**ART. 19 - PUNTI FISSI E DI LIVELLO**

1. Almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori relativi a interventi di nuova costruzione e di recinzione, il titolare dell'intervento edilizio dovrà presentare la determinazione dei punti fissi di linea e di livello in conformità a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto. La determinazione dei punti fissi dovrà essere accompagnata oltre che da uno schema planimetrico anche da accurata documentazione fotografica.
2. Entro il termine di 15 giorni dalla richiesta il personale dell'ufficio comunale competente potrà effettuare il controllo di quanto autodeterminato.
3. Per i PIANI ATTUATIVI, prima dell'inizio dei lavori relativi a interventi di nuova costruzione e di recinzione e di opere di urbanizzazione, il titolare dell'intervento edilizio deve richiedere all'ufficio Comunale competente, tramite istanza scritta, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.
4. Il titolare dell'intervento edilizio e il Direttore dei Lavori devono predisporre in luogo i punti di linea e di livello in conformità a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto. Entro il termine di 15 giorni dalla richiesta il personale dell'ufficio comunale competente è tenuto ad effettuare il controllo di quanto tracciato in luogo, redigendo apposito verbale firmato dalle parti, riportante le determinazioni assunte.
5. Se nel termine di cui sopra l'ufficio comunale non ha provveduto agli adempimenti di sua competenza, il titolare e il Direttore dei Lavori redigono autonomamente il verbale e lo inviano all'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

**ART. 20 - CONDUZIONE DEL CANTIERE**

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono, inoltre, essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi vigenti.
2. Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti.
3. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei Funzionari comunali i documenti del progetto in corso di esecuzione rilasciato dal Comune e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.
4. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695

**ART. 21 - CARTELLI DI CANTIERE**

1. Nel cantiere, ai sensi dell'art. 27 comma 4 del DPR 380/2001, deve essere esposto in vista del pubblico il cartello di cantiere con i dati sui lavori da eseguire e le relative autorizzazioni.
2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695

**ART. 22 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. Gli scavi all'interno del lotto di proprietà dovranno essere sempre eseguiti all'interno di una recinzione di cantiere; gli scavi in corso su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposito recinto e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.
2. In ogni caso i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo da impedire rovine e franamenti e da non compromettere la sicurezza degli edifici, delle infrastrutture e degli impianti posti nelle vicinanze. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possono essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del titolare del PERMESSO DI COSTRUIRE o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere presentata richiesta formale di concessione all'Autorità comunale.
3. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini, oltre all'innalzamento di troppa polvere, attraverso getti d'acqua.
4. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

**ART. 23 - MISURE DI CANTIERE E TOLLERANZE**

1. Costituiscono tolleranze di cantiere gli scostamenti relativi ad altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali, fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso spazi pubblici.
2. Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.

3. Le tolleranze come sopra indicate sono ammesse solo quando non compromettano i requisiti di igiene e di abitabilità dei locali e spazi abitativi.

**ART. 24 - SICUREZZA E DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE**

1. Nei cantieri dovranno essere rispettate le normative in materia di sicurezza nei luoghi di lavori, e nello specifico si rimanda al D.LGV 81/2008 "Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro" e s.m.i.

**ART. 25 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695 e al regolamento locale d'igiene.

**ART. 26 - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI**

1. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita con riguardo alle indicazioni del Regolamento in materia.
2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, ai regolamenti comunali e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

## TITOLO III – QUALITÀ URBANA

### CAPO I- DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

#### ART. 27 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

1. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano sono oggetto di specifica valutazione da parte del competente organo comunale.
2. In linea generale dovranno essere rispettati le indicazioni normative in materia di:
  - Igiene del suolo e del sottosuolo;
  - Resistenza meccanica e stabilità.
  - Protezione dall'umidità e dal rumore;
  - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie;
  - Isolamento acustico;
  - Materiali ecosostenibili;
  - Barriere architettoniche;
  - Conformità igienico-sanitaria.
  - Sicurezza degli impianti e dispositivi;
3. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### ART. 28 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

1. La progettazione degli edifici deve garantire i requisiti prestazionali previsti dalla normativa in materia al fine di contenere i consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e materiali ecocompatibili, riducendo le emissioni inquinanti o clima alteranti, la produzione di rifiuti e il consumo del suolo nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.
2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### ART. 29 - INCENTIVAZIONE E PREMIALITÀ

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, alle norme tecniche attuative del PGT vigente e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### ART. 30 - PREVENZIONE GAS RADON

1. Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.
2. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon in ambienti indoor" ed eventuali s.m.i.
3. La verifica dell'efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.
4. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### ART. 31 - DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE SUI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695, oltre che al Regolamento Locale d'Igiene relativamente alle ATS di competenza.

#### ART. 32 - DISPOSITIVI ANTICADUTA

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
3. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio, ai sensi della Decreto Regionale 14/01/2009, n. 119 e s.m.i.
4. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.
5. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
6. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato.

7. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### **ART. 33 – PRESCRIZIONI PER SALE GIOCO**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente e nello specifico alla L.R. n.8 del 21/10/2013 “Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico” e s.m.i..

### **CAPO II- DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

#### **ART. 34 – STRADE**

1. Per la definizione e la disciplina delle strade. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito (D.lgs. 285/1992) e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### **ART. 35 - PORTICI**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. In linea di massima, non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
5. E' vietata di norma la chiusura di portici, loggiati e androni esistenti pubblici o ad uso pubblico.
6. Previo adeguato studio con l'individuazione di particolari costruttivi, potrà essere ammessa la chiusura con elementi in trasparenza solamente a condizione che l'intervento sia finalizzato ad un miglior recupero di pubblico interesse dell'edificio, con contestuale salvaguardia di altri elementi funzionali e morfologici.
7. È da privilegiare il mantenimento degli esistenti solai in legno su porticati, androni e loggiati.
8. Le volte situate in corrispondenza dei passi carrai dovranno essere possibilmente conservate, con divieto di alterazione della sagoma e delle quote di imposta della volta, e di sostituzione con solaio piano.

#### **ART. 36 - PISTE CICLABILI**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, alle norme tecniche attuative del PGT vigente, al CDS e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### **ART. 37 - AREE PER IL PARCHEGGIO**

1. Sono definiti parcheggi tutti gli spazi, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa, destinati alla sosta dei veicoli (come definiti dal CDS) con i relativi spazi di manovra e accesso dei veicoli stessi per una quota massima pari al 30% della superficie destinata alla sosta e comunque a esclusione delle rampe di accesso esterne alle autorimesse nonché degli altri spazi di accesso non veicolare;
2. I parcheggi si distinguono come segue:
  - parcheggi pubblici;
  - parcheggi regolamentati e asserviti all'uso pubblico;
  - parcheggi privati (eventualmente pertinenziali).
3. Per i parcheggi asserviti all'uso pubblico vigono le seguenti prescrizioni:
  - devono essere collocate nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio oggetto di intervento prioritariamente in fregio alla strada pubblica o d'uso pubblico; in caso di motivata impossibilità tecnica è possibile collocarle, anche solo in parte, esternamente all'area di pertinenza urbanistica, purché non distino più di 300 m. misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio e siano poste in aree libere da vincoli di pertinenza relativi ad altri edifici;
  - non sono monetizzabili salvo che le aree di pertinenza urbanistica degli interventi ricadano nella Ambiti della conservazione o siano accessibili esclusivamente da aree pedonali o da zone a traffico limitato o in altri casi di comprovata impossibilità.
  - sono asserviti all'uso pubblico con la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a favore dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE e a cura e spese dei soggetti interessati o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.
4. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695

#### **ART. 38 - PASSAGGI PEDONALI, MARCIAPIEDI E PIAZZE**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L.13/1989 e s.m.i. e della L.R. -6/1989 e s.m.i., inerenti all'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

3. Le strade, le piazze e le aree pedonali in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche, al fine di evitare i ristagni d'acqua. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti. I progetti devono garantire la possibilità di orientamento della persona mediante punti di riferimento riconoscibili e discriminabili fra loro.
4. Le vie di percorrenza devono essere evidenti e libere da ostacoli, ordinate e con struttura identificabile.
5. I passaggi pedonali urbani devono sempre essere illuminati.
6. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
7. La pendenza trasversale dei marciapiedi dovrà essere compresa tra 1% ed il 2%.  
Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche la larghezza minima dei marciapiedi deve essere pari a ml 1.50 ed assicurare la separazione visiva degli spazi, tra il marciapiede e la carreggiata stradale, mediante la continuità del bordo di contenimento sia sulle rampe che nella parte a raso. In presenza di passaggi obbligati preesistenti alla progettazione del marciapiede o per restrizioni dei percorsi a causa di lavori in corso, la larghezza potrà essere ridotta a m. 0.90 solo per brevi tratti, della lunghezza massima di 1 ml.
8. Quando il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile si ammette la realizzazione di brevi rampe di pendenza, una pendenza max del 8%. Il dislivello massimo ammesso tra il piano del percorso ed il piano del terreno, che può essere superato senza l'ausilio delle rampe, è di 0,5 cm. Il raccordo tra i piani dovrà essere arrotondato o smussato.
9. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, Il Comune può disporre il posizionamento di barriere metalliche a protezione dei pedoni, sulle quali è consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari in conformità alle disposizioni del "CODICE DELLA STRADA" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché del Regolamento comunale sugli impianti pubblicitari.
10. Per quanto non specificato, si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito (D.Lgs 285/1992) e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### ART. 39 - PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE

1. L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, specificatamente autorizzato DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE e, come tale, individuato con segnale di divieto di sosta.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più carrabili è consentito alle zone commerciali, artigianali e industriali sempre che necessaria; nelle zone residenziali, fatti salvi quelli già esistenti e autorizzati, è ammessa la presenza di più passi carrabili a servizio di un immobile, in caso di una viabilità interna insufficiente a garantire, in sicurezza, il doppio senso di circolazione dei veicoli ed anche il transito dei pedoni, e in situazioni di comprovata necessità verificate e valutate dal settore competente; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti devono essere arretrati dalla carreggiata di almeno 4,5 metri, in misura tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, secondo le prescrizioni dell'art.46 del Regolamento di esecuzione del CDS, a cui si rimanda anche per i casi in cui sono ammesse le deroghe dall'obbligo di arretramento e/o automazione.
4. Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno m. 4,5 di lunghezza. Qualora leggermente inclinato, tale spazio dovrà avere comunque dislivello massimo inferiore a cm. 50, in modo tale da non impedire ai veicoli in uscita la percezione del traffico in transito sulla strada nella quale vanno ad immettersi. In caso di dimostrata impossibilità saranno valutate puntualmente situazioni alternative.
5. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e devono avere le seguenti caratteristiche:
  - pendenza non superiore al 20%;
  - in caso di rampe a servizio di 6 o più posti macchina la larghezza della rampa non deve essere inferiore a metri 4,50, mentre al di sotto dei 6 posti macchina la larghezza minima sarà di metri 3,50;
  - percorso pedonale di larghezza non inferiore a cm 60 quando la rampa d'accesso ha pendenza superiore al 15%, serve più di 6 posti macchina e/o costituisce l'unica via d'uscita per i pedoni;
  - il raggio di curvatura dovrà rispettare le prescrizioni vigenti in materia di protezione dai rischi di incendio e di superamento delle barriere architettoniche.
6. In ogni caso, quando la via di uscita per i pedoni risulta essere unica, il percorso ad essi dedicato dovrà soddisfare i requisiti di accessibilità o adattabilità di cui all'art. 2 del D.M. 236/89 s.m.i. applicativo della L.R. n° 13/89 e s.m.i. in materia di abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati.
7. In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza del cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandolo al piano con apposito elemento volta testa.
8. Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.

9. La distanza di un passo carraio dal confine di proprietà con altra non deve essere inferiore a m. 0,50.
10. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante, la formazione di smussi nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati, rispettando le prescrizioni del Regolamento per la manomissione del suolo pubblico.
11. Gli accessi carrabili già esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, se autorizzati ai sensi dell'art.22 del Codice della strada. Qualsiasi intervento, che porti anche ad una parziale modifica di passi carrai esistenti ed autorizzati, comporterà se possibile l'adeguamento degli stessi al presente REGOLAMENTO e al CODICE DELLE STRADA previo rilascio di apposita autorizzazione.
12. Tutti i passi carrabili di nuova realizzazione dovranno essere dotati di meccanismo di automazione.
13. Per qualsiasi intervento, che porti anche ad una parziale modifica di passi carrai esistenti ma non autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, dovrà essere presentata domanda di autorizzazione.
14. Si rimanda alla normativa vigente in materia di smaltimento delle acque meteoriche, al D.Lgs 285/1992 e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695 per quanto non sopra specificato. GR 24/10/2018 –n. XI/695 per quanto non sopra specificato.

#### **ART. 40 – INSTALLAZIONE SU SUOLO PUBBLICO DI STRUTTURE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE**

##### **A. TIPOLOGIE E PRATICHE EDILIZIE**

1. Le occupazioni di suolo pubblico con strutture destinate all'esercizio di somministrazione sono consentite sugli spazi antistanti gli esercizi commerciali nel rispetto di quanto previsto dal presente regolamento:
  - a. Sedie Tavoli Fioriere e simili: il collocamento di sedie, tavoli, fioriere o altri elementi verticali di altezza non superiore a cm 150 facilmente rimovibili e di limitato ingombro è consentito su marciapiedi e piazze a condizione che venga assicurata uno spazio per la libera circolazione dei pedoni largo almeno cm 100 previa semplice comunicazione;
  - b. Pedane Tende Ombrelloni Gazebo Pensiline e simili con o senza chiusure verticali: il collocamento di pedane, tende, ombrelloni, gazebo, pensiline e simili muniti o meno, sia in modo temporaneo che permanente, di chiusure verticali è consentito su marciapiedi e piazze a condizione che venga assicurato uno spazio per la libera circolazione dei pedoni largo almeno cm 100 e sugli spazi verdi a condizioni che le pedane siano facilmente rimovibili e il verde sottostante sia facilmente ripristinabile previa presentazione di una pratica edilizia (CILA)
  - c. Dehors: Il collocamento di "dehors" intesi come un insieme di elementi posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico in modo tale da delimitare e arredare lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione è consentito su marciapiedi e piazze a condizione che venga assicurato uno spazio per la libera circolazione dei pedoni largo almeno cm 100 e sugli spazi verdi a condizioni che le platee siano facilmente rimovibili e il verde sottostante sia facilmente ripristinabile. I "dehors" non possono surrogare requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e la loro installazione comporta la presentazione di un'ideale pratica edilizia, (PDC). Gli spazi pubblici occupati da strutture destinate all'esercizio di somministrazione, ove non delimitati da strutture fisse, dovranno essere contrassegnati con righe onde consentire i più opportuni controlli.

##### **B. CRITERI GENERALI PER L'INSTALLAZIONE**

1. Il titolare di un esercizio pubblico di somministrazione che intenda collocare su suolo pubblico le strutture di cui al paragrafo 1, con o senza elementi di copertura, dovrà ottenere dall'AMMINISTRAZIONE COMUNALE preventiva concessione di occupazione temporanea di suolo pubblico presso gli Uffici competenti.
2. Tutti gli elementi che costituiscono le strutture di cui al paragrafo 1 non devono prevedere alcuna infissione al suolo pubblico.
3. L'occupazione di suolo con le strutture di cui al paragrafo 1 deve realizzarsi di norma davanti all'esercizio del concessionario e a tal fine dovrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà resa dal richiedente. Qualora l'occupazione si estenda anche in spazi limitrofi, quali aree antistanti negozi adiacenti, aree in corrispondenza di finestre o altri punti luce, aree poste davanti ad ingressi condominiali, aree private soggette a servitù di pubblico passo, dovrà essere prodotto l'assenso scritto dei proprietari e/o degli esercenti e/o dell'Amministrazione dello stabile, secondo i soggetti interessati.
4. L'occupazione non deve impedire in alcun modo la visibilità del traffico veicolare e non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale presente; non deve interferire altresì con la circolazione dei pedoni e la collocazione delle strutture deve rispettare le distanze dalla carreggiata previste per la segnaletica stradale.
5. Gli spazi compresi tra l'occupazione e l'esercizio del concessionario non devono essere attraversati da carreggiate stradali e piste ciclabili: fanno eccezione le occupazioni nelle aree pedonali urbane e quelle nelle zone a traffico limitato, compatibilmente con le esigenze di salvaguardia della sicurezza stradale. Non sono consentite le occupazioni delle carreggiate stradali, dei parcheggi e degli spazi comunque destinati alla sosta e alla circolazione dei veicoli.
6. Le strutture e i manufatti di cui al paragrafo 1 devono essere dimensionati e realizzati per poter resistere alle azioni degli agenti atmosferici (neve, vento, pioggia ecc.).
7. Sugli elementi componenti le strutture di cui al paragrafo 1 sono ammessi soltanto quali mezzi pubblicitari le vetrofanie, collocabili sulle strutture.
8. Il suolo deve essere lasciato libero da tutti gli arredi con rimozioni a carico degli esercenti nei casi di modifica, sospensione e revoca della concessione e nel caso in cui debbano effettuarsi interventi manutentivi.



9. Tutte le componenti degli elementi delle strutture di cui al paragrafo 1 devono essere mantenute sempre in ordine, puliti e funzionali.
10. Lo spazio pubblico dato in concessione deve essere mantenuto in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza, di decoro e non deve essere adibito ad uso improprio.
11. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente REGOLAMENTO, si fa riferimento al D.LGS. n. 285/1992 e s.m.i. (CODICE DELLA STRADA) ed al REGOLAMENTO PER L'OCCUPAZIONE E LA MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO.



## B. CHIOSCHI ED EDICOLE

1. Sono manufatti isolati, non fondati a terra in maniera irreversibile, la cui esistenza in opera è legata ad attività di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la collettività. Sono solitamente posti su suolo pubblico. Il progetto deve dimostrare la semplice removibilità del manufatto e garantire che il suolo su cui poggiano le strutture non subisca modifiche irreversibili. La superficie dei chioschi per l'esercizio di attività commerciali posti su area pubblica non può superare i 20 mq di superficie coperta, fatto salvo quanto stabilito dagli atti normativi in materia di commercio. L'altezza massima, misurata tra il marciapiede e la gronda, è di m. 3,50. Deve essere prevista la realizzazione di servizi igienici per le nuove installazioni.
2. I chioschi devono essere realizzati di norma in arretramento di almeno m. 3,00 dal filo stradale o dai marciapiede e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, veicolare e ciclopedonale fermo restando il rispetto delle norme del CODICE DELLA STRADA e con particolare riferimento all'art. 20.
3. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la somministrazione di bevande e prodotti similari, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto deve avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto ed è definita caso per caso. Tale superficie non può essere recintata in modo alcuno con elementi fissi né essere pavimentata con massetto di cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni devono essere realizzate con elementi prefabbricati (in cemento, in legno, in elementi metallici) posti in opera di norma a secco e facilmente rimovibili.
4. Per le attività commerciali di tipo alimentare la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
5. L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture su spazi pubblici, ferme restando le norme del CODICE DELLA STRADA, è soggetta al rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE, previa acquisizione di concessione di occupazione di suolo pubblico.

## ART. 41 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, al CODICE CIVILE, alle convenzioni in essere stipulate con l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

## ART. 42 - NUMERAZIONE CIVICA

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal competente Ufficio Comunale devono essere apposti, a spese e a cura dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 223/1989 e s.m.i.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile da 2 o 3 metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.
4. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

## ART. 43 - SPAZI COMUNI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE

1. Per tutte le nuove edificazioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica dovranno prevedersi idonei spazi comuni e attrezzati, negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, per la sosta e/o il deposito di biciclette.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione o interventi su edifici plurifamiliari, con parti comuni esistenti (con più di 3 unità immobiliari) riguardanti modifiche agli spazi esterni pertinenziali, nonché delle aree a parcheggi ad uso pubblico, dovranno obbligatoriamente essere realizzati, possibilmente al piano terra, spazi comuni coperti destinati esclusivamente al deposito biciclette, (stalli, rastrelliere) accessibili dalla pubblica via.

3. Per il calcolo del numero totale di biciclette su cui dimensionare gli spazi per il ricovero delle stesse, si dovrà fare riferimento alla seguente formula:
  - n. minimo biciclette = 1 posto bici per appartamento per interventi ad uso residenziale.
  - n. minimo biciclette =  $SL/100$  per interventi ad uso commerciale, produttivo, direzionale.
4. La dimensione di un posto bicicletta è pari a mq 1 (arrotondato) con dimensioni 0.60x1.70.
5. Le superfici determinate sono escluse dal conteggio di superficie coperta, drenante ed SLP, nel caso la realizzazione degli spazi in oggetto comportasse la riduzione della Superficie coperta e/o drenante
6. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### ART. 44 – ESECUZIONE CAPPOTTI SU AREE PUBBLICHE

1. In relazione alla specifica tipologia di opere, si potrà definire ed autorizzare, in via generale, per garantire un trattamento omogeneo delle richieste dei privati cittadini, la realizzazione di cappotti termici aggettanti su spazi pubblici alle seguenti condizioni:
  - lo spessore massimo consentito è di cm. 20 comprensivo di intonaci e finiture;
  - dovrà essere sempre dimostrata e garantita l'accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico, con particolare attenzione ai marciapiedi ove il passaggio netto (dopo l'intervento) non potrà essere di norma inferiore a 120 cm. In caso di comprovata e documentata impossibilità tecnica al mantenimento della larghezza minima di 120, potrà essere autorizzata un'ulteriore riduzione della larghezza del marciapiedi che non potrà comunque risultare (dopo l'intervento), inferiore a 90 cm.
  - fermo restando quanto sopra, in caso di facciate prospettanti su strade e spazi pubblici prive di marciapiede, gli interventi saranno ammessi unicamente se mantengono (dopo l'intervento) una larghezza delle corsie veicolari di m 2,75 per senso di marcia, nonché almeno un camminamento pedonale di cm 90;
  - il cappotto termico dovrà essere realizzato sull'intera facciata dell'edificio oggetto di richiesta (eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di specifiche valutazioni tecniche);
  - in presenza di larghezza di marciapiedi pubblici o di uso pubblico esistenti, inferiori a 90 cm e - in mancanza dei marciapiedi - non fosse possibile (dopo l'intervento) mantenere una larghezza delle corsie veicolari di m 2,75 per senso di marcia, nonché almeno un camminamento pedonale di cm 90, non potrà essere eseguito il cappotto esterno verso lo spazio pubblico, ma si dovranno adottare, a cura e spese del richiedente, altre soluzioni tecniche idonee all'installazione del cappotto nel rispetto delle misure minime per il transito dei pedoni.
2. L'intervento dovrà essere compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
3. La valutazione puntuale dell'intervento potrà influire sull'applicazione delle condizioni di carattere generale sopracitate al fine di garantire in primis l'incolumità pubblica;
4. Nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il filo di costruzione da rispettare sarà quello originario precedente all'intervento relativo al cappotto;
5. L'occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l'acquisizione dell'area (occupata dallo spessore del cappotto), il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica;
6. La realizzazione di un cappotto termico aggettante su spazio pubblico avviene nel rispetto di quanto previsto dalla normativa regolamentare per l'occupazione permanente di suolo pubblico.

### CAPO III- TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

#### ART. 45 - AREE VERDI

1. La formazione, conservazione, sostituzione e manutenzione del verde e delle alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico e privati, può essere effettuata con libera semplice comunicazione all'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, salvo che lo stesso non rientri all'interno di un intervento edilizio o non interessi piante monumentali. Gli interventi ricadenti in zone vincolate sono regolamentati ai sensi del D.LGS 42/2004 e s.m.i. e DPR 31/2017 e s.m.i.
2. In generale devono essere rispettati seguenti principi generali:
  - la formazione ed il mantenimento degli spazi aperti occupati da aree "verdi" deve essere finalizzata al conseguimento di un reale miglioramento dell'ambiente, con un arricchimento del patrimonio arboreo del territorio, sia in senso qualitativo che quantitativo, anche inteso come modo per salvaguardare ed incrementare la biodiversità;
  - la progettazione degli edifici e degli spazi aperti loro circostanti deve inoltre essere condotta tenendo presente il fatto che gli elementi vegetali possono contribuire al miglioramento delle condizioni di sostenibilità degli edifici stessi;
  - il ricorso al "verde" non deve avere solo fini "decorativi" o "mimetici", ma al contrario va studiato in modo da divenire un elemento "strutturante" del progetto, in grado, con la propria presenza, di renderlo maggiormente sostenibile. Oltre alla capacità di costituirsi come "schermi" naturali, le piantumazioni possono infatti produrre effetti sul microclima dell'area di progetto, grazie agli effetti dati dall'evapotraspirazione delle chiome arboree, e contribuire al controllo dell'irraggiamento solare sulle porzioni di edificio maggiormente esposte a sud con notevole risparmio di energia per il condizionamento dell'aria;



- la disposizione delle essenze arboree e la loro scelta deve essere finalizzata al raggiungimento di ottimali condizioni di ombreggiamento estivo degli edifici ed al contempo deve garantire agli stessi edifici il massimo apporto solare durante le stagioni più fredde, in modo che gli alberi diventino veri e propri strumenti progettuali, atti a perseguire la sostenibilità dell'intervento attraverso il controllo dell'irraggiamento delle facciate;
  - le alberature, le siepi ed i pergolati vanno posizionati ad idonea distanza dagli edifici, sempre in modo da massimizzare la loro capacità di assorbimento delle radiazioni solari estive;
  - compatibilmente con le esigenze architettoniche, e sempre in modo da salvaguardare il decoro urbano, si può far ricorso all'uso di rampicanti, meglio se a foglia caduca, per ottenere "facciate verdi" in grado di controllare gli effetti del sole nelle varie stagioni dell'anno. Il progetto di tali facciate andrà sempre studiato in modo da garantire la salubrità dell'edificio e dovrà essere obbligatoriamente corredato da un piano di manutenzione delle essenze arboree utilizzate. Ciò per evitare che la iniziale sostenibilità dell'intervento porti, per incuria, al ricorrere di situazioni di degrado dovute alla presenza di insetti ed animali;
  - compatibilmente con le esigenze progettuali, architettoniche e con i vincoli derivanti dal contesto, è consigliato l'uso di "tetti verdi" in presenza di coperture piane, anche in interventi di edilizia produttiva (capannoni);
  - gli interventi di nuova piantumazione devono prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate, con le finalità elencate ai commi precedenti, in modo da evitare lo stravolgimento del profilo vegetale tipico del territorio comunale.
3. E' severamente vietato piantare alberi, piante e arbusti su suolo pubblico senza autorizzazione comunale.
  4. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, ai REGOLAMENTI COMUNALI IN MATERIA, al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE oltre che all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695

#### **ART. 46 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Tutte le manomissioni del suolo e nel sottosuolo nonché i relativi interventi dovranno rispettare le modalità e le disposizioni del P.U.G.S.S. e del REGOLAMENTO COMUNALE in materia di occupazione di suolo pubblico, alla normativa in materia per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695 a cui si rimanda.

#### **ART. 47 - BONIFICHE E QUALITÀ DEI SUOLI**

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

### **CAPO IV- INFRASTRUTTURE E RETI ECOLOGICHE**

#### **ART. 48 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

1. Ogni unità immobiliare deve essere regolarmente rifornita di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali e degli utilizzatori previsti. Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.
2. Con riferimento alle nuove costruzioni si dovrà prevedere, ove tecnicamente possibile, un distinto contatore di fornitura per ogni singola unità immobiliare accessibile da strada, come normato dalla disciplina in materia di misura del servizio idrico integrato (timsii) di ARERA a cui si rimanda.
3. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, precisamente al DLgs 31/2001 e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### **ART. 49 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE**

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

#### **ART. 50 - RACCOLTA DIFFERENZIATA**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, ai regolamenti comunali in vigore e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### **ART. 51 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

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

#### **ART. 52 - DISTRIBUZIONE DEL GAS**

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

#### **ART. 53 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

1. In tutti i nuovi edifici e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in tutte le zone del Comune è obbligatoria la predisposizione di stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici con posti dedicati e riservati; dimensionati per garantire 1 parcheggio per veicolo elettrico ogni 20 posti destinati parcheggio, comunque la superficie di parcheggio riservata ai veicoli elettrici dovrà coprire almeno il 5% della superficie totale destinata a parcheggio per tipologia di veicolo (auto, motocicli, ecc.).

2. In adiacenza agli edifici pubblici quali il Municipio, i complessi sportivi, biblioteca e in tutti i luoghi, anche privati a forte permanenza di pubblico, si dovrà prevedere l'installazione di stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici in numero congruo allo spazio destinato a parcheggio disponibile.
3. Per quanto previsto nel presente articolo, sono fatti salvi i vincoli paesaggistici e quelli eventualmente presenti nel centro storico.
4. Ove possibile, nei casi previsti nel presente articolo, le stazioni dovranno preferibilmente essere alimentate con fonti di energia rinnovabile.
5. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, ai regolamenti comunali e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### ART. 54 - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, COGENERAZIONE E Teleriscaldamento

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

#### ART. 55 - TELECOMUNICAZIONI

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e ai regolamenti comunali in vigore, all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### ART. 56 - RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e ai regolamenti comunali in vigore, all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### ART. 57 - ILLUMINAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PRIVATI

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

### CAPO V- RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

#### ART. 58 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali, eventuali deroghe al presente capo potranno essere concesse previo parere favorevole della Commissione Paesaggio.
2. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi, da parte del competente organo comunale.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioi ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti, le scale, i corridoi e tutti i luoghi d'uso comune, ed inoltre i rivestimenti, gli intonaci e le tinteggiature dei muri.
4. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti, il COMUNE applica una sanzione amministrativa. In caso di ulteriore inadempienza il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie a spese del proprietario quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto, nel termine prefissato, all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.
5. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
6. Il Responsabile del Settore competente può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del COMUNE o richiedere un intervento all'ATS competente, per accertare le condizioni di cui sopra.
7. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate, al pari che negli stabili di nuova costruzione, devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nell'apposizione di griglie o reti, a maglie fitte, ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.
8. Si rimanda alla normativa al Regolamento locale d'igiene e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

#### ART. 59 - ALLINEAMENTI

1. Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto **alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale**, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica, dalla normativa generale (DM 1444/1968 e s.m.i. e CODICE CIVILE) e nel rispetto della disciplina del CODICE DELLA STRADA.

2. Allo stesso modo può essere richiesta, oltre che dall'AMMINISTRAZIONE COMUNALE anche dal soggetto proponente, e per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia. A tale fine si intende per "cortina edilizia" il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzione di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico.

#### ART. 60 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. Come disposto dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, che i corpi illuminanti prescritti in fase di progettazione e impiegati nella realizzazione siano conformi alle disposizioni regionali per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico.
2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695

#### ART. 61 - GRIGLIE E INTERCAPEDINI

1. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
2. Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie su suolo pubblico, che comunque potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità.
3. Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di cm. 20 dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate. Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, **quando non vi sia altro modo** di illuminare ed aerare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme di sicurezza vigenti, con solidità in grado di sopportare anche il transito carraio, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili.

#### ART. 62 - ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI IMPIANTI TECNICI

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, **sono vietate le installazioni di antenne paraboliche** all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici. Le antenne paraboliche vanno quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio.
2. Nel caso di condomini, sia nuovi che esistenti, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.
3. L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è vietata:
  - sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche;
  - sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate.
4. L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è possibile:
  - al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
  - sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti;
  - sulle facciate prospettanti spazi privati.
5. È severamente vietato lo scolo dell'acqua di condensa del condizionatore e la sua raccolta su aree pubbliche.

#### ART. 63 – INSEGNE DI ESERCIZIO, VETRINE, TENDE E TARGHE

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695, oltre che al REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' E DELLE PUBBLICHE AFFISSIONI E AL RELATIVO PIANO GENERALE.

#### ART. 64 - CARTELLONI PUBBLICITARI

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695, in particolare al CDS e del relativo regolamento di attuazione e al REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' E DELLE PUBBLICHE AFFISSIONI E AL RELATIVO PIANO GENERALE.

#### ART. 65 - BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI

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

#### ART. 66 - CIMITERI

1. Le aree cimiteriali sono assoggettate al Regolamento Cimiteriale vigente del Comune. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695

**CAPO VI- ELEMENTI COSTRUTTIVI****ART. 67 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente costruito e non costruito, da parte di tutte le persone, ed in particolare di quelle dotate di ridotte capacità motorie, visive ed uditive, la progettazione ed esecuzione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve essere condotta nel rispetto delle normative di legge vigenti in materia di superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Le disposizioni di cui sopra devono applicarsi anche nel caso di interventi edilizi riguardanti le parti comuni degli edifici condominiali, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, cortili, giardini, accessi comuni, ecc.
3. Le opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere autorizzate anche in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi; esse vanno progettate in modo che i manufatti necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche si inseriscano nella maniera più armonica possibile all'interno del contesto circostante, con rispetto per i caratteri architettonici e stilistici degli edifici cui sono prossime. La deroga di cui al precedente capoverso deve essere richiesta esplicitamente e va corredata da una relazione tecnica, a firma del progettista delle opere, in cui si esplicitino le ragioni dell'impossibilità tecnica di eseguire i lavori osservando le distanze dai confini.
4. Al fine di rendere possibile l'abbattimento delle barriere architettoniche ed in relazione all'adattabilità delle scale esistenti per l'accessibilità ad unità immobiliari, è sempre ammessa l'installazione di dispositivi assistiti detti "servoscala" o "ascensori", purché la luce netta di passaggio della scala, dopo l'installazione del dispositivo non sia inferiore a mt. 0.90. Potrà essere consentita una larghezza della luce netta di passaggio inferiore a quella suddetta per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica formazione, individuato dal PGT.
5. Nei progetti di nuovi edifici, qualora le norme in materia non prescrivano l'installazione di un ascensore, le scale condominiali o principali di accesso alle unità immobiliari dovranno avere, al netto del dispositivo di "servo-scala" una luce netta non inferiore a mt. 1,20
6. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

**ART. 68 - SERRE BIOCLIMATICHE**

1. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre bioclimatiche e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - a. la superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata all'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti;
  - b. la superficie totale esterna, escluse le pareti che confinano con l'ambiente interno riscaldato e il pavimento, deve essere delimitata da chiusure trasparenti per almeno il 50% e il materiale utilizzato deve avere un coefficiente di trasmissione luminosa maggiore o uguale a m. 0,6; nella verifica del 50% della superficie trasparente devono essere inclusi la superficie della copertura della serra e l'eventuale parapetto esistente in caso di creazione della serra su terrazzo/balcone esistente.
  - c. deve essere dimostrato, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto conformemente a quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale in vigore, la loro funzione di riduzione di almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti disposti dalla normativa nazionale e regionale in vigore;
  - d. la serra deve essere provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;
  - e. le serre devono essere integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
  - f. i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa locale, regionale e nazionale in vigore, la serra oltre a non alterare i R.A.I. prescritti dal vigente R.L.I. non potrà contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi;
  - g. all'interno della serra non devono essere installati impianti o sistemi di riscaldamento e/o raffrescamento;
  - h. la presenza della serra non deve in alcun modo pregiudicare le condizioni di sicurezza ed efficienza di impianti e/o apparecchi a combustione (quali ad esempio apparecchio di cottura, caldaia, scaldacqua, camino, stufa, forno, ecc.) installati con locali ad essa comunicanti direttamente o indirettamente, in ogni caso devono essere i requisiti tecnici prescritti dalle specifiche norme di sicurezza vigente relative agli impianti ed apparecchi a combustibile gassoso, liquido, e solido la cui installazione e/o modifica dovrà essere certificata da personale tecnico abilitato.
2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

**ART. 69 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, precisamente al D.lgs. 31/2001, e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695

**ART.70 - LOCALI DEGLI EDIFICI**

1. Si rimanda alla normativa vigente in materia, all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695 per quanto non sopra specificato.

**ART.71 – ASCENSORI E SCALE****C. ASCENSORI**

1. Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati di norma all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e superamento delle barriere architettoniche.
2. Si precisa che l'impianto elevatore non è da considerarsi l'unico mezzo utilizzabile in sostituzione delle scale.
3. Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti, ove sussista comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare l'ascensore all'interno della sagoma dell'edificio oggetto di intervento, l'ascensore potrà essere collocato all'esterno, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio cui si accosta e del contesto circostante. (si rimanda all'art. 73 del presente regolamento)

**D. SCALE PRINCIPALI E DI SICUREZZA, DISPOSITIVI SERVO-SCALA**

1. Le scale sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e caratteristiche, dalla normativa del "Regolamento di Igiene" e dalle altre specifiche disposizioni legislative in materia di superamento delle barriere architettoniche, sicurezza e prevenzione incendi.
2. Le scale principali sono quelle utilizzate abitualmente per raggiungere i pianerottoli su cui si aprono gli accessi principali alle unità immobiliari di cui si compone un edificio. Esse devono sempre essere previste nel progetto degli edifici a più piani e possono anche assumere la funzione di scale di sicurezza quando dotate delle idonee caratteristiche costruttive ed antincendio previste dalle norme in materia.
3. Le scale di sicurezza, quando diverse e separate dalle scale principali, sono quelle che per caratteristiche costruttive e per ubicazione planimetrica nell'edificio sono deputate alla sola evacuazione degli utilizzatori in caso di emergenza. Esse devono essere previste e realizzate con materiali, tecniche e dimensioni rispettose dei disposti normativi vigenti in materia di sicurezza degli edifici.

Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti si rimanda all'art.73 del presente regolamento.

**ART.72 - CAVEDI, POZZI DI LUCE E CHIOSTRINE**

1. Si rimanda alla normativa al Regolamento locale d'igiene e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695

**ART.73 - SOTTOTETTI**

1. I vani di sottotetto, o le parti di essi regolarmente costruiti a seguito di corretto titolo abilitativo, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. Per i locali sottotetti si rimanda alle previsioni del PGT e dalle L.R. 12/2005 e s.m.i. in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

**ART.74 – LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. È fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.
3. Per il recupero dei locali interrati e seminterrati ad uso abitativo, si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695 e alla **D.C. n. ....** "Adempimenti comunali in attuazione dell'articolo 4 comma 1 della legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 - come modificata dagli artt. 11 e 12 della legge regionale 10 agosto 2017, n. 22 avente per oggetto "recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" e conseguenti delibere comunali.

**ART.75 – RECINZIONI**

1. È vietata la formazione di recinzioni all'interno delle corti negli ambiti della conservazione.
2. Le recinzioni che potranno essere realizzate lungo il confine di spazi privati con gli spazi pubblici dovranno avere i seguenti requisiti:
  - a. l'altezza sarà di m. 1,9, misurata dalla quota del marciapiede, con una base massima di m. 0,60;
  - b. la base sarà realizzata in muratura, intonacata o rivestita in pietra.
3. garantire la trasparenza;
4. Sono assolutamente vietate le recinzioni traslucide, tipo acciaio inox lucido, in quanto possono arrecare disturbo visivo agli utenti della strada o distrarne l'attenzione con conseguente pericolo per la sicurezza della circolazione.

Alcuni esempi di trasparenza di **recinzioni ammesse**:







Alcuni esempi **vietati** lungo gli spazi pubblici:



5. È ammessa la collocazione di grigliati sulle recinzioni esistenti, nella porzione in corrispondenza dello scorrimento del cancello elettrico scorrevole, ai fini della sicurezza di animali e bambini.
6. In generale, recinzioni e zoccolature di altezza diversa da quelle prescritte possono essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
7. Sono ammesse esclusivamente nell' AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA:
  - a. recinzioni di h max 1,50 m di tipo plastificato a maglie color verde (sono vietati muretti di contenimento, sostegno, etc. fuori terra) o staccionate in legno;
  - b. sono sempre ammessi filari di alberi, siepi. Etc,
8. Le recinzioni divisorie tra proprietari confinanti (privati) sono regolamentate dalle norme del CODICE CIVILE art. 873 e successivi.
9. In tutte le zone, verso spazi pubblici è divieto assoluto ai fini del decoro urbano, il posizionamento di teli, pannelli e qualsiasi materiale posticcio rispetto alla struttura della recinzione.
10. Siepi lungo la recinzione saranno consentite ad eccezione della porzione di intersezione stradale, dove dovrà essere garantita la visibilità stradale, anche con elementi verdi ma disposti in modo che si garantisca la visibilità della circolazione (no cortina compatta).

#### ART.76 - MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

1. I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del "REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE" che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente REGOLAMENTO e al quale si rimanda.

#### ART. 77 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

1. Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si rimanda al REGOLAMENTO DI POLIZIA LOCALE

#### ART. 78 – PISCINE

1. Le piscine interrate e seminterrate scoperte ad uso privato, realizzate in pertinenze private, rientrano come pertinenza dell'abitazione principale. Possono essere realizzate previa autorizzazione come da normativa nazionale. Dovrà essere verificata la Superficie Drenante e rispettata la distanza minima dai confini pari a m 2,00.
2. Le piscine scoperte, ad uso privato, installate su pertinenze private, non interrate, smontabili, indipendentemente dalla loro stagionalità possono essere annoverate nell'Edilizia Libera e non sono soggette ad alcuna pratica edilizia.
3. Nel caso siano previsti manufatti a corredo, quali a titolo esemplificativo, una platea in cls, tali manufatti potranno essere realizzati in edilizia libera nel rispetto della superficie drenante e della distanza di 2m dal confine, come da Codice civile.

ESEMPI DI PISCINE:

- piscina smontabile



## Piscine non smontabili



4. Si rimanda alla normativa alla DGR n.8/2552 del 17/05/2006 e all'allegato C della DGR 24/10/2018 – n. XI/695

**ART. 79 - ALTRE OPERE A CORREDO DEGLI EDIFICI****A. MANUFATTI DA GIARDINO**

1. I manufatti da giardino, quali le casette prefabbricate, serre vetratae per il ricovero di piante, voliere fisse e gazebo (tutti e tre intesi quali strutture mobili con dimensione massima di 5 mq e H max estradosso di m. 2,40), i barbecue, i canili possono essere realizzate con **comunicazione semplice**.
  2. Il superamento dei limiti di cui al precedente comma comporta la necessità di conseguire titolo edificatorio conforme alla normativa vigente.
  3. In zona agricola è prevista esclusivamente l'installazione di manufatti mobili, in caso di privati.
  4. I manufatti di cui al punto 1, in particolare se realizzati con materiali e tecniche tali da renderli fissi e difficilmente amovibili, devono comunque tenere conto delle norme regolanti le distanze dai confini, nonché delle disposizioni in materia contenute nel R.L.I., nonché in specifici Regolamenti (canne fumarie, emissioni in atmosfera, odori, rumori, ecc.).
- A. I manufatti quali le fontane, fontanelle, vere da pozzo, e giochi d'acqua in qualsivoglia materiale che, collocati entro pertinenze private, risultino permanentemente infisse al suolo possono essere realizzati con **Comunicazione semplice**.

**B. PERGOLATO E PERGOTENDA**

1. Si definisce "pergolato" una struttura fissa composta da un telaio di travi e pilastri, in legno o metallo, a sostegno di essenze rampicanti o elementi immediatamente rimovibili o permeabili (quali tende, cannette, frangisole, ect.), che non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse/mobili, ma può essere appoggiata all'edificio. E' ammessa la realizzazione di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta e dalla verifica delle distanze, i pergolati con superficie inferiore al 10% della superficie coperta del corpo principale (per le unità abitative inserite all'interno di un condominio si considererà il 10% della superficie lorda di pavimento della singola unità abitativa) e comunque non superiore a 15 mq, e con un'altezza all'estradosso inferiore a m. 2,60. E' possibile pavimentare l'area sottostante il pergolato previa verifica dell'indice di permeabilità. Qualora il pergolato sia installato in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Condominio.
2. Si definisce "pergotenda" un arredo esterno di modeste dimensioni, facilmente ed immediatamente rimovibile, finalizzato a consentire una migliore vivibilità dello spazio esterno dell'immobile e che pertanto che non modifica la destinazione d'uso degli spazi esterni. La pergotenda è costituita da una copertura che può essere costituita da una tenda parasole scorrevole o rimovibile, o da lamelle scorrevoli o orientabili, su una struttura a telaio che può essere infissa all'edificio ed al pavimento esterno. Non può essere in alcun modo chiusa lateralmente, né da elementi fissi, né da elementi scorrevoli (vetrate, tende, etc.). La chiusura laterale della pergotenda qualificherà l'intervento quale nuova costruzione. L'utilizzo di coperture fisse, differenti da quelle sopra indicate, qualificherà il manufatto quale tettoia e potrà essere realizzato previa presentazione di idonea pratica edilizia. E' ammessa la realizzazione di pergotende su spazi lastricati o destinati a giardino. Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta e dalla verifica delle distanze, le pergotende con superficie inferiore al 10% della superficie coperta del corpo principale (per le unità abitative inserite all'interno di un condominio si considererà il 10% della superficie lorda di pavimento della singola unità abitativa) e comunque non superiore a 15 mq, e con un'altezza all'estradosso inferiore a m. 2,60. E' possibile pavimentare l'area sottostante alla pergotenda previa verifica dell'indice di permeabilità. Qualora la pergotenda sia installata in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Condominio.

**ESEMPI DI TIPOLOGIE DI PERGOLATI CLASSIFICATI QUALI "EDILIZIA LIBERA"**



## ESEMPI DI TIPOLOGIE DI PERGOTENDE CLASSIFICATE QUALI "EDILIZIA LIBERA"



## ESEMPI DI TIPOLOGIE DI PERGOTENDE NON CLASSIFICATE QUALI "EDILIZIA LIBERA"

**C. VEPA**

1. Si definiscono "VEPA" le "vetrate panoramiche amovibili". Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive delle VEPA, le stesse sono normate dall'art.6 comma 1 lettera b-bis) del DPR 380/2001 al quale si rimanda integralmente.

**D. DEHORS ANNESSI A LOCALI DI PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE SU SUOLO PRIVATO.**

1. Si rimanda all'art.40 comma 1 del presente regolamento.

## TITOLO IV- VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### ART. 90 - FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

1. Il Responsabile dell'ufficio competente esercita la vigilanza, come previsto dal comma 1 dell'articolo 27 del DPR 380/2001 s.m.i. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e alle disposizioni del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel PERMESSO DI COSTRUIRE o nel titolo abilitativo.
2. L'Amministrazione può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili, per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto approvato. Il proprietario e l'assuntore dei lavori devono esibire, a richiesta, i documenti del progetto stesso, fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.
3. Qualora sussista un interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.
4. Nessun accertamento può essere effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.
5. Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime. Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al Responsabile del procedimento.
6. Sono fatte salve le competenze degli organi di polizia giudiziaria previste dalla legge.
7. Per quanto non riportato nell'articolo, si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695

### ART. 91 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Le verifiche rispetto alla congruità del progetto di isolamento termico e delle fasi costruttive verranno svolte sulla base della documentazione presentata e sulla base di ispezioni in cantiere. Le verifiche e i controlli potranno essere svolti anche con il supporto di personale esterno all'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, la quale si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali (presenza di collettori solari termici, caldaie ad alto rendimento, valvole termostatiche, ecc.).
2. Le verifiche si uniformeranno alle disposizioni nazionali e regionali che disciplinano la certificazione energetica degli edifici. A tal fine, dovranno essere comunicate formalmente le date di inizio e fine lavori, quelle di posa dei componenti significativi per il risparmio energetico, quali gli isolamenti di pareti e coperture, non più ispezionabili al termine dei lavori, con un anticipo di almeno 15 gg sulla data di messa in opera degli stessi. Eventuali variazioni del programma dei lavori di posa dei suddetti elementi dovranno essere comunicate tempestivamente.
3. In caso di non conformità del progetto ai requisiti minimi imposti dal Regolamento Edilizio, l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, attraverso l'Ufficio Tecnico e il personale preposto al controllo, richiederà l'aggiornamento della documentazione tecnica difforme e la riconsegna per l'archiviazione. In caso di non conformità dell'opera realizzata al progetto e/o ai requisiti minimi imposti dal Regolamento Edilizio, l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, attraverso l'Ufficio Tecnico e il personale preposto al controllo, dopo una verifica in sito, richiederà l'adeguamento dell'opera ai requisiti minimi e/o di progetto.
4. Nei casi sopracitati, in mancanza di documentazione conforme o in caso di difformità di realizzazione, non verrà rilasciata l'agibilità.
5. Il Direttore Lavori al termine dei lavori dovrà presentare al Comune una dichiarazione che attesti il rispetto delle norme per quanto non riportato nell'articolo.
6. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695 e a quanto contenuto nel presente Regolamento.

### ART. 92 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ

1. Qualora i competenti Uffici comunali accertino opere eseguite in difformità da quelle assentite dal titolo abilitativo presentato, il Responsabile emana i provvedimenti previsti dalla legge vigente.

### ART. 93 - PROVVEDIMENTI DI SOSPENSIONE DEI LAVORI E I PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

1. La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive (anche in materia delegata dalla Regione) nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Responsabile competente, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento.

### ART. 94 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

1. Il Responsabile competente, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza dei titoli abilitativi, adotta i provvedimenti di cui ai Capi I e II del Titolo IV della Parte I del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché di cui alle eventuali altre norme legislative in materia.

**ART. 95 - SANZIONI PER LE VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI**

1. Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente Regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente.
2. Si riportano le sanzioni amministrative:

| Descrizione                                                                          | Importo                                        | Note                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INIZIO LAVORI TARDIVA                                                                | Minimo € 258, 00<br>ad un massimo di € 500,00  | Presentata in ritardo rispetto all'effettivo inizio lavori                                         |
| MANCATA PRESENTAZIONE IMPRESA ESECUTRICE                                             | Minimo € 258, 00<br>ad un massimo di € 500,00  | Mancata indicazione dei soggetti coinvolti                                                         |
| FINE LAVORI TARDIVA                                                                  | Minimo € 258, 00<br>ad un massimo di € 500,00  | Presentata in ritardo oltre i 15 giorni rispetto all'effettiva fine lavori.                        |
| SEGNALAZIONE AGIBILITÀ TARDIVA                                                       | Minimo € 258, 00<br>ad un massimo di € 500,00  | Presentata in ritardo oltre i 15 giorni rispetto all'effettiva fine lavori.                        |
| PUNTI FISSI                                                                          | Minimo € 258, 00<br>ad un massimo di € 500,00  | Mancata richiesta/presentazione di determinazione dei punti fissi e di livello.                    |
|                                                                                      | Minimo € 258, 00<br>ad un massimo di € 500,00  | Piano attuativo.<br>Mancata richiesta/presentazione di determinazione dei punti fissi e di livello |
| CARTELLO DI CANTIERE                                                                 | Minimo € 258, 00<br>ad un massimo di € 500,00  | Mancata affissione                                                                                 |
|                                                                                      | Minimo € 258, 00<br>ad un massimo di € 500,00  | Dimensioni difformi                                                                                |
| DOCUMENTAZIONE DI CANTIERE                                                           | Minimo € 258, 00<br>ad un massimo di € 500,00  | Mancata presenza della documentazione obbligatoria di cantiere                                     |
| MEZZI PUBBLICITARI                                                                   | Minimo € 258, 00<br>ad un massimo di € 500,00  | installati in assenza o in pendenza di autorizzazione                                              |
| SANZIONI PER PUBBLICO DECORO E MANCATO RISPETTO DELLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO | Minimo € 258, 00<br>ad un massimo di € 1000,00 | La sanzione sarà commisurata al danno arrecato.                                                    |

3. Eventuali sanzioni per ulteriori violazioni delle norme del presente regolamento non previste da altre fonti normative si rimanda al regolamento comunali per l'applicazioni delle sanzioni pecunarie.

## TITOLO V- NORME TRANSITORIE

### ART. 96 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Sono automaticamente recepite dal presente REGOLAMENTO EDILIZIO le norme di emanazione statale e regionale aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e urbanistica e le norme di aggiornamento e modifica di quelle citate negli articoli precedenti, nonché le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

### ART. 97 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Le disposizioni contenute nel presente REGOLAMENTO prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in altri REGOLAMENTI COMUNALI di approvazione antecedente.