

COMUNE DI BOLGARE

Provincia di Bergamo

SEDE: Via Dante, 24 – 24060 Bolgare (BG) - Centralino 035.4493911
comune.bolgare@cert.legalmail.it - www.comune.bolgare.bg.it – c.f. 00240930164

REGOLAMENTO EDILIZIO

In attuazione della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695
Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali,
concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del
Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

**Adozione Delibera di C.C.
N° 3 del 13/02/2025**

**Approvazione Delibera di C.C.
N° 12 del 30/04/2025**



COMUNE DI BOLGARE (BG)



**Assessorato
Edilizia Privata e Urbanistica
Il Sindaco
Luciano Redolfi**

**Settore Pianificazione
Geom. Luca Morotti**

Indice

Parte I. PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	6
Art. 1. Disposizioni generali	6
Art. 2. Deroghe.....	6
Art. 3. Disposizioni uniformi su tutto il territorio nazionale e regionale	6
a) definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi	6
b) definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso	6
c) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo	6
degli stessi	6
d) modulistica unificata edilizia	6
e) requisiti generali delle opere edilizie.....	6
f) disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale.....	6
g) discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia	6
Parte II. DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA.....	7
Titolo I. DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	7
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	7
Art. 4. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).....	7
Art. 5. Sportello unico per le attività produttive (SUAP).....	7
Art. 6. Commissione per il Paesaggio	7
Art. 7. Modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche.....	8
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi.....	9
Art. 8. Autotutela amministrativa.....	9
Art. 9. Certificato di destinazione urbanistica.....	9
Art. 10. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	9
Art. 11. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	10
Art. 12. Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	10
Art. 13. Pareri preventivi.....	10
Art. 14. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	10
Art. 15. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	10
Art. 16. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	11
Art. 17. Concorsi di urbanistica e architettura	11
Art. 18. Interventi per manufatti provvisori	11
Titolo II. DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	11
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....	11
Art. 19. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori.....	11
Art. 20. Comunicazioni di fine lavori	11
Art. 21. Occupazione di suolo pubblico.....	11
Art. 22. Idoneità e salubrità delle aree edificabili; tutela del suolo e del sottosuolo.....	12
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	12
Art. 23. Principi generali dell'esecuzione dei lavori	12
Art. 24. Punti fissi di linea e di livello	12
Art. 25. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	12
Art. 26. Cartelli di cantiere.....	13
Art. 27. Criteri da osservare per scavi e demolizioni	13
Art. 28. Misure di cantiere e eventuali tolleranze	13
Art. 29. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	13
Art. 30. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	13
Art. 31. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	13
Titolo III. DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	14
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	14
Art. 32. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	14

Art. 33. Requisiti prestazionali degli edifici (efficienza energetica e comfort)	15
Art. 34. Consumi idrici: recupero e riutilizzo delle acque piovane.....	17
Art. 35. Requisiti e parametri prestazionali integrativi edifici soggetti a flessibilità progettuale	18
Art. 36. Incentivi finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetica	18
Art. 37. Adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	18
Art. 38. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali.....	18
Art. 39. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”).....	19
Art. 40. Prescrizioni per le sale da gioco e apparecchiature del gioco d’azzardo lecito	21
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	21
Art. 41. Strade e viabilità pubblica.....	21
Art. 42. Strade private	21
Art. 43. Portici e gallerie aperte al pubblico	22
Art. 44. Piste ciclabili e spazi per deposito biciclette.....	22
Art. 45. Aree per parcheggio pubblico.....	23
Art. 46. Piazze e aree pedonalizzate.....	24
Art. 47. Passaggi pedonali e marciapiedi	24
Art. 48. Passi carrai ed accessi per autorimesse pubbliche e private	25
Art. 49. Chioschi/dehors su suolo pubblico	27
Art. 50. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per manufatti posizionati su suolo pubblico e privato.....	27
Art. 51. Recinzioni	27
Art. 52. Numerazione civica	28
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente.....	29
Art. 53. Aree verdi e del paesaggio rurale.....	29
Art. 54. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	30
Art. 55. Orti urbani.....	30
Art. 56. Parchi e percorsi in territorio rurale e sentieri.....	30
Art. 57. Tutela del suolo e del sottosuolo.....	30
Art. 58. Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano e connessione alla rete verde comunale .	31
Art. 59. Bonifiche e qualità dei suoli	31
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	31
Art. 60. Servizi a rete: approvvigionamento idrico, distribuzione dell’energia elettrica, distribuzione del gas, telecomunicazioni	31
Art. 61. Depurazione e smaltimento delle acque.....	31
Art. 62. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	31
Art. 63. Ricarica dei veicoli elettrici	32
Art. 64. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	32
Art. 65. Rete di illuminazione pubblica	32
Art. 66. Illuminazione esterna negli spazi privati.	33
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	33
Art. 67. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	33
Art. 68. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	34
Art. 69. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	35
Art. 70. Allineamenti.....	36
Art. 71. Piano del colore	36
Art. 72. Coperture degli edifici	37
Art. 73. Illuminazione pubblica.....	38
Art. 74. Griglie ed intercapedini.....	38
Art. 75. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	38
Art. 76. Serramenti esterni degli edifici	39
Art. 77. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe e Cartelloni pubblicitari	39
Art. 78. Muri di cinta.....	40
Art. 79. Beni culturali e edifici storici.....	41
Art. 80. Cimitero comunale.....	41
Art. 81. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	41
Capo VI - Elementi costruttivi	41

Art. 82. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	41
Art. 83. Serre bioclimatiche	41
Art. 84. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	42
Art. 85. Coperture, canali di gronda e pluviali	42
Art. 86. Strade e passaggi privati e cortili	42
Art. 87. Cavedi, pozzi luce e chiostrine	42
Art. 89. Recinzioni	43
Art. 90. Materiali, tecniche costruttive degli edifici	43
Art. 91. Disposizioni relative alle aree di pertinenza	44
Art. 92. Piscine	44
Art. 93. Altre opere di corredo agli edifici	44
Titolo IV. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	45
Art. 94. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	45
Art. 95. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	45
Art. 96. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	45
Titolo V. NORME TRANSITORIE	46
Art. 97. Aggiornamento del regolamento edilizio	46
Art. 98. Disposizioni transitorie	46
Art. 99. Abrogazione di norme preesistenti	46
Art. 100. Norme igienico-sanitarie	46

Parte I. PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1. Disposizioni generali

Il presente Regolamento edilizio (successivamente anche solo "R.E.") è redatto in attuazione della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380."

È approvato ai sensi dell'articolo 29 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 25 della L.R. 17/2018 e s.m.i.

I rinvii del R.E. alle disposizioni di legge e di regolamento statali e regionali si intendono in senso dinamico e non statico.

Sono fatte salve eventuali disposizioni legislative non espressamente individuate dal presente regolamento.

Art. 2. Deroghe

Al presente Regolamento Edilizio sono ammesse deroghe, limitatamente agli interventi per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure al riguardo previste dalle specifiche norme di legge vigenti.

Possono essere rilasciate deroghe alle norme del presente Regolamento e a quelle del Regolamento Locale di Igiene, per quanto attiene ai requisiti per gli ambienti confinati, ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché, in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

Art. 3. Disposizioni uniformi su tutto il territorio nazionale e regionale

a) definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

Per le definizioni tecniche uniformi si rinvia all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

Si rinvia altresì alla normativa di PGT vigente che riporta le medesime definizioni.

b) definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

Per tali definizioni si rinvia alla sovraordinata normativa di riferimento, in particolare agli artt. 3 e 23-ter del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., al capo VI parte II della L.R. 12/005 e s.m.i.

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

Si rinvia formalmente all'allegato C – lettera A - della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

d) modulistica unificata edilizia

Per la modulistica unificata edilizia si rimanda alla modulistica regionale unificata e standardizzata vigente ed aggiornata, da ultimo con riferimento al D.d.u.o. 3 novembre 2023 - n. 17143 "Aggiornamento della modulistica edilizia unificata e standardizzata e delle relative specifiche di interoperabilità, in recepimento delle novità normative di settore" della D.G. Territorio e sistemi verdi.

e) requisiti generali delle opere edilizie

Si rinvia formalmente all'allegato C – lettera B - della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

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

Si rinvia formalmente all'allegato C – lettera C - della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

g) discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia

Si rinvia formalmente all'allegato C – lettere D-E - della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

Parte II. DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA

Titolo I. DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 4. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Si rinvia formalmente all'art. 5 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., ed all'art. 32 della L.R. 12/005 e s.m.i.

Art. 5. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è rivolto a tutti i cittadini e le imprese che, nell'ambito del territorio comunale, hanno intenzione di avviare un'attività economica.

Il SUAP è il punto di riferimento territoriale competente in materia di procedure inerenti la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio.

Il SUAP, in accordo anche con le altre Amministrazioni pubbliche, ha la finalità di semplificare le procedure dell'azione amministrativa, mettendo a disposizione modulistica ed informazioni, costituendo l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative attinenti attività economiche.

Il SUAP è regolamentato dall'apposita normativa in materia.

Art. 6. Commissione per il Paesaggio

1. Competenze: la Commissione per il paesaggio è organo di consulenza tecnica in materia paesaggistica, ed è istituita a sensi e per gli effetti dell'art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

La Commissione per il paesaggio esprime il parere sui progetti che le vengono sottoposti valutandoli sotto il profilo ambientale, estetico, del corretto uso delle risorse e del contenimento dell'uso del suolo, avendo riguardo essenzialmente alla qualità del progetto ed al suo inserimento nel contesto.

Il parere della Commissione per il paesaggio è obbligatorio nei casi espressamente previsti dalla normativa regionale (capo II titolo V parte II L.R. 12/2005 e s.m.i.).

Il parere della Commissione per il paesaggio è inoltre reso nei casi espressamente richiesti dall'Amministrazione Comunale, nonché dal Responsabile del Settore Tecnico.

2. Composizione e nomina: La Commissione per il paesaggio, nominata dalla Giunta comunale, è composta da tre componenti - scelti tra soggetti con una riconosciuta competenza tecnica, architettonica, aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale - di cui uno nominato Presidente.

Il presidente dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

I componenti devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.

3. Durata: La Commissione per il paesaggio dura in carica cinque anni e decade al termine del mandato amministrativo dell'Amministrazione comunale che l'ha nominata, pur continuando ad espletare le sue funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione e comunque entro 60 giorni dalla scadenza.

Decadono dall'incarico quei membri che risultano assenti per almeno tre sedute consecutive della Commissione senza giustificato motivo.

I membri nominati dalla Giunta comunale in sostituzione di quelli decaduti o dimissionari, restano in carica fino alla scadenza della Commissione.

4. Sedute: La Commissione per il paesaggio si riunisce ogni qualvolta lo ritiene opportuno il Responsabile del settore tecnico, in base alla quantità di pratiche da esaminare o alla necessità anche di un solo parere, e comunque entro 60 giorni dalla presentazione di almeno un pratica di cui necessita il parere.

Le sedute della Commissione per il paesaggio sono convocate dal Responsabile del settore tecnico con avviso da trasmettere ai membri almeno 72 ore prima di quello fissato per l'adunanza. In caso d'urgenza la convocazione può avvenire a mezzo avviso da spedire almeno 24 ore prima dell'ora fissata per la riunione.

Le pratiche da trattare possono essere visionate dai membri della Commissione per il paesaggio durante il normale orario di lavoro degli uffici, tra la data di convocazione e quella della seduta.

Alla Commissione per il paesaggio sono invitati a partecipare senza diritto di voto:

il Responsabile del settore tecnico (al fine di apportare le necessarie informazioni sull'istruttoria delle pratiche e sugli aspetti tecnici dei progetti) o un suo delegato;

il Sindaco o un Assessore delegato.

5. Pareri: La Commissione per il paesaggio in seduta plenaria è costituita quando sono presenti almeno due membri compreso il Presidente.

Il Presidente può, in sua assenza, nominare uno dei commissari quale Presidente della Commissione. La delega sarà effettuata a verbale o per separato atto scritto.

Il Presidente stabilisce l'ordine del giorno, e assume i necessari provvedimenti per il regolare svolgimento dei lavori.

I pareri della Commissione per il paesaggio si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti aventi diritto di voto.

Il voto va sempre espresso in forma palese.

In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente può autorizzare la presenza ai lavori della Commissione di persone esterne, senza diritto di voto, in veste di uditori, estensori del progetto sottoposto ad esame o di Consulenti con competenza specifica di materie di interesse della Commissione.

Il verbale della seduta è redatto da un Segretario designato dal Presidente e deve contenere:

- l'indicazione dei presenti;
- il parere espresso per ogni pratica esaminata;
- eventuali pareri difformi dalla maggioranza e posizioni di astensione, motivati da parte del membro che li esprime.

6. Incompatibilità e conflitto di interesse: La carica di componente della Commissione per il paesaggio è incompatibile:

- con la carica di consigliere comunale del Comune di Bolgare;
- con la carica di amministratore comunale del Comune di Bolgare;
- con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti.

Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti all'ordine del giorno, devono astenersi dall'esame, nonché dal partecipare alla discussione e dall'esprimere il giudizio, allontanandosi dall'aula.

L'obbligo di astensione del Commissario, di cui al comma precedente, sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino suoi parenti o affini fino al quarto grado, il coniuge, o professionisti che operino nel suo studio o con lui associati.

Art. 7. Modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche

1. In tema di informatizzazione della Pubblica Amministrazione, il Comune si avvale di apposita piattaforma informatica per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia.

Il Comune promuove quindi la presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia, con modalità telematica tramite la compilazione on-line sul portale SUE del sito internet comunale, mediante utilizzo dell'apposito software in uso presso l'Amministrazione Comunale.

2. Le istanze, segnalazioni e comunicazioni inerenti attività edilizia devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.).

Si individuano almeno i seguenti elaborati:

- a) estratto di P.G.T, e/o Piano Particolareggiato, estratto mappa catastale ed aerofotogrammetrico con l'individuazione dell'edificio ovvero del sedime interessato dall'intervento ed il suo contesto;
- b) dimostrazione regolarità amministrativo-edilizia ovvero conformità urbanistica dello stato di fatto, in caso di interventi su immobili esistenti;
- c) in caso di interventi su immobili esistenti: planimetrie, piante, sezioni, prospetti dello stato di fatto; elaborati di comparazione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (tutti gli elaborati debbono essere in scala adeguata – almeno 1:100, integralmente quotati e riportate le destinazioni d'uso dei singoli locali);
- d) progetto dello stato finale (planimetria, piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata – almeno 1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso degli ambienti in caso di edificio;
- e) verifica dei rapporti aeroilluminanti, in caso di edificio;
- f) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala adeguata - almeno 1:50;
- g) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
- h) documentazione fotografica dello stato dei luoghi a colori;
- i) eventuale ulteriore documentazione che si renda necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, parere comando provinciale dei vigili del fuoco, dichiarazioni prescritte da normative specifiche, nulla osta autorizzativi, ecc.);

Per interventi di restauro e/o risanamento conservativo è necessario produrre anche la seguente documentazione supplementare:

- l) scheda dell'inventario dei beni culturali relativa all'edificio (qualora si trattasse di bene inventariato);
 - m) analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture e analisi del degrado;
 - n) documentazione fotografica a colori relativa a tutti i locali nonché ai particolari delle facciate con pregi artistici ;
 - o) relazione storico - architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento con eventuale documentazione relativa, se disponibile, quale: planimetrie, fotografie, stampe d'epoca indicanti l'edificio.
 - p) rilievo dello stato di fatto (in scala 1:50) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture, dei cortili e dei giardini;
 - q) rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione;
 - r) rilievo e progetto delle aree di pertinenza in cui vengano indicati gli elementi che caratterizzano le aree pertinenziali scoperte.
- Se per l'intervento è dovuto il contributo di costruzione (art. 43 L.R. 12/2005), dovranno essere prodotti:
- s) modello ministeriale di determinazione classe edificio ai fini del calcolo del costo di costruzione;
 - t) prospetto dimostrativo del calcolo di determinazione degli oneri di urbanizzazione.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 8. Autotutela amministrativa

Si rinvia formalmente alla disciplina prevista dalla Legge 241/1990.

Art. 9. Certificato di destinazione urbanistica

Si rinvia alla disciplina prevista dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Art. 10. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

Si rinvia alla disciplina prevista dagli artt. 15 e 20 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Art. 11. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Si rinvia alla disciplina prevista dall'art. 26 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.. e all'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Art. 12. Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

Si rinvia alla disciplina regolamentata dalle apposite deliberazioni comunali e dal regolamento vigente in materia.

Art. 13. Pareri preventivi

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione del titolo edilizio, ha facoltà di richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione preliminare sull'ammissibilità di un intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente i principali parametri progettuali necessari per un'adeguata analisi e comprensione delle opere.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia esprime la propria valutazione entro il termine massimo di sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, anche consultando eventualmente la Giunta Comunale e/o la Commissione per il Paesaggio e/o altri Settori municipali.

3. La mancata espressione del parere equivale a silenzio-diniego.

4. I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti a meno di intervenute successive modifiche normative o regolamentari incidenti sull'intervento ai fini della presentazione del titolo abilitativo e a condizione che il progetto sia elaborato in conformità ai contenuti della relazione presentata per la valutazione preventiva ed alle risultanze del parere.

5. Il rilascio di pareri preventivi è subordinato al pagamento dei diritti di istruttoria.

6. È facoltà del proprietario dell'immobile, o di chi abbia titolo alla presentazione del titolo abilitativo, richiedere un parere preventivo riguardante solo alcuni aspetti e non alla totalità di un intervento, fermo restando che le relative valutazioni saranno effettuate sulla base degli elementi evidenziati e della documentazione prodotta.

Art. 14. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. n. 267/2000, il Sindaco, ravvisati i motivi di sicurezza o pericolo per l'incolumità pubblica, emette ordinanza per il ripristino dei luoghi e l'eliminazione del pericolo.

2. Non sono soggetti a titolo edilizio, ad eccezione delle particolari condizioni contenute nel D. Lgs. n. 42/2004 e limitatamente alle sole opere provvisorie di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo, gli interventi contingibili e urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili.

3. Nel caso di cui al comma precedente il proprietario o soggetto avente titolo deve dare immediata comunicazione al Sindaco, fermo restando l'obbligo di presentare istanza di titolo abilitativo edilizio entro 30 giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione, per la prosecuzione dei lavori che saranno necessari oltre la mera messa in sicurezza per l'eliminazione dei pericoli per l'incolumità pubblica.

Art. 15. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Si applica la disciplina legislativa in materia e nello specifico il regolamento comunale relativo ai procedimenti amministrativi ed il Regolamento per accesso civico e accesso generalizzato ed il Regolamento disciplinante il diritto di accesso ai documenti amministrativi.

Art. 16. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

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

Art. 17. Concorsi di urbanistica e architettura

1. Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune può promuovere il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità.
2. I concorsi dovranno favorire la massima partecipazione.
3. I criteri cui si dovrà attenere la Commissione esaminatrice nonché la procedura concorsuale dovranno essere preventivamente definiti e resi pubblici a cura del Responsabile del Servizio competente.

Art. 18. Interventi per manufatti provvisori

1. Tali interventi sono soggetti a Permesso di costruire, oneroso, nel quale sarà espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del titolare. Tale termine non può essere superiore a mesi 24. È consentita eventuale proroga di dodici mesi, previo versamento di un contributo quantificato con deliberazione di Giunta Comunale.

2. Il Permesso in oggetto è rilasciato solo a chi sia nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento, e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il legittimato assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel titolo abilitativo, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza. In relazione agli elementi specifici dell'intervento l'Amministrazione può prescrivere il deposito di fidejussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

3. La domanda per la realizzazione di manufatti provvisori, deve essere corredata dagli elaborati che risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche tecniche e tipologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale. I manufatti provvisori devono avere requisiti di agevole asportabilità, dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso e avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

4. Il titolo abilitativo di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Titolo II. DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 19. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori

Si rinvia al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Art. 20. Comunicazioni di fine lavori

Si rinvia al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Art. 21. Occupazione di suolo pubblico

L'occupazione di suolo pubblico è regolata dall'apposito regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone.

Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere, fatto salvo quanto disposto dal Codice della strada e dal suo regolamento attuativo. Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.

Art. 22. Idoneità e salubrità delle aree edificabili; tutela del suolo e del sottosuolo

Preliminarmente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un idoneo drenaggio e devono essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.

Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate, o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento la cui efficacia sia debitamente comprovata.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 23. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere volti 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 da eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore. Particolare cura deve essere posta per non danneggiare gli impianti relativi alle infrastrutture tecniche di interesse generale (acquedotto, fognatura, cavi elettrici, telefonici, ecc).

3. La regolamentazione degli orari in cui è consentita l'attività di cantiere è disciplinata come segue:

- giorni feriali (da lunedì a venerdì) attività consentita dalle ore 7,30 alle ore 18,30

- sabato feriale attività consentita dalle ore 7,30 alle ore 12,30

- in altri orari e nei giorni festivi non è consentita attività lavorativa.

A seguito di motivata e documentata richiesta degli interessati, il Sindaco potrà concedere deroghe a tali disposizioni in relazione a particolari situazioni del cantiere o a particolari fasi di lavorazione.

Art. 24. Punti fissi di linea e di livello

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa di PGT, prima dell'inizio dei lavori di scavo, per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il Direttore Lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovrà attenersi, fatta salva la possibilità di verifiche da parte del Comune. Il Comune si riserva la facoltà di indicare il caposaldo altimetrico e i punti fissi in contesti con particolari caratteristiche ambientali, architettoniche e orografiche.

Art. 25. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

I cantieri devono essere dotati di recinzioni provvisorie di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a 2 m. devono essere non facilmente superabili e arrampicabili, e resistenti a fenomeni meteorologici avversi di forte intensità, ed essere presegnalate nelle ore notturne.

L'apertura delle porte del cantiere non deve invadere gli spazi pubblici.

La recinzione va mantenuta con aspetto decoroso e deve essere sostituita o ripristinata in caso di degrado o danneggiamento.

Il Comune può prescrivere specifiche modalità per l'ottenimento del miglior risultato visivo.

Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Art. 26. Cartelli di cantiere

Nel cantiere, ai sensi dell'art. 27 comma 4 del DPR 380/2001, deve essere esposto in vista del pubblico il cartello di cantiere per tutta la durata dei lavori, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nel quale siano indicati gli estremi del titolo abilitativo, l'oggetto dei lavori, le date di inizio dei lavori, la durata prevista degli stessi, i nominativi e i recapiti dei soggetti, coinvolti (committente, progettista, direttore dei lavori, imprese, responsabile della sicurezza, ecc.).

Nel caso di opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari non sussiste l'obbligo di esposizione del cartello.

Art. 27. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Il Committente, il Direttore Lavori e l'Impresa esecutrice devono assicurare la stabilità degli scavi al fine di garantire la sicurezza degli edifici, delle strutture, degli impianti ed infrastrutture posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici, degli impianti, di strutture ed infrastrutture eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata, a spese e cure del Committente, mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno.

L'adozione di tecniche costruttive che prevedano tiranti infissi nel sottosuolo delle proprietà limitrofe è autorizzabile solo in presenza di specifico assenso delle proprietà limitrofe interessate.

Al fine di evitare pericoli alle persone e/o alle cose i materiali di risulta provenienti da cantieri dove si svolgono opere di demolizione devono essere movimentati con le dovute precauzioni e, se necessario, si deve adottare ogni cautela allo scopo di evitare il sollevamento delle polveri.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere smaltiti (e/o quando ammesso riutilizzati) con le modalità stabilite dalle norme vigenti.

Art. 28. Misure di cantiere e eventuali tolleranze

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini e le misure minime fissate per legge nonché gli allineamenti verso gli spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere con discostamenti rispetto alle misure lineari indicate nel progetto per ciascun manufatto edilizio le tolleranze costruttive come normate dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 s.m.i.

Art. 29. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Si applica la normativa in materia di sicurezza dei cantieri disciplinata dal D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

Art. 30. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. In caso di ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico gli stessi devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti con le modalità di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. fornendo altresì tempestiva comunicazione al Comune. I lavori devono essere immediatamente sospesi al fine di non danneggiare le cose ritrovate, ferme restando le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

2. Nei cantieri interessati da lavori edili e lavori di bonifica di terreni contaminati, al fine di evitare interferenze tra le differenti tipologie di opere, è obbligatorio adottare tutte le precauzioni necessarie in tal senso.

3. Con riferimento agli interventi di bonifica da ordigni bellici, si richiamano le procedure tecnico-amministrative di cui al D.lgs. n. 81/2008 come modificato dalla Legge n. 177/2012.

Art. 31. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

2. Le pavimentazioni degli spazi pubblici, le aiuole e gli spazi verdi, compresi impianti di irrigazione e vegetazione, interessati da lavori o cantieri devono essere ripristinati con le stesse caratteristiche originarie e con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni, aiuole e spazi verdi completamente ripristinati alla condizione originaria. A tal fine il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

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

4. Devono inoltre essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione.

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 32. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.

2. In linea generale dovranno essere rispettate le indicazioni normative in materia di:

- igiene del suolo e del sottosuolo;
- resistenza meccanica e stabilità;
- protezione dall'umidità e dal rumore;
- requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie;
- isolamento acustico;
- materiali ecosostenibili;
- barriere architettoniche;
- conformità igienico-sanitaria;
- sicurezza degli impianti e dispositivi.

3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dall'A.C., il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'A.C. gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

4. Sono prescrittive le normative igienico-sanitarie in materia di costruzioni edilizie cui al vigente Regolamento Locale d'Igiene, e le norme urbanistiche in materia di distanze cui al vigente PGT.

5. La prevenzione degli incidenti domestici deve essere attuata mediante strategie preventive dirette sia alla persona (in modo da incidere sui fattori di rischio comportamentali e individuali) che agli habitat residenziali (in modo da incidere sui fattori di rischio ambientale). I fattori di rischio ambientali possono essere efficacemente fronteggiati attraverso il diffondersi di buone pratiche progettuali e costruttive tendenti al miglioramento della sicurezza d'uso dei diversi profili di utenza negli habitat residenziali.

In particolare, si ritiene fondamentale porre particolare attenzione a soluzioni progettuali di dettaglio che prevedano l'adozione di accorgimenti tecnici quali il miglioramento dell'illuminazione, installazione di corrimano, maniglie di assistenza per doccia e vasca da bagno, strisce adesive antiscivolo per le scale, oltre a ulteriori proposte tecnico-progettuali rivolte alla prevenzione delle seguenti tipologie di infortunio (in coerenza con le principali casistiche di incidente domestico):

- cadute da o sulle scale
- cadute conseguenti a scivolata
- cadute conseguenti a inciampo o passo falso
- cadute dall'alto
- urti o collisioni con parti del fabbricato
- collisioni con oggetti in caduta
- elettrocuzioni
- incendi di natura elettrica
- eventi connessi con l'utilizzo del gas.

Art. 33. Requisiti prestazionali degli edifici (efficienza energetica e comfort)

1. Requisiti energetici degli edifici

I requisiti energetici minimi degli edifici sono stabiliti, in rapporto all'intervento e alle destinazioni d'uso previste dalle norme vigenti.

Ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti è fatto obbligo per tutte le categorie di edifici l'uso delle fonti energetiche rinnovabili, secondo quanto previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale, relativamente a interventi edilizi di:

- nuova costruzione e degli impianti in essa installati;
- ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti;
- ampliamenti volumetrici;
- recupero volumi esistenti non climatizzati;
- riqualificazione energetica e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;

Il raggiungimento dei requisiti energetici deve essere documentato in apposita relazione tecnica sul contenimento energetico da redigere a cura di tecnico abilitato e da allegare all'istanza edilizia.

1bis. interventi di riqualificazione energetica di edifici confinanti con suolo pubblico - occupazioni permanenti di suolo pubblico con cappotto termico qualora l'edificio sia realizzato a confine con strada o altro spazio pubblico.

Si attuano i seguenti criteri generali che costituiscono specifico indirizzo agli uffici comunali coinvolti nell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione di cappotti termici posti su spazi pubblici:

- a. la coibentazione termica perimetrale sia realizzata sull'intera facciata dell'edificio (eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di specifiche valutazioni tecniche);
- b. lo spessore massimo consentito è di cm. 15 comprensivo di intonaci e finiture;
- c. dovrà essere sempre dimostrata e garantita l'accessibilità e percorribilità degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi;
- d. l'intervento sia compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
- e. nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume ed il filo di costruzione da rispettare è quello originario precedente all'intervento relativo al cappotto;
- f. l'occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l'acquisizione dell'area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica;
- g. la realizzazione di un cappotto termico aggettante su spazio pubblico avviene a titolo gratuito e senza l'applicazione di un canone per l'occupazione di un soprassuolo, con proposta di adeguamento del vigente Regolamento per la disciplina dell'applicazione del canone unico patrimoniale, sia in ragione della limitata rilevanza dello spazio di soprassuolo occupato da tali opere, che per l'interesse ad incentivare tali tecniche di edilizia sostenibile;
- h. tale occupazione sarà automaticamente concessa a seguito di rilascio di permesso di costruire o deposito di titolo abilitativo edilizio alternativo, previo parere favorevole della polizia locale, che di concerto con l'ufficio tecnico comunale dovranno attestare il mantenimento dei minimi garantiti per la viabilità veicolare e pedonale, con particolare riguardo alla salvaguardia di adeguate opportune larghezze dei sedimi stradali

pubblici carrabili e dei sedimi di eventuali marciapiedi esistenti e purché non si evidenzino eventuali interferenze con i pubblici servizi e/o condotte di utenze tecnologiche.

2. Requisiti acustici degli edifici

Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con sostituzione degli elementi costruttivi si devono rispettare i requisiti di isolamento acustico prescritti dal D.P.C.M. 5/12/1997 : “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”.

Il rispetto dei requisiti acustici prescritti dalle normative vigenti deve essere dimostrato attraverso il collaudo acustico dei requisiti passivi.

Per gli interventi da attuare mediante Piani o Programmi la proposta del piano o programma deve essere corredata dal Documento di valutazione previsionale del Clima Acustico.

3. Invarianza idraulica

Si richiama quale parte integrante del presente Regolamento Edilizio l'articolo 6 del Regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)".

4. Orientamento dell'edificio

L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e di sfruttare al meglio le risorse energetiche rinnovabili, in particolare la radiazione solare.

Per favorire il risparmio energetico gli spazi principali di esse (soggiorni, sale da pranzo, ecc.) devono possibilmente avere almeno una finestra orientata entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.

I locali di servizio (bagni, cucine e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, ecc.) devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.

L'applicazione di questa regola deve tener conto degli eventuali impedimenti (vincoli di natura morfologica dell'area da edificare, elementi naturali o edifici che generano ombre portate).

5. Controllo del microclima esterno

È consigliato l'utilizzo di sistemi di verde verticale per:

- l'ombreggiamento dei fronti Ovest dell'edificio nel periodo estivo;
- il contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
- l'indirizzamento di brezze estive verso l'edificio;
- l'abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo nelle aree prospicienti gli edifici.

La scelta della specie vegetale da utilizzare deve tener conto della necessità di garantire l'irraggiamento solare nei mesi invernali e pertanto sono da preferirsi specie autoctone spoglianti negli spazi esposti a Sud, ad Est e ad Ovest e specie autoctone sempreverdi negli spazi esposti a Nord.

Al fine di aiutare il processo evaporativo e ridurre i picchi di temperatura nel periodo estivo, è raccomandabile per tutte le aree scoperte pubbliche e private:

- massimizzare le aree verdi permeabili;
- piantumare alberi adatti all'ombreggiamento del suolo;
- utilizzare pavimentazioni con minore assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso e maggiore riflettività.

6. Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto

Deve essere massimizzato l'impiego di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili al termine del ciclo di vita dell'edificio. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici. Sono altresì consigliati i materiali che oltre a garantire le prestazioni proprie della componente edilizia uniscono anche performance energetiche e/o contribuiscono alla riduzione degli agenti inquinanti (a titolo esemplificativo pitture, rivestimenti murari, tetti e pavimentazioni esterne fotocatalitici, membrane impermeabilizzanti con bassi coefficienti di assorbimento termico).

Tutti gli elementi costruttivi contenenti amianto devono essere progressivamente eliminati. Gli interventi devono prevedere la rimozione o la messa in sicurezza permanente delle componenti contenenti amianto presenti nell'edificio secondo le procedure stabilite dalla competente ATS.

Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente comma sono facoltative ad eccezione delle disposizioni per lo smaltimento dell'amianto che sono obbligatorie in caso di Ristrutturazione edilizia e ove discendenti da adempimenti alla specifica normativa vigente in materia.

Art. 34. Consumi idrici: recupero e riutilizzo delle acque piovane

1. Sono considerate superfici drenabili le coperture dei tetti degli edifici e le aree impermeabilizzate non carrabili afferenti a reti di raccolta di acque piovane. Queste superfici devono essere munite tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche in un serbatoio o vasca di raccolta al fine di essere riutilizzate per usi non potabili.

2. Sono soggette agli obblighi del presente articolo le nuove costruzioni e le ristrutturazioni integrali (e demolizioni e ricostruzioni) di complessi immobiliari dotati di superficie drenabile c.s.d. superiore a 100 m². In tal caso si obbliga l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari.

3. Il volume totale del serbatoio o della vasca deve essere calcolato nel seguente modo:

a) considerare un'altezza di pioggia di 140 mm, pari alle precipitazioni del mese dell'anno avente maggiore piovosità (maggio secondo i dati pluviometrici di Bergamo)

b) moltiplicare la suddetta altezza di pioggia per la superficie drenata come definita al comma 1 (espressa in m²) e per i seguenti coefficienti correttivi:

- superfici con manto impermeabile, tegole, ondulati plastici, lamiere : K=1,0;
- superfici con pavimentazione scabra (es. cemento, asfalto o porfido): K=0,90;
- tetti piani con rivestimento in ghiaia; piazzali, viali ecc. con ghiaietto o simile: K=0,75;
- Tetti piani ricoperti di terra, tetti verdi: K=0,60.

Il risultato fornisce, in litri, la quantità di pioggia captabile.

Il valore ottenuto è da dividersi, in funzione della superficie complessiva S (verde + vialetti / cortili) disponibile, nel seguente modo:

Per S < 100 m² : 6

S da 100 a 200 m² : 4

S da 200 a 400 m² : 3

S > 400m² : 2

Nelle utenze diverse da quelle civili è applicabile un coefficiente di riduzione del 50% alla determinazione di calcolo risultante dall'applicazione della lettera b).

La quantità di acqua utilizzata per usi non potabili (principalmente per irrigazione di aree a verde e lavaggio cortili) dovrà essere proporzionata alla quantità mediamente disponibile.

4. Nelle utenze diverse da quelle civili le acque di prima pioggia dovranno essere convogliate nella pubblica fognatura nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n° 4. Le restanti acque (tutte per le utenze civili) saranno convogliate nel serbatoio o nella vasca di cui al comma 3, ove sono mantenute al fresco e al buio, in un ambiente pulito e a perfetta tenuta. Il serbatoio o la vasca di raccolta devono essere dotati di un filtro per l'acqua in ingresso e di uno sfioratore sifonato collegato ad un pozzo perdente per la dispersione nel sottosuolo dell'eventuale acqua in eccesso, fatta eccezione qualora si riscontrino terreni argillosi o non particolarmente drenanti. L'impianto deve prevedere un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi previsti.

5. La rete di distribuzione dell'acqua della vasca deve essere indipendente dalle rete potabile. I punti di erogazione devono essere dotati di dicitura "acqua non potabile" in modo da poter essere immediatamente individuati dall'utenza.

Art. 35. Requisiti e parametri prestazionali integrativi edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. Per flessibilità progettuale si intende l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza.

2. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.

3. I parametri prestazionali raccomandati sono:

- adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
- adottare maglie strutturali regolari, con luci ampie e dimensionate con carichi di riferimento relativi a funzioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
- superdimensionare i collegamenti verticali;
- utilizzare pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili;
- utilizzare per l'alloggiamento dei montanti verticali degli impianti, cavedi facilmente accessibili, superdimensionati e posti nelle parti comuni;
- utilizzare per l'alloggiamento delle reti di distribuzione orizzontale degli impianti, controsoffitti e pavimenti sopraelevati;
- adottare sistemi centralizzati di climatizzazione estiva e invernale;
- adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando un sotto-quadro per ogni zona.

Art. 36. Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetica

L'Amministrazione comunale potrà riconoscere incentivi di premialità economica ad interventi che migliorino la qualità del costruito sia per le nuove costruzioni che dell'esistente realizzando significativi miglioramenti nelle prestazioni energetiche e nelle modalità costruttive e realizzative.

La premialità potrà essere attuata secondo specifici criteri che saranno stabiliti da apposito regolamento.

Art. 37. Adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi 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 livello di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

2. Il riferimento a 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 NEGLI AMBIENTI INDOOR" ed eventuali s.m.i., a cui si fa espresso riferimento e da considerare, seppur non materialmente allegato, parte integrante e sostanziale della presente norma.

3. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida", andranno certificate da committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto ed in fase di procedimento di agibilità.

4. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Art. 38. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali

Le norme igienico-sanitarie sono stabilite dal presente regolamento con espresso rinvio alle norme del Regolamento Locale d'Igiene - Titolo III - vigente se e in quanto compatibili con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia (risparmio energetico, qualità dei materiali, norme tecniche per le costruzioni, ecc.).

Art. 39. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)

I progetti di nuova costruzione di qualsiasi tipologia d'uso, nonché qualsiasi intervento su edifici esistenti che comporti anche il rifacimento della copertura, dovranno prevedere le prescrizioni dell'ATS di cui al RLI – titolo III, capitolo 2 – Aree Edificabili e Norme Generali per le costruzioni - art. 3.2.11 “Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto”.

L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di 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; in particolare:

1 Accesso alla copertura

Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore o uguale 0,70 m. e altezza maggiore o uguale.

In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.

- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiale e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq.

- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

o superficie maggiore o uguale 0,50 mq;

o se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere maggiore o uguale 0,70 m; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;

o se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale 0,80 m;

L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/ i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

2 Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.

Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es. scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione in sicurezza.

Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

3 Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda :

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);

- il punto esterno dell'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

4 Dispositivi di ancoraggio

I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio. Questi dispositivi richiedono che:

1. siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
2. siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
3. nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
4. il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

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.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 Del 31/05/1998 : "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

5 Le soluzioni adottate

Ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio di Permesso di Costruire, che nel caso di SCIA..

6 A lavori ultimati

A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante :

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

7 Edifici con estese superfici finestrate

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto , le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

8 Informazioni

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).

Inoltre , nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera , se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4).

L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore ,deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

9 Fascicolo dell'opera

Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

Ove non sia previsto il Fascicolo , sarà cura del progettista redigere un documento analogo (vedi punto 2) con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori ; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) .

Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

Art. 40. Prescrizioni per le sale da gioco e apparecchiature del gioco d'azzardo lecito

Si applicano le disposizioni comunali vigenti, come determinate in fase di approvazione del PGT con Deliberazione n. 17 del 30/04/2024 e successiva Delibera di Giunta Comunale n. 70 del 28/06/2024, e come altresì normate dal regolamento definito dall'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito di Grumello, al quale appartiene il Comune di Bolgare, che ha approvato in data 23.04.2018 un Regolamento per il contrasto alla Ludopatia, fatto proprio dal Comune di Bolgare con Deliberazione consiliare n° 28 del 23/05/2018.

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

Art. 41. Strade e viabilità pubblica

1. La realizzazione delle strade deve avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali, regionali, provinciali nonché delle disposizioni previste dallo strumento urbanistico e dalla pianificazione comunale di settore vigenti.

2. Le strade pubbliche o assoggettate all'uso pubblico a seconda della natura e dell'uso devono essere trattate in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive, nel rispetto del contesto urbano, che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sotto-servizi impiantistici.

3. Le superfici di calpestio delle strade devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

4. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali delle strade è buona norma procedere alla revisione dei sotto-servizi impiantistici.

5. Le strade, laddove possibile ed opportuno, devono essere dotate di alberature.

6. Le strade fuori dal centro abitato devono, laddove compatibile con la funzionalità e sicurezza dell'infrastruttura, minimizzare l'uso di sistemi di protezione laterale (paracarro, guard rail) che riducano la percezione paesistica degli spazi aperti.

7. Le rotonde stradali con diametro interno superiore a 5,00 m possono prevedere la sistemazione dell'isola centrale con vegetazione a raso compatibile con la funzionalità dell'infrastruttura.

8. Al centro delle rotonde nelle quali vi sia un'area verde, la cui manutenzione è affidata a titolo gratuito a privati o enti, è consentita l'installazione di un'insegna di esercizio dell'impresa o ente affidatario, fissata al suolo, purché non interferiscano con la sicurezza della circolazione stradale.

Art. 42. Strade private

1. Le prescrizioni di cui ai successivi commi si applicano alle nuove costruzioni. Nel caso di interventi su strade esistenti possono essere richiesti, compatibilmente con la reale fattibilità, adeguamenti anche parziali alle norme regolamentari.

2. Le strade private all'interno del centro abitato devono essere dotate di cartelli che ne specificano la natura privata ed essere dotate di sistemi di raccolta e scarico delle acque meteoriche conformi alla normativa vigente in materia.

3. La manutenzione di ogni elemento o impianto afferente alla strada privata è a carico della proprietà, salvo quanto disposto da specifiche convenzioni.

4. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

5. Le strade private all'interno del centro abitato al servizio di insediamenti residenziali devono avere larghezza minima di m 4,50 nel caso di un unico senso di marcia e di m 6 nel caso di doppio senso di marcia, entrambi calcolati escludendo marciapiedi o banchine laterali. Il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 7,50.

6. Le strade private all'interno del centro abitato al servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,50 nel caso di un unico senso di marcia e di m 7 nel caso di doppio senso di marcia, entrambi calcolati escludendo marciapiedi o banchine laterali. Il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 10.

7. Percorsi di dimensioni inferiori ai minimi sopra indicati vengono considerati passi carrai.

8. In caso di strade private a fondo cieco, deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.

9. Se aperte al pubblico passaggio le strade private devono essere dotate, a cura e spese della proprietà, altresì di:

- a) impianto di illuminazione;
- b) almeno un marciapiede (ancorché a raso) di larghezza non inferiore a m 1,50;
- c) segnaletica orizzontale e verticale conforme al Codice della Strada.

Se non aperte al pubblico passaggio, le strade private devono essere chiuse da cancello/sbarra con apertura automatica con comando a distanza all'imbocco sulla pubblica via (ancorché arretrato rispetto al filo stradale pubblico).

10. Diversa progettazione dalle predette prescrizioni, in caso di motivate impossibilità, potrà essere valutata di concerto con la Polizia Locale.

Art. 43. Portici e gallerie aperte al pubblico

1. I portici e le gallerie di nuova costruzione devono avere dimensioni tali da assicurarne una effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza e devono armonizzarsi con le altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento con i portici, le gallerie e gli spazi aperti circostanti, al fine di garantire la continuità dei percorsi.

2. In caso di integrazioni di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteri, sia della fronte esterna che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.

3. I portici devono essere realizzati in conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, garantendo altresì le condizioni di sicurezza, idonea aerazione/ventilazione e l'illuminazione.

4. Le pavimentazioni di portici e gallerie di pubblico passaggio, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Art. 44. Piste ciclabili e spazi per deposito biciclette

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di metri 1,50 ed essere provviste di adeguato spazio laterale per elementi di protezione della corsia pedonale; le

piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di metri 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo. Laddove possibile è da prediligere una pavimentazione drenante.

3. Per quanto non precisato nel presente articolo si richiama e rinvia alle sovraordinate norme in materia.

4. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza e di esigenze paesistico-ambientali, sono ammesse deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinatamente alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

5. Ove possibile, dovranno essere preferiti percorsi ciclabili distinti da quelli pedonali.

6. Le piste ciclabili devono essere dotate, ove possibile lungo il loro tracciato, di spazi di sosta esterni alla corsia di marcia attrezzati (ad esempio con portabiciclette, fontanelle, panchine, ecc.).

7. In corrispondenza di servizi pubblici, fermate della rete di trasporto pubblico, devono essere possibilmente previsti depositi e/o aree di sosta sicure attrezzate con portabiciclette.

8. Nei comparti a destinazione commerciale e/o produttiva è obbligatoria l'installazione di portabiciclette sicuri e/o depositi a una distanza inferiore a m 200 dall'ingresso e per almeno il 3% della superficie destinata a parcheggio. Tali spazi sono compresi in quelli di cui al successivo comma laddove garantiscano la distanza dall'entrata e l'accesso libero.

9. Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione, devono essere individuati in aree comuni pubbliche o private facilmente accessibili, idonei spazi per il deposito delle biciclette di dimensioni pari alla maggiore misura tra:

- un posto bicicletta ogni unità immobiliare;
- 2 posti bicicletta ogni 100 m² di SL in caso di edifici residenziali;
- 2 posti bicicletta ogni 300 m² di SL in caso di edifici produttivi, direzionali o commerciali.

10. Le disposizioni cui ai commi precedenti si applicano anche agli spazi comuni esistenti laddove compatibile con la morfologia e la dimensione dei luoghi e la funzionalità delle attività insediate.

Art. 45. Aree per parcheggio pubblico

1. Il dimensionamento dei parcheggi pubblici in relazione agli insediamenti è regolato dallo strumento urbanistico generale.

2. L'organizzazione degli spazi di manovra e di stallo, la posizione degli accessi, la scelta delle pavimentazioni, la posizione delle alberature, degli elementi di arredo urbano degli impianti e delle eventuali predisposizioni utili al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente devono essere definiti in sede di progetto.

3. Devono essere massimizzate le soluzioni tecnologiche che aumentano l'albedo e riducono gli effetti dell'isola di calore. In tale ottica sono consigliate pavimentazioni semi-drenanti (prato armato, masselli autobloccanti forati, inerti, ecc.) o con materiali di tipo freddo che riflettono più energia solare rispetto ai materiali convenzionali e migliorano l'evaporazione dell'acqua (pavimentazioni porose).

4. Devono essere previsti idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche ed impermeabilizzazioni sottostanti le pavimentazioni drenanti in conformità a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia.

Le acque meteoriche possono essere:

- a) adeguatamente trattate al fine di evitare inquinamento del sottosuolo;

- b) disperse nel sottosuolo;
- c) convogliate in specchi trincee drenanti, rinverditi con specie vegetali che contribuiscono al filtraggio degli inquinanti;
- d) raccolte in serbatoi, adeguatamente filtrate e riutilizzate per irrigazione.

5. Le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, salvo valutazioni puntuali da parte del Comune in relazione alle specifiche caratteristiche urbane o eventuali usi plurimi degli spazi interessati, devono essere dotati di alberature di essenze autoctone o naturalizzate nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto). La scelta della specie deve essere compiuta tenendo conto di:

- a) capacità di ombreggiamento nel periodo estivo;
- b) bassa manutenzione;
- c) resistenza al microclima;
- d) assenza di tossicità;
- e) assenza di resine o frutti cadenti che possano arrecare danno alle vetture o alle persone;
- f) sviluppo dell'apparato radicale (per evitare il sollevamento delle pavimentazioni circostanti);
- g) capacità di filtrare gas inquinanti provenienti dalle auto.

6. Le alberature nei parcheggi pubblici devono:

- a) essere collocate in modo tale da non essere danneggiate dalle auto;
- b) avere adeguata superficie libera intorno al colletto protetta da calpestio.

7. Nei parcheggi pubblici è preferibile prevedere sistemi di ricarica per i veicoli elettrici ed è possibile realizzare coperture con pannelli solari fotovoltaici.

Art. 46. Piazze e aree pedonalizzate

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

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

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

Art. 47. Passaggi pedonali e marciapiedi

1. I passaggi pedonali pubblici, o privati destinati a pubblico passaggio, devono essere realizzati in conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche e adeguatamente illuminati.

2. In corrispondenza di portici destinati a pubblico passaggio, se realizzati in conformità a quanto previsto all'Articolo 43, la larghezza del marciapiede adiacente può essere ridotta ad 1,00 m. Laddove i portici presentino una larghezza di almeno 2,50 m e la configurazione del tracciato pedonale non preveda interruzioni, il marciapiede adiacente può essere omissivo.

3. In tutti i casi di strade aperte al transito veicolare, in cui non sia tecnicamente possibile realizzare marciapiedi rialzati, la circolazione dei pedoni deve essere garantita mediante appositi spazi delimitati da idonea segnaletica orizzontale e/o elementi fisici di protezione.

Art. 48. Passi carrai ed accessi per autorimesse pubbliche e private

1. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano: tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma. Sono altresì da adeguarsi nel caso di interventi di rifacimento e/o modifica della recinzione del lotto.

2. L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o comunque di pertinenza delle costruzioni deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, autorizzato dall'Ente proprietario della strada ed individuato con apposito segnale.

3. La conformità dell'accesso carraio al Codice della Strada e al presente Articolo deve essere dimostrata in sede di richiesta di autorizzazione all'Ufficio competente.

4. La realizzazione/modifica degli accessi carrai è soggetta ad acquisizione di autorizzazione alla manomissione di suolo pubblico rilasciata dal competente ufficio comunale.

5. Il passo carraio, se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, è normalmente consentito dallo spazio a minor traffico o con minori interferenze con le zone pedonali, le zone a traffico limitato, i parcheggi di uso pubblico e con le piste ciclabili.

6. L'accesso ad uno spazio privato tramite più carrai è consentito se al servizio di edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola e per attività di pubblico interesse (scuole, oratorio, impianti sportivi, sede municipale, ecc.)

7. Negli interventi a destinazione residenziale è ammessa in deroga, la presenza di più passi carrabili esclusivamente nei seguenti casi e a seguito di motivata dimostrazione:

a) per necessità di adeguamento alla normativa e alle regole della buona tecnica in materia di sicurezza e prevenzione incendi;

b) nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che abbiano come effetto il frazionamento funzionale di lotti originariamente unitari, comportante un incremento sostanziale delle unità abitative e di numero di fruitori, ove sia comprovata l'impossibilità, per obiettive difficoltà costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, di garantire con la viabilità interna condizioni di sicurezza per la circolazione dei veicoli e per il transito dei pedoni.

8. I parcheggi privati e gli spazi di manovra interni alla proprietà privata devono essere progettati prevedendo un accurato studio delle mitigazioni a verde finalizzate alla riduzione dell'impatto visivo dalla strada.

9. Qualora l'accesso carraio alle proprietà private sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale la quale dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

10. Apertura passi carrai su spazi a parcheggio pubblico:

a) È consentito l'accesso diretto dallo spazio pubblico al privato anche quando lo spazio pubblico antistante il richiesto accesso è adibito a parcheggio o a verde pubblico di pertinenza stradale, a condizione che sia comprovata l'impossibilità dell'apertura in diversa posizione.

b) Nel caso l'area di proprietà pubblica interessata dalla trasformazione si trovi all'interno di parcheggi pubblici organizzati in forma autonoma e separata dalla carreggiata stradale, tale trasformazione deve essere regolata da convenzione stipulata tra privato ed Amministrazione Comunale, a costituzione di una servitù perpetua onerosa.

c) Nel caso l'area di proprietà pubblica interessata dalla trasformazione si trovi in corrispondenza di parcheggi pubblici con accesso diretto dalla carreggiata stradale (parcheggi in linea o a pettine), è necessario idoneo titolo edilizio abilitativo e monetizzazione della superficie interessata. In luogo della monetizzazione potrà essere prevista, a seguito di parere istruttorio dell'Ufficio di competenza, la cessione di aree da adibire a parcheggio pubblico di dimensioni pari a quella oggetto di trasformazione da reperire nella medesima area o in aree adiacenti.

11. Arretramento rispetto al limite dello spazio di pubblico traffico:

a) I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà privata avvenga direttamente dalla strada, devono essere arretrati dal limite dello spazio di pubblico traffico di almeno:

- m 5,00 se al servizio di edifici a destinazione residenziale;

- m 9,00 se al servizio di edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere ad una distanza minima di 12,00 m dagli angoli delle strade.

b) Ai sensi dell'articolo 46 del Codice della Strada, nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata non sia possibile arretrare i cancelli, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.

È consentito derogare all'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita e/o nelle zone a basso traffico veicolare, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione e comunque fino ad un minimo non inferiore a m. 1,50.

c) All'interno del Nucleo di antica formazione, così come definito dallo strumento urbanistico, i cancelli o i portoni posti a chiusura di androni di ingresso di corti e cortili ad uso anche carrabile, se posizionati in corrispondenza del filo stradale devono essere dotati di impianto con apertura automatica con comando a distanza. Sono fatti salvi eventuali vincoli di carattere storico-architettonico che ne impediscano l'installazione.

d) Deroga alle prescrizioni cui ai punti precedenti potrà essere ammessa previo parere della Polizia Locale.

12. Dimensioni:

a) negli edifici a destinazione residenziale la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 3,00 e non può essere superiore a m 6,00;

b) negli edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore m 3,50.

13. Caratteristiche delle rampe di accesso alle autorimesse interrato:

a) Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il limite dello spazio pubblico, deve essere previsto un tratto di almeno m 4,50 di lunghezza e con pendenza massima 5%, laddove non sia già presente l'arretramento di cui al comma 11.

b) Fatte salve disposizioni più restrittive per necessità di adeguamento alla normativa e alle regole della buona tecnica in materia di sicurezza e prevenzione incendi, le rampe di accesso alle autorimesse interrato:

- devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con apposito studio di deflusso delle acque;

- non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee e del 15% se curvilinee;

- se a senso unico di marcia, o a doppio senso regolato da semaforo, devono avere carreggiata di dimensioni minime pari a 3,00 m se rettilinea e 3,50 m se curvilinea;

- se a doppio senso di marcia devono avere carreggiata di dimensioni minime pari a 3,50 m se rettilinea e 6,50 m se curvilinea;

- il raggio di curvatura deve essere uguale o superiore a 6,75 m se a senso unico di marcia e 8,25 m se a doppio senso di marcia.

14. Specchi:

a) L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti a spese dei proprietari delle costruzioni che ne facciano richiesta;

b) La domanda di Autorizzazione alla posa deve essere presentata all'Ufficio competente nelle forme e con le modalità stabilite dalle disposizioni comunali;

c) Il richiedente deve far fronte all'acquisto e al mantenimento in buono stato di conservazione dello specchio parabolico e ne risponde in prima persona se dovesse arrecare danno a persone e/o cose;

d) La posa viene coordinata dall'Ufficio competente e l'eventuale rimozione deve essere eseguita dal titolare dell'Autorizzazione, a semplice richiesta del Comune.

15. Riconfigurazione del marciapiede:

a) Il marciapiede in corrispondenza dell'ingresso carrabile di nuova realizzazione, se presente, deve essere raccordato al piano stradale con appositi elementi nella cordatura. Il tratto prospiciente l'ingresso deve

essere ricostruito garantendo la maggior continuità possibile, per configurazione e materiali utilizzati, ai tratti di marciapiedi esistenti a margine;

b) Le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti di proprietà privata devono essere incanalate in modo da non defluire sull'area stradale. L'intervento deve altresì evitare che le acque meteoriche provenienti dalla sede stradale possano essere convogliate sul suolo privato.

Art. 49. Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. Definizioni:

a) Chiosco: struttura autorizzata a tempo determinato, indipendente e isolata, senza accesso di clienti o utenti, destinata ad attività di interesse pubblico e collettivo, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o esercizio pubblico.

b) Dehors: struttura autorizzata a tempo determinato, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio esterno ad un esercizio pubblico o di somministrazione di alimenti e bevande del quale costituisce elemento accessorio e dipendente.

2. La concessione all'occupazione di aree e spazi pubblici è soggetta al vigente regolamento in materia e al pagamento del canone previsto, mentre per la posa dovrà essere presentata la relativa istanza edilizia come previsto dalle vigenti norme in materia.

3. L'istanza deve essere sempre accompagnata da elaborati grafici utili a fornire gli esatti elementi relativi alla tipologia, all'ubicazione, alle dimensioni, alle funzionalità ed all'aspetto architettonico ivi comprese insegne d'esercizio e/o pubblicitarie, nonché quelli necessari per consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sulla percezione esterna, sul traffico e la viabilità; di tutti gli elementi sarà insindacabile il giudizio dell'amministrazione comunale ai fini del rilascio dell'autorizzazione.

4. Il titolare dell'esercizio dovrà provvedere al mantenimento e provvedere alla manutenzione della struttura al fine di garantire un adeguato decoro. Alla rimozione dei chioschi o dehors deve essere eseguito il ripristino dello stato dei luoghi ante installazione a cura e spese del concessionario.

Art. 50. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per manufatti posizionati su suolo pubblico e privato

1. È riservata al Comune, per ragioni di interesse pubblico, la potestà di applicare e mantenere, sui fronti delle costruzioni prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative e condutture.

2. Nelle costruzioni devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti di servizi a rete.

Art. 51. Recinzioni

1. Fatte salve disposizioni specifiche derivanti dallo strumento urbanistico comunale, norme di tutela paesaggistica o di settore, le recinzioni verso aree e strade pubbliche o private di pubblico transito:

a) qualora presentino allo stato di fatto caratteristiche di pregio storico-architettonico legate alla tradizione costruttiva locale, devono essere conservate anche in deroga alle disposizioni di cui al presente Articolo;

b) non possono avere elementi che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica e creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro, ecc.);

c) si considerano "aperte" laddove non siano cieche per più del 70%.

2. Il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno edificato o meno, a prescindere dalla destinazione urbanistica prevista dal P.G.T., con recinzioni leggere consone all'ambiente.

Recinzioni diverse (ivi compresi muri di cinta, cancellate e barriere metalliche) possono essere realizzate solo laddove esse non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

3. Le recinzioni debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, con adeguata zoccolatura ma possibilmente “aperte” per garantire trasparenza ed avere un’altezza complessiva non superiore a m.1,80. È di norma ammessa un’adeguata zoccolatura h max m. 0,50 ed avere una barriera superiore (possibilmente trasparente) per un’altezza di m 1,30 e quindi complessiva non superiore a m. 1,80.

L’altezza è riferita alla quota di marciapiede pubblico o in mancanza alla quota stradale.

Nelle recinzioni prospicienti su spazi pubblici sono ammessi elementi di chiusura, oltre l’altezza dello zoccolo, a condizione che la superficie aperta sia almeno pari al 70% dell’area ideale della recinzione, misurata dallo zoccolo all’estradosso del più alto elemento verticale.

Eventuali soluzioni, diverse quanto a trasparenza, potranno essere ammesse tenendo conto del loro positivo inserimento ambientale e della loro rispondenza a specifiche esigenze dell’insediamento posto nell’area da recingere.

4. In prossimità degli incroci stradali e delle biforcazioni le recinzioni e le siepi non devono costituire ostacolo o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione. Le siepi prospicienti la pubblica via devono essere costantemente regolate in altezza e profondità al fine di evitare di invadere i marciapiedi e/o le strade.

5. Le recinzioni da eseguirsi all’interno delle aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi sono assoggettate alle eventuali prescrizioni specifiche dettate dagli strumenti medesimi.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive dettate, in materia, da leggi speciali.

6. Le recinzioni tra proprietà private non sono soggette alla necessità di assicurare trasparenza, e sono soggette al limite di altezza massima di m. 1,80 del manufatto di recinzione (da riferirsi al piano di campagna) per un tratto di m 3,00 rispetto al suolo pubblico misurato da questo verso l’interno della proprietà privata. Diversa soluzione progettuale motivata potrà essere assentita previa valutazione positiva della Commissione per il Paesaggio.

7. Negli ambiti produttivi le altezze massime delle recinzioni possono essere elevate fino a m. 2,50.

8. Per gli ambiti agricoli e comunque per le aree di fatto agricole, le tipologie e modalità di esecuzione delle recinzioni sono normate dal PGT.

9. In caso di modifiche che non rientrino nella casistica di manutenzione ordinaria le recinzioni esistenti dovranno adeguarsi a quanto specificato nei commi precedenti.

Art. 52. Numerazione civica

1. Qualora nell’ambito degli interventi edilizi siano previsti nuovi ingressi (pedonali o carrai) da aree pubbliche o ad uso pubblico, l’avente titolo deve richiedere al Comune l’assegnazione dei relativi numeri civici.

2. L’Ufficio competente assegna il numero civico e provvederà alla consegna di apposita targhetta da apporre esternamente.

3. Il Comune per esigenze d’ufficio, può procedere ad eventuali variazioni della numerazione civica, adottate previa notifica agli interessati.

4. La richiesta di cui al comma 1 è obbligatoria anche nel caso in cui gli interventi comportino la soppressione di numeri civici su aree di circolazione. In caso di demolizione dell’edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce, al Comune nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

5. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d’ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un’altezza variabile da m 1,50 a m 2,20.

6. Qualora l'immobile oggetto della richiesta di cui al comma 1 presenti più unità immobiliari ovvero più scale, accessi, ecc. ma su area privata, l'avente titolo può comunicare al Comune la numerazione interna assegnata mediante planimetria riportante l'esatta ubicazione degli accessi interni (es. scala A, B, C, ecc. oppure alloggio A,B,C, ecc).

7. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre in luogo visibile dallo spazio pubblico, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito affinché possano essere contattati nei casi di urgenza.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 53. Aree verdi e del paesaggio rurale.

1. Ogni trasformazione dei suoli deve prevedere la messa a dimora di essenze autoctone con pollini dal basso potere allergenico.

2. Le alberature devono essere posizionate a distanze idonee dai manufatti e dalle pavimentazioni al fine di evitare interferenze derivanti dallo sviluppo dell'apparato radicale, dallo sviluppo asimmetrico delle piante o dall'alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento di ambienti confinanti.

3. La superficie di terreno circostante la base delle piante, rapportata al tipo di essenza arborea, deve essere permeabile e non deve rappresentare ostacolo alla circolazione.

4. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali e accesso per la manutenzione, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estiva – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.

5. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, siepi o altra vegetazione adiacente alla via pubblica o di uso pubblico, di eseguire i tagli necessari affinché non venga intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, dei semafori, degli specchi riflettenti o di altri elementi necessari alla sicurezza del traffico, la pubblica illuminazione e le linee elettriche aeree. Qualora alberi, rami o arbusti afferenti a terreni privati, cadano per qualsiasi causa sul piano stradale, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

6. Tutti i proprietari, conduttori e detentori a qualsiasi titolo di aree agricole non coltivate, aree urbane incolte e/o proprietari di case, amministratori di stabili con annesse aree verdi, responsabili di cantieri edili e stradali, responsabili di strutture turistiche, artigianali, e commerciali con annesse aree verdi pertinenziali, devono provvedere ad effettuare i relativi interventi di pulizia mantenendo, soprattutto nel periodo estivo, condizioni tali da non arrecare pericolo alla salute, all'igiene, e all'incolumità pubblica, riferita anche a possibili incendi ed in particolare:

- tagliare periodicamente l'erba e rimuovere lo sfalcio nonché i rifiuti nelle aree private poste all'interno del territorio comunale

- non lasciare in deposito sugli stessi terreni materiale di qualsiasi natura, rifiuti, materiali organici, bacini e/o contenitori di acque stagnanti che possono costituire fonte di crescita per mosche, zanzare, insetti vari e rifugio di animali (topi, ratti e serpi) che potrebbero essere potenziali veicoli di malattie o comunque di inconvenienti igienico-sanitari

- procedere alla potatura delle siepi, al taglio dei rami delle alberature e delle piante, nonché alla rimozione dello sfalcio e dei rifiuti nelle aree private confinanti con strade, viali ed aree pubbliche in generale, nonché estirpo dell'erba lungo il fronte degli stabili e lungo i relativi muri di cinta per tutta la loro lunghezza.

7. Si rinvia comunque al vigente regolamento del verde cittadino e del paesaggio rurale ed al Regolamento di Polizia Urbana.

Art. 54. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Nella progettazione delle aree verdi e parchi urbani devono essere applicate le prescrizioni del vigente regolamento del verde cittadino e del paesaggio rurale. Il vigente regolamento del verde definisce in dettaglio gli elementi, conformi e coerenti con gli aspetti edilizi del “progetto di sistemazione vegetazionale”.

2. Si rinvia altresì al Regolamento di Polizia Urbana.

3. Si intendono per aree di particolare pregio storico, ambientale e paesistico quelle sottoposte alla tutela del D.Lgs n. 42/2004, quelle comprese nel piano particolareggiato del centro storico e le aree inserite nei piani particolareggiati dei nuclei periferici di antica formazione, come indicate nel P.G.T.

Nelle aree in oggetto sono prescritti la conservazione in loco, il ripristino e la valorizzazione degli elementi, sia visibili che costruttivi, di valore monumentale, storico-documentario ed ambientale, aventi caratteristiche di pregio o interesse di testimonianza ovvero carattere di unicità.

Art. 55. Orti urbani

1. Definizione: un orto urbano è uno spazio verde di proprietà comunale e di dimensione variabile la cui gestione è affidata per un periodo di tempo definito a singoli cittadini, anche riuniti in specifiche associazioni.

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

3. Finalità: Sebbene possa essere dislocato ovunque all'interno del territorio cittadino, molto spesso un orto urbano si trova in aree periferiche, ossia lì dove il Comune è facilitato nel concedere la gestione di piccoli appezzamenti di terreno tramite un bando e potrebbe essere chiesto il pagamento di un affitto poco più che simbolico. Intenzione principale è però per il Comune affidare gli orti urbani come strumento concreto per combattere il degrado in specifiche aree periferiche, che proprio grazie a questo tipo di attività possono essere riqualificate in breve tempo, pertanto l'assegnazione potrà essere effettuata a titolo gratuito.

Art. 56. Parchi e percorsi in territorio rurale e sentieri

1. I sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e sono mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale.

2. Si applicano le disposizioni prevalenti contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione degli Enti gestori delle aree tutelate e sono comunque fatte salve le disposizioni generali e puntuali vigenti per gli interventi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

3. L'A.C. favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a connettere spazi verdi privati con la rete verde comunale.

4. Come previsto dal vigente PGT è di prossima istituzione il PLIS del Cherio sud, d'intesa con i confinanti comuni di Calcinate e Palosco. Allo specifico regolamento di tale Parco si farà riferimento.

Art. 57. Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Si rinvia preliminarmente al precedente articolo 22.

2. Ai suoli degli spazi a verde e dell'ambiente è altresì applicabile la modalità di gestione e tutela cui al vigente regolamento del verde cittadino e del paesaggio rurale.

Art. 58. Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano e connessione alla rete verde comunale

Per le connessioni ecologiche e alla rete verde, si applicano le disposizioni degli strumenti di pianificazione regionale e provinciale, dello strumento urbanistico vigente e le prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione degli Enti gestori delle aree tutelate.

Art. 59. Bonifiche e qualità dei suoli

Si rinvia ai precedenti articoli 22 e 57.

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 60. Servizi a rete: approvvigionamento idrico, distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas, telecomunicazioni

1. L'allacciamento alle reti distributive dei servizi deve essere realizzato in conformità alle prescrizioni tecniche stabilite dagli enti gestori dei servizi.
2. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
3. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
4. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e privati. Devono inoltre essere progressivamente abbandonate a favore di linee interrato specie se la loro presenza pone vincoli alla fruizione anche visiva degli spazi.
5. I volumi tecnici ed impiantistici (a titolo esemplificativo cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni) fuori terra, devono risultare compatibili per tipologia costruttiva, materiali e colori con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e con le attività presenti. Salvo impedimenti dimostrati di natura tecnica devono prevedere sistemi verdi di mascheratura.
6. La realizzazione o l'installazione dei detti manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a esplicito provvedimento di assenso da parte della struttura competente comunale.

Art. 61. Depurazione e smaltimento delle acque

1. Depurazione e smaltimento delle acque reflue sono da progettare ed eseguire secondo le specifiche indicazioni dell'Ente gestore del servizio.
2. Lo smaltimento delle acque meteoriche nelle proprietà private è da progettare ed eseguire secondo le specifiche indicazioni del precedente articolo 34.

Art. 62. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Ogni edificio di nuova costruzione o oggetto di un intervento di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, conformato da almeno quattro unità abitative, deve essere dotato di apposito locale/spazio coperto in cui depositare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.
2. I locali di cui al comma precedente devono avere le dimensioni e le caratteristiche minime previste dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria e predisposti in modo di garantire un accesso agevole.
3. I locali, quando ricavati all'esterno della sagoma del fabbricato, devono comunque essere studiati in modo da inserirsi armonicamente nel contesto.

4. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, con le modalità e tempistiche previste alle disposizioni comunali vigenti in materia.

5. Tutti i rifiuti per i quali è prevista la raccolta porta a porta devono essere collocati su suolo pubblico nei punti più vicini alla propria abitazione o attività con le modalità e le tempistiche previste dalle disposizioni comunali vigenti in materia.

6. Gli interventi di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, con più di 4 unità immobiliari, devono prevedere uno spazio esterno per l'esposizione dei rifiuti: tale area deve essere in continuità con lo spazio pubblico e direttamente accessibile, opportunamente dimensionata arretrando la recinzione, e deve essere altresì mantenuta in stato di pulizia e decoro.

Art. 63. Ricarica dei veicoli elettrici

1. Per le aree a parcheggio pubblico si rinvia alle previsioni di realizzazione di infrastrutture di ricarica in conformità alle disposizioni del codice della strada (di cui al D. L.vo 30/04/1992, n. 285) e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione (di cui al D.P.R. 16/12/1992, n. 495); e si rimanda altresì al comma 7 del precedente articolo 45.

2. Per le proprietà private, in caso di nuove costruzioni, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatorio che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici così come disposti dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.

Art. 64. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

È obbligatorio prevedere l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa regionale e nazionale in vigore, per tutti gli interventi edilizi come regolamentati da detta materia legislativa.

Art. 65. Rete di illuminazione pubblica

1. L'illuminazione assume un ruolo fondamentale nell'ambito del progetto urbano in quanto strumento in grado di cambiare totalmente lo scenario di edifici e piazze, senza andare ad alterarne le forme. Il presente Regolamento Edilizio è derogabile dal Piano dell'Illuminazione pubblica (redatto dall'ente gestore del servizio).

2. Il presente regolamento edilizio disciplina gli interventi che, anche se frazionati nel tempo e di piccola entità dimensionale, dovranno risultare armonizzati con le scelte urbanistiche generali riguardo lo spazio pubblico. In particolare, il progetto dovrà permettere di valutare l'effettivo impatto dell'evento illuminotecnico, sia durante la notte che durante il giorno, studiando e documentando accuratamente:

- a) intensità luminosa complessiva e puntuale
- b) resa cromatica
- c) effetti d'ombra
- d) impatto visivo degli oggetti.

3. I progetti di illuminazione dovranno rispettare le indicazioni contenute nella specifica materia legislativa.

4. Dovranno essere evitate intensità luminose eccessive, forzature ad effetto, rese cromatiche incoerenti con le tipologie dei materiali del sito che possono entrare in contrasto con il paesaggio considerato come unità di parti naturali ed edificate.

5. Ogni progetto di illuminazione pubblica dovrà contenere indicazioni relative al risparmio energetico con la scelta di strategie che possono riguardare:

- a) la parzializzazione degli impianti (lo spegnimento o l'attenuazione di un certo numero di punti luce rispetto al totale, a rotazione e a orari prestabiliti);
- b) la sostituzione delle lampade esistenti con altre più efficienti;

- c) la realizzazione di interventi “a monte” attraverso sistemi centralizzati o flessibili che intervengono sulla stabilizzazione;
- d) la regolazione di flusso e potenza delle lampade, per esempio attraverso l’introduzione di servizi di accensione e spegnimento differenziati in base alle esigenze o l’uso di software che permettono di controllare e gestire in maniera intelligente i singoli punti luce;
- e) il possibile passaggio di cavidotti per la realizzazione delle reti wi-fi nelle aree pubbliche.

6. I principali ambiti di intervento dell’illuminazione pubblica sono costituiti da:

- a) sistema viario e stradale;
- b) sottopassaggi;
- c) ingressi, percorsi pedonali e parcheggi;
- d) piccole e grandi strutture per impianti sportivi e manifestazioni;
- e) aree a verde pubblico;
- f) monumenti, sculture, opere d’arte, elementi d’acqua.

7. L’illuminazione pubblica del sistema viario stradale dovrà essere realizzata in base alla classificazione funzionale delle strade (urbane ed extraurbane) e dovrà essere tesa a mettere chiaramente in evidenza le funzioni rispetto al contesto urbanizzato, alle utenze, al tipo e ai volumi di traffico.

8. Le emergenze architettoniche ai sensi del D.Lgs. 42/2004 visibili dalle strade extraurbane e di accesso al centro abitato dovranno essere oggetto di illuminazione di tipo artistico/monumentale.

Art. 66. Illuminazione esterna negli spazi privati.

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

2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell’inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:

- ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
- ottenere un risparmio energetico, migliorando l’efficienza globale degli impianti mediante l’uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
- contenere l’inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l’invasività della luce.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 67. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio immobile in tutte le sue parti in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.

2. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi di uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature dei muri.

I proprietari di edifici con presenza di materiale in cemento-amianto sono tenuti all’applicazione delle normative in materia, a tutela e salvaguardia della salute pubblica, ed alla rimozione se dovuta a seguito della valutazione del rischio da effettuarsi ai sensi di legge.

3. Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico sanitario senza modifiche del volume esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

Aree anche libere utilizzate in contrasto con le previsioni urbanistiche di PGT devono essere regolarizzate nel rispetto delle presenti norme entro mesi 12 dall'approvazione definitiva delle stesse.

4. Le aree libere e/o le aree pertinenziali a fabbricati e comunque edifici e/o manufatti di ogni genere devono essere mantenuti in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che gli stessi diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce. Sono vietati qualsiasi tipo di deposito, ammasso, ricovero, ancorché provvisori, di qualsiasi tipo di cose, di materiale, di discarica, di risulta, di inerti.

Depositi di cose e/o materiali e/o esposizione di merci, a cielo libero, possono essere assentiti solo negli ambiti produttivi per tempi determinati, previa autorizzazione comunale e comunque sono vietati i depositi di cose e/o materiali inquinanti.

5. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai precedenti commi, il Comune provvede 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 pubblici.

6. Le aree inedificate ovvero abbandonate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o altro in disuso o in stato di degrado, ovvero le cui condizioni possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. Tali interventi devono, comunque, precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.

7. Il Responsabile del settore competente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che:

- gli edifici, o parti di questi, siano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano la realizzazione degli interventi di manutenzione;
- le aree inedificate in fregio a spazi pubblici, siano chiuse con muri di cinta o cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza adeguata ma non superiore a m 3,00 e un aspetto decoroso.

8. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.

Qualora l'intervento interessi aree dismesse, precedentemente adibite ad attività produttive, si applicano le disposizioni legislative vigenti.

9. Si rinvia altresì al vigente regolamento di Polizia Urbana.

Art. 68. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Nella definizione dei prospetti, specie su spazi pubblici, deve essere rivolta particolare cura alla giusta proporzione dei volumi alla scelta di materiali, colori, partitura prospettica, linguaggio architettonico, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, proporzionati e ordinati rispetto al contesto urbano di riferimento.

2. Nel caso di interventi su porzioni di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti o in ambiti di corte, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e prospicienti, e risultare ad essi coerenti per soluzioni complessive e/o in riferimento ai singoli elementi (a titolo esemplificativo colori, materiali, forme).

3. Fatti salvi vincoli specifici non è vietato l'impiego di materiali innovativi, purché non vengano pregiudicati gli elementi architettonici, compositivi e decorativi esistenti e purché risultino paesaggisticamente compatibili con l'ambiente urbano.

4. Lo zoccolo delle case prospicienti la pubblica via e dei muri di cinta, deve essere costituito da materiali durevoli e resistenti ed avere un'altezza di almeno m 0,60. Questa disposizione vale anche per i fabbricati costruiti in arretramento, quando la zona di arretramento non venga cintata.

Lo zoccolo delle case non potrà mai occupare alcuna parte della sede stradale.

Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a m 3,50 dal suolo, non possono sporgere sull'area stradale più di cm 3.

Prescrizioni particolari potranno essere impartite qualora si tratti di edifici monumentali o di particolare pregio.

5. Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.

6. È vietato utilizzare la facciata per collocarvi elementi aggiuntivi, impianti tecnologici di qualsiasi genere ad eccezione dei servizi primari e degli oggetti indicati all'art. 77.

7. Può essere autorizzata, previa presentazione di specifico progetto di inserimento estetico-ambientale, l'apposizione di vetrinette, insegne, attrezzature e/o scritte di identificazione commerciale e pubblicitaria, installazioni luminose, tende solari, lapidi commemorative, targhe.

Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria ed i sistemi antifurto.

8. Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. È comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

9. Gli interventi edilizi che incidano sull'aspetto esteriore di un edificio e le nuove costruzioni devono essere progettati considerando soprattutto i valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio medesimo e del contesto circostante.

10. Nel caso di interventi su fronti esistenti, gli stessi devono comunque essere coerenti e unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

11. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico-architettonica, ubicate in zone anche esterne al centro storico, devono comunque rispettare e/o favorire con la loro disposizione ed aspetto esteriore la salvaguardia di alberi di alto fusto o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde.

12. Eventuali cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e colore con il resto della facciata.

13. L'installazione di antenne al servizio di unità immobiliari comprese nello stesso fabbricato ove avviene l'installazione stessa è soggetta alla disciplina dello specifico regolamento di condominio.

14. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti globali su edifici esistenti le antenne devono essere, di norma, centralizzate. L'installazione di antenne non centralizzate è disciplinata dal precedente comma.

15. Le apparecchiature e gli impianti in genere (radio, teletrasmissioni, telefonia, ecc.) dovranno, di norma, essere ricoverati in appositi vani interrati o interni all'edificio o in copertura dello stesso.

Art. 69. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) sarà valutata caso per caso sentita eventualmente la Commissione per il paesaggio in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali; potrà essere assentita solo se l'aggetto non sia superiore al 10% della larghezza della sede stradale e con un massimo di m 1,50, per balconi e gronde, e sia posto a non meno di m 4,50 di altezza, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete.

2. Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita dovrà essere non inferiore a m 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiedi, a filo della parete) e l'aggetto, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, dovrà essere arretrato di almeno m 0,50 dal filo esterno del marciapiedi stesso.

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

- il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato;
- il caso in cui siano di tipo scorrevole interno alla muratura: non sono ammessi binari esterni e/o sporgenti dalla facciata;
- eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza;
- che siano poste ad un'altezza minima di m 3,00 dall'eventuale marciapiede rialzato o, nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, ad un'altezza minima di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

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

5. Strutture aggettanti su suolo privato: negli spazi liberi tra un fabbricato e i confini con altre proprietà, possono essere realizzati corpi aggettanti (balconi, pensiline, ecc.) per una profondità non superiore a m.1,50 tra il fabbricato ed il confine di proprietà opposto.

Quando i corpi presuntivamente aggettanti sono invece collegati fra loro da piano a piano, costituiscono fronte del fabbricato agli effetti delle distanze dai confini.

In caso di interventi su edifici esistenti, posti a distanza dai confini inferiore a quella consentita dal presente regolamento, la possibilità di realizzazione di corpi aggettanti ed i loro limiti, saranno valutati, caso per caso, in relazione agli aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali.

Art. 70. Allineamenti

1. L'allineamento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:

- a) dalla disciplina urbanistica generale e dai relativi strumenti esecutivi;
- b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, laddove consentita, deve creare luoghi che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato a verde oppure dotato di idonea pavimentazione e, in ogni caso, deve risultare integrato con lo spazio pubblico adiacente.

4. Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, previo parere della Commissione per il Paesaggio, il Comune può ammettere o prescrivere l'allineamento a cortine edilizie o a edifici o manufatti preesistenti rivolti verso spazi pubblici. L'allineamento può essere in aumento o in diminuzione rispetto alle distanze minime dai confini o dalle strade, fermo restando il rispetto delle distanze minime tra edifici.

Art. 71. Piano del colore

1. La colorazione delle facciate e dei serramenti deve essere concordata con gli uffici comunali e il colore delle facciate deve rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica. Presso l'ufficio tecnico è in visione l'abaco generale dei colori. La Commissione per il paesaggio di concerto con l'ufficio tecnico comunale entro gg 90 dall'approvazione del presente REC predisporrà apposito abaco dei colori particolareggiato per gli immobili ricadenti in "Ambito di recupero dei nuclei storici" del PGT, da sottoporre ad assenso dell'amministrazione comunale al fine della successiva applicazione.

2. La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli. L'uso di rivestimenti impone idoneo ancoraggio con la struttura retrostante. È pure possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado. Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio può essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.

3. Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici devono obbligatoriamente seguire ed essere contestuali agli interventi di intonacatura ed essere di norma estesi all'intero fabbricato, prescindendo dalle divisioni proprietarie o catastali; tale obbligo si estende a tutti gli elementi costitutivi del prospetto.

4. Gli intonaci, le tinteggiature esterne e i materiali di rivestimento devono caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio.

5. Le operazioni di reintonacatura e di tinteggiatura degli edifici esistenti non dovranno arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, fregi e altri elementi decorativi già esistenti sulle facciate.

6. Nel caso di edifici preesistenti di antica formazione, il colore delle facciate dovrà preferibilmente riprendere quello originale.

Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie dovranno essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.

7. Elementi architettonici e/o pittorici di pregio esistenti sulle facciate devono essere conservati e valorizzati.

Art. 72. Coperture degli edifici

1. I tetti degli edifici possono essere realizzati con coperture a falde piane inclinate, coperture piane e altre forme di copertura in maniera compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale.

2. La pendenza delle falde non può essere superiore al 35% ; le coperture inclinate aventi pendenza superiore al 30% dovranno essere dotate di idonei dispositivi ferma-neve e di opportuni punti di sicurezza da utilizzarsi nelle normali operazioni di manutenzione della copertura.

3. È vietata la realizzazione di abbaini, di lucernari, terrazzi a pozzo ed in genere di aperture in falda ove con detti manufatti si interrompa la continuità della gronda.

4. All'interno dei comparti dell'ambito di PGT denominato Br-recupero dei nuclei storici, è vietata la realizzazione di abbaini e terrazzi "a pozzo" ed è preferibile la tipologia di tegole curve di laterizio (coppi); diverse soluzioni potranno essere valutate dal settore tecnico competente anche eventualmente acquisendo parere della Commissione per il paesaggio.

5. Le aperture in falda non possono avere superficie complessiva, in proiezione orizzontale, superiore a 1/12 della superficie della relativa falda.

6. Quanto disposto ai precedenti commi non è vincolante per la realizzazione di edifici pubblici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

7. Tetti verdi:

I tetti verdi migliorano il microclima degli ambienti interni, riducono l'effetto di isola di calore, agiscono sulla regimazione idrica e devono avere le seguenti caratteristiche:

- la superficie verde deve essere piana o lievemente inclinata e facilmente accessibile per la manutenzione;
- deve essere dotata di sistemi per la ritenzione idrica e il successivo graduale rilascio al terreno di cultura;
- deve essere conforme alla normativa tecnica UNI in materia.

Lo spessore del pacchetto di copertura verde compresi i relativi massetti, sottofondi, impermeabilizzazioni e strati isolanti, non è conteggiato nel calcolo delle altezze dei fronti.

Art. 73. Illuminazione pubblica

Si rinvia al precedente articolo 65.

Art. 74. Griglie ed intercapedini

1. Ai fini del presente Regolamento è definito “intercapedine” il vano/vuoto situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l’intercapedine ha la finalità di consentire l’aerazione e la protezione dall’umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute nel rispetto del vigente Regolamento di Igiene.

2. L’intercapedine:

- a) deve essere protetta da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di adeguati sistemi per il deflusso delle acque;
- b) non deve interferire con reti tecnologiche di interesse pubblico esistenti o previste;
- c) deve essere mantenuta a cura del proprietario.

3. La formazione di intercapedini su suolo pubblico o di uso pubblico è ammessa previa convenzione da stipularsi con il Comune e soggetta al canone stabilito dal vigente regolamento comunale per l’occupazione di suolo pubblico. Le strutture dell’intercapedine e le griglie devono essere dimensionate affinché siano conformi ai carichi gravanti e alla tipologia di transiti (veicolari, pedonali e ciclabili).

Art. 75. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. L’installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisivi satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell’aspetto estetico della città e del rispetto dell’impatto visivo ed ambientale.

2. Le antenne televisive, siano esse terrestri o satellitari o paraboliche o di altro tipo, devono essere posizionate in modo di essere celate alla vista dalla pubblica via, devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici ed in particolare, quando possibile, su falde interne non prospicienti la via pubblica. Qualora fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell’Ufficio tecnico l’antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo).

Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all’esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli uffici competenti le soluzioni più adeguate. Parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all’installazione nel caso di edifici ubicati nella zona dell’ambito di PGT denominata Br-recupero dei nuclei storici, come perimetrato negli strumenti urbanistici vigenti ed in salvaguardia ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.

È vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l’installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico, nonché in contrasto con l’armonia ambientale e paesaggistica.

3. Fermo restando quanto al punto precedente, nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero con unità immobiliare a carattere condominiale o nelle quali comunque possono essere installati apparecchi radio televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di antenna centralizzata, sia essa terrestre, satellitare o parabolica o di altro tipo, per ogni forma di ricezione.

4. Per esigenze di tutela dell’arredo urbano le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell’ambiente in cui sono installate. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120 cm di diametro.

5. Sono vietati i collegamenti tra apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti. I cavi devono essere canalizzati, incassati, non a vista, nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell’impianto.

6. Nel caso di installazione già esistenti di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari le stesse devono essere adeguate entro 12 mesi dalla loro entrata in vigore.

7. Il presente regolamento non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli enti pubblici che comunque dovranno elaborare soluzioni che si integrino il più possibile con l'ambiente circostante.

8. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo, è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.

9. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

10. Sono vietate le installazioni di unità esterne di condizionatori di tipo ad espansione diretta o di refrigeratori d'acqua (anche in pompa di calore) o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dalla pubblica via.

I condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli Uffici competenti le soluzioni più adeguate. Parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nella zona dell'ambito di PGT denominata Br-recupero dei nuclei storici, come perimetrato negli strumenti urbanistici vigenti ed in salvaguardia ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.

Art. 76. Serramenti esterni degli edifici

1. Le finiture esterne in genere di elementi in facciata ed in particolare i serramenti devono caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente in ciascun fronte dell'edificio.

2. Nel caso di interventi su porzioni di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti o in ambiti di corte, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e prospicienti, e risultare ad essi coerenti per soluzioni complessive e/o in riferimento ai singoli elementi (a titolo esemplificativo colori, materiali, forme).

3. Fatti salvi vincoli specifici non è vietato l'impiego di materiali innovativi, purché non vengano pregiudicati gli elementi architettonici, compositivi e decorativi esistenti e purché risultino paesaggisticamente compatibili con l'ambiente urbano.

4. All'interno dei comparti dell'ambito di PGT denominato Br-recupero dei nuclei storici, è preferibile la tipologia di persiane a battente (griglie) ed elementi di prospetto quali infissi e portoni di legno; diverse soluzioni potranno essere valutate dal settore tecnico competente anche eventualmente acquisendo parere della Commissione per il paesaggio.

Art. 77. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe e Cartelloni pubblicitari

1. È soggetto ad autorizzazione amministrativa il posizionamento, a scopo di pubblicità, di oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche, o d'uso pubblico.

2. Per la posa di mezzi pubblicitari, visibili dalle aree pubbliche, è necessaria, fatte salvi autorizzazioni e/o nulla osta di competenza di altri enti, l'autorizzazione comunale, accordabile solo quando risulti accertato che non sia alterato in alcun modo il decoro urbano.

3. È vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari lungo le Strade Provinciali, limitatamente alle porzioni di territorio comunale all'interno del centro abitato come definito dal D.L.vo 285/1992.

4. Nelle altre zone di particolare rilevanza storica, artistica o architettonica, sui prospetti e sui fianchi degli edifici prospicienti piazze monumentali e su muri e decorazioni architettoniche di chiese, palazzi di carattere storico artistico, è vietata l'esposizione di oggetti e insegne luminose a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità.

5. Le domande di autorizzazione per la posizione di insegne o simili, devono essere corredate da:

- documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'edificio;
- elaborati grafici costituiti da stralcio estratto mappa catastale, nonché piante, sezione e prospetto in scala 1:100, particolari dell'insegna in scala 1:20.

6. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di negare l'autorizzazione quando si intenda porre l'insegna su edifici storici od artistici o costituenti un insieme architettonico di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, nonché dei materiali e della tinteggiatura, la posizione di essa potrebbe risultare in contrasto con il pubblico decoro.

7. È consentita l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende, che possono anche aggettare sullo spazio pubblico (come normato dal precedente art. 69), con l'osservanza delle condizioni che saranno impartite nei singoli casi, a condizione che siano retrattili e che non abbiano strutture d'appoggio fisse.

8. Le targhe o lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e di altre competenti autorità. L'apposizione di nuove targhe o lapidi è soggetta ad autorizzazione amministrativa.

9. Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti.

10. È ammessa, previo provvedimento autorizzativo del Responsabile del servizio, la posa di vetrinette purché non alterino o coprano gli elementi architettonici dell'edificio e purché rimangano entro il filo di facciata senza sporgere sul suolo pubblico.

11. Negli edifici vincolati casistiche cui ai commi precedenti potranno essere concesse previo benessere dell'Ente preposto al vincolo.

12. Applicazione di segnaletica di pubblica utilità.

Il Comune può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni i seguenti indicatori o apparecchi:

- le targhe con la toponomastica delle aree pubbliche e i cartelli indicatori dei servizi pubblici;
- i cartelli per le segnalazioni stradali, i semafori e loro accessori;
- i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, la segnaletica di idranti e di impianti pubblici in genere, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici.

Detti apparecchi o indicatori non devono essere sottratti alla pubblica vista.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro sul fronte sul quale è apposto uno dei suddetti apparecchi o indicatori, deve darne avviso al Comune che può prescrivere le cautele necessarie.

Art. 78. Muri di cinta

1. Si rinvia preliminarmente al precedente articolo 51.

2. Eventuali muri di cinta (recinzioni "cieche" e non "aperte") in deroga alle dette disposizioni per un migliore inserimento nel contesto o per esigenze particolari sono subordinate al parere della Commissione per il paesaggio.

Art. 79. Beni culturali e edifici storici

Si applicano le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., dei Decreti specifici di tutela, della pianificazione regionale e provinciale, dello strumento urbanistico vigente e le prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione degli Enti gestori delle aree tutelate.

Art. 80. Cimitero comunale

Si fa espresso riferimento e rinvio formale al Regolamento proprio ed al Piano cimiteriale vigenti.

Art. 81. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

I sistemi di sicurezza degli spazi pubblici non devono mai impedire la vivibilità degli stessi.

Sono sconsigliate soluzioni di controllo dei luoghi che prevedano la recinzione degli spazi.

Ai fini della sicurezza stradale e quindi della compresenza di autoveicoli e pedoni nei medesimi spazi di transito sono da preferirsi soluzioni di dissuasione o di rallentamento del traffico veicolare.

Capo VI - Elementi costruttivi

Art. 82. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Ad integrazione di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si applicano le seguenti disposizioni.

2. In caso di recupero di sottotetto finalizzato alla creazione di nuove unità immobiliari indipendenti il progetto dovrà indicare l'eventuale possibilità di inserimento di ascensore o piattaforma elevatrice. Tale condizione non è comunque ostativa al recupero del sottotetto.

3. Nuovi accessi pedonali saranno preferibilmente realizzati a quota marciapiede.

4. Le aree destinate a parco pubblico devono prevedere di norma:

- a) parcheggi riservati e collegati con percorsi fruibili all'ingresso del parco;
- b) tutti gli ingressi accessibili;
- c) pavimentazione compatta;
- d) cordoli di demarcazione o percorsi a terra che costituiscano guida tattile per non vedenti o ipovedenti;
- e) parapetti guidatori con segnalazioni tattili per non vedenti o ipovedenti;
- f) totem informativi per agevolare l'orientamento anche da parte di persone non vedenti, ipovedenti o sorde;
- g) arredi ed aree di sosta accessibili;
- h) giochi utilizzabili anche da bambini diversamente abili;
- i) punti acqua accessibili;
- j) aree di sosta ogni 200 m;
- k) servizi igienici accessibili.

5. Gli spazi in prossimità di strutture pubbliche devono prevedere di norma la realizzazione di pavimentazioni e attrezzature finalizzate a migliorare l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi anche da parte di persone non vedenti, ipovedenti o sorde.

Art. 83. Serre bioclimatiche

1. Le serre bioclimatiche, intese come strutture vetrate addossate o integrate all'edificio finalizzate alla captazione dell'energia solare, devono rispettare le disposizioni regionali vigenti per quanto concerne le dimensioni massime, le caratteristiche costruttive, i requisiti igienici, l'efficienza energetica, l'applicazione di indici edilizi e urbanistici e tutti gli altri parametri previsti. Dovrà essere garantito il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dei locali retrostanti.

2. L'installazione di serre bioclimatiche prospettanti su spazi pubblici è soggetta al parere della Commissione per il paesaggio.

3. I manufatti cui al presente articolo devono comunque rispettare le norme in materia di distanze tra edifici.

Art. 84. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Fatte salve sovraordinate norme in materia, sulle coperture a falde inclinate di tutti gli edifici è possibile installare pannelli solari fotovoltaici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza utilizzo di supporti in elevazione ed i cui componenti non modifichino la sagoma dell'edificio.

2. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli fotovoltaici dovranno preferibilmente risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo.

3. Nel caso di installazione su edifici dei nuclei storici la prestazione di cui al precedente comma 2 è sempre richiesta indipendentemente dal tipo di intervento edilizio.

Art. 85. Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Si rinvia preliminarmente al precedente articolo 72.

2. Tutte le coperture atte a proteggere i locali sottostanti dagli eventi atmosferici devono essere munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Le tipologie e le sagome delle coperture nonché i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono elementi architettonici della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda dimensioni, aspetto formale e compatibilità materiali impiegati.

3. Canali di gronda e pluviali, sono da prevedere tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni o altri spazi scoperti convogliando le acque meteoriche alla rete di smaltimento interna dell'edificio. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati sino ad una altezza minima di m. 1,9 dal piano marciapiede o stradale. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico, ma convogliati in idonei recapiti.

Art. 86. Strade e passaggi privati e cortili

1. Nei Nuclei di Antica Formazione (identificati dal PGT) e nelle Cascine isolate, le pavimentazioni esterne dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e sono ammesse con lastre di pietra, acciottolato e mattoni nel rispetto della tradizione locale. Sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato e calcestruzzo in lastre di colore grigio. Le pavimentazioni dei cortili dovranno essere realizzate con acciottolato / rizzata; pietra naturale; ghiaietto a terra battuta; calcestre.

2. Le pavimentazioni in: piastrelle di ceramica, gres o materiali similari; blocchetti di cemento; conglomerato bituminoso; pietra a lastre, opus incertum o comunque con finitura lucida, con utilizzo di masselli autobloccanti e di asfaltature di qualsiasi colore e tipologia, possono essere operate negli altri ambiti di PGT.

Art. 87. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Il cavedio è l'area scoperta delimitata su tutti i lati da edifici ed aperti in alto per l'intera superficie. La realizzazione di cavedi è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di bagni e disimpegni, soltanto in caso di interventi su edifici esistenti. I cavedi devono avere il lato minore di lunghezza pari ad almeno 1/3 dell'altezza e devono essere facilmente accessibili dalla parte inferiore, avere pavimentazione antisdrucciolo, impermeabile ed essere muniti di scarico delle acque piovane.

È vietato installare sulle pareti dei cavedi scarichi a parete o impianti che producano emissioni di aria calda ed ogni altro effluente (impianti di climatizzazione, scarico di odori di cottura, ecc.).

Art. 88. Intercapedini e griglie di aerazione

1. Si rinvia preliminarmente al precedente articolo 74.
2. Laddove si realizzino nuove costruzioni sprovviste di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità; detto requisito è soddisfatto quando i locali a piano terra sono dotati di idoneo vespaio aerato di almeno m 0,50 di altezza, pavimento continuo ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, oppure, per gli edifici non destinati alla residenza, quando siano adottati altri idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.
I muri perimetrali dei locali di abitazione, non possono essere addossati al terreno ma ne devono essere di norma distanziati mediante intercapedini di larghezza non inferiore a m 1,00 munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque filtranti. I vespai e le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e ventilati.
3. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente il pavimento dei locali del piano terreno destinato a spazi di abitazione, ove l'edificio non sia dotato di marciapiede perimetrale o altro idoneo sistema per l'allontanamento delle acque meteoriche dall'edificio e rete di raccolta delle acque meteoriche del cortile, deve risultare rialzato di almeno cm. 15 dalla quota del terreno e/o cortile circostante, fatto salvo il rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche.
4. 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.

Art. 89. Recinzioni

1. Si rinvia preliminarmente ai precedenti articoli 51 e 78.
2. La realizzazione di recinzioni è operabile tenendo conto che sono parte integrante dell'arredo urbano generale del territorio, debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli:
 - a) la parte inferiore di zoccolatura deve essere preferibilmente in getto di calcestruzzo o di mattoni, rivestiti da intonacatura e adeguatamente rifinita anche ai fini estetici;
 - b) la parte superiore di barriera deve essere preferibilmente di metallo con lavorazioni e finiture di pregio anche estetico.
3. Altre tipologie materiche sono ammesse purché costituiscano elementi architettonici, compositivi e decorativi e risultino paesaggisticamente compatibili con l'ambiente urbano.

Art. 90. Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio, al fine di salvaguardare le tipicità locali, è facoltà del Comune imporre l'uso di specifici materiali per conseguire il rispetto delle caratteristiche locali.
2. È facoltà della Commissione Paesaggio, ove l'intervento debba essere sottoposto al parere di questa, fornire indicazioni riguardanti gli aspetti di cui al primo comma del presente articolo.
3. Per quanto non espressamente stabilito dal presente articolo e dai precedenti attinenti le finiture esterne degli edifici (coperture, facciate, recinzioni, aree pertinenziali) si richiamano le previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio.
4. Il futuro è quello di un'edilizia più rispettosa dell'ambiente; costruire un edificio oggi significa dover fare una attenta valutazione dell'impatto ambientale di:
 - Processo di costruzione
 - Edificio durante il suo ciclo di vita
 - Materiali impiegati nell'edificazione

-Eventuali demolizioni.

Questo nuovo approccio all'edilizia è dovuto sia a una aumentata sensibilità ai temi della sostenibilità e impatto ambientale, sia a necessità normative sviluppate in tal senso.

Gli innovativi sistemi di costruzione garantiscono inoltre un risparmio energetico e un benessere abitativo grazie all'utilizzo di materiali smart e funzionali. A fianco delle nuove tecniche costruttive, l'innovazione sui materiali sta portando benefici anche agli edifici esistenti soggetti a ristrutturazione.

L'impiego di materiali ecosostenibili e riciclati, deve garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici. I materiali utilizzati per gli interventi edilizi in ogni caso:

- devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici;
- non devono favorire lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi;
- non devono produrre emissioni nocive durante produzione, posa e rimozione;
- non devono contenere fibre d'amianto.

In caso di incendio

- non devono produrre gas velenosi;
- se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente nel rispetto delle norme di settore.

Art. 91. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

I progetti devono indicare la conformazione e la sistemazione delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati, individuando le aree permeabili, a verde e pavimentate, gli alberi, gli accessi, i percorsi pedonali e veicolari, le recinzioni compresi i cancelli e ogni altro manufatto.

Art. 92. Piscine

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali, è ammessa la costruzione di piscine di uso privato, che qualora interrate non devono rispettare distanze minime dai confini, come previsto dal vigente PGT. Qualora non siano completamente interrate concretano superficie coperta ai fini urbanistici e devono rispettare le distanze di legge. I locali tecnici ad esse connessi, che sporgano dal terreno preesistente, devono rispettare le distanze di legge.

2. Nel calcolo dell'impermeabilizzazione del suolo le piscine sono considerate superfici impermeabili.

3. La vasca deve essere circondata, lungo tutto il perimetro, da una banchina di larghezza non inferiore a m 0,50 costituita o rivestita di materiale antisdrucchiolevole e si prevedano opportuni dispositivi di sicurezza ai bordi della piscina (barriere di protezione, siepi, ecc.).

4. Nella realizzazione delle piscine dovranno essere applicati tutti gli accorgimenti costruttivi e di qualità dei materiali utili ad assicurare condizioni di qualità estetica, funzionale, fruitiva ed i requisiti di igiene e sicurezza richiesti dalla normativa in materia. Si dovrà predisporre idoneo dispositivo di dechlorazione prima di disperdere l'acqua di scarico; le acque di scarico, dechlorate, non possono poi essere condotte in pubblica fognatura.

Art. 93. Altre opere di corredo agli edifici

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali, sono ammessi pergolati o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino come stabilito dalle specifiche norme (a cui si fa formale rinvio) di PGT e relativamente a taluni ambiti urbanistici. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo, ad esclusione di quelli rientranti per legge fra gli interventi attuabili tramite attività edilizia libera, sono subordinati alle norme del PGT.

2. Ad integrazione di quanto già regolamentato si precisa:

- Pergolato è una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora. La distanza minima dai confini deve essere di m 1,50. È ammessa la collocazione su terrazze esistenti attrezzate con adeguate fioriere. Può essere pavimentato nella parte

sottostante purché nel rispetto del parametro del verde drenante prescritto dalle norme vigenti. Può essere consentita la posa di un telo retrattile sulla struttura di copertura, con esclusione delle coperture fisse (quali a titolo esemplificativo, strutture in assito, plexiglass, lamiera). Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento.

- Gazebo è una struttura di norma in metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) tendente a delimitare una copertura. Detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi (es. in lamiera di metallo preferibilmente in rame, ecc.) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti. In particolare, il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere addossato ad altre costruzioni.

3. Nel caso di edifici condominiali le opere di corredo in aree pertinenziali ancorché private e/o di titolarità di singolo Condòmino dovranno essere approvate dall'assemblea condominiale.

Titolo IV. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 94. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia, anche ai sensi e per gli effetti del TITOLO IV del DPR 380/2001 e s.m.i.

2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di personale tecnico comunale e agenti di Polizia Locale e può far procedere d'ufficio alla verifica dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità alle disposizioni vigenti in materia edilizia e al progetto approvato.

3. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla richiesta o presentazione di titoli abilitativi.

4. I funzionari possono inoltre effettuare controlli presso proprietà private qualora siano presenti circostanziate segnalazioni riguardo la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Art. 95. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Gli incaricati di cui all'articolo precedente, nell'esercizio del potere di vigilanza, hanno facoltà di accedere ai cantieri edilizi, nonché alle costruzioni esistenti, in qualsiasi momento.

2. Gli immobili interessati da opere edilizie devono risultare accessibili ai funzionari incaricati qualora si presentino per eventuali sopralluoghi ed effettuare i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori al fine di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.

Art. 96. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, oltre alle sanzioni delineate dalle normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00 emettendo contestualmente diffida e messa in mora nonché fissando il termine per l'adempimento.

Titolo V. NORME TRANSITORIE

Art. 97. Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate alla entrata in vigore di leggi o norme prevalenti. In tali casi si applica la normativa sovraordinata.
2. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel precedente comma.

Art. 98. Disposizioni transitorie

Il presente Regolamento assume efficacia dalla data della delibera di approvazione definitiva.

Ha altresì efficacia di salvaguardia dalla data della delibera di adozione.

Restano salvi gli atti abilitativi assentiti prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, riguardanti il rilascio di titoli edilizi ovvero segnalazioni certificate di inizio attività e comunicazioni di inizio lavori asseverate, o con lavori regolarmente iniziati durante la vigenza dei precedenti regolamenti.

Art. 99. Abrogazione di norme preesistenti

Dall'entrata in vigore definitiva del presente "Regolamento Edilizio" è abrogato il precedente "Regolamento Edilizio e Requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale", ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti Norme.

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

Art. 100. Norme igienico-sanitarie

Le norme igienico-sanitarie sono stabilite dal presente regolamento e dalle norme del R.L.I.- Titolo III vigente se e in quanto compatibili con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia (risparmio energetico, qualità dei materiali, norme tecniche per le costruzioni, ecc.).