

COMUNE DI OSPITALETTO (BS)

**REGOLAMENTO
EDILIZIO
COMUNALE**

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 2 – RINVIO ALLE DISPOSIZIONI STATALI E REGIONALI IN MATERIA DI EDILIZIA

ART. 3 – RINVIO ALLE DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI EDILIZI

ART. 4 – RINVIO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 5 – PUBBLICITÀ DELLE DISPOSIZIONI IN MATERIA EDILIZIA

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I

Capo I – SUED, SUAP e organismi consultivi

ART. 6 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DI COMUNICAZIONI ED ISTANZE EDILIZIE. UNITÀ ORGANIZZATIVA COMPETENTE. SUED

ART. 7 – AGGIORNAMENTO DEL DATABASE TOPOGRAFICO E DEL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

ART. 8 – PRESENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE MEDIANTE RACCORDO SUAP-SUED

ART. 9 – COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 10 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 11 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 12 – ESAME DEI PRE-PROGETTI

ART. 13 – CONFLITTO DI INTERESSI

ART. 14 – DECADENZA DEI MEMBRI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

ART. 15 – AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

ART. 16 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 17 – PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

ART. 18 – AGIBILITÀ E AGIBILITÀ PARZIALE

ART. 19 – SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ

ART. 20 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ART. 21 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ART. 22 – CESSIONE DI AREE, REALIZZAZIONE DI OPERE A SCOMPUTO E CONFERIMENTO DI DOTAZIONI TERRITORIALI PER SERVIZI

ART. 23 – REALIZZAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

ART. 24 – VARIANTI

ART. 25 – INTERVENTI NON ULTIMATI

ART. 26 – PARERI PREVENTIVI

ART. 27 – CIRCOLARI APPLICATIVE

ART. 28 – ORDINANZE E INTERVENTI URGENTI

ART. 29 – DIFFIDA ED ESECUZIONE D'UFFICIO

ART. 30 – TRASPARENZA E PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO EDILIZIO. PARTECIPAZIONE

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

ART. 31 – TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 32 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 33 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

ART. 34 – COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.)

ART. 35 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)

ART. 36 – PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 37 – PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA (P.A.S.)

ART. 38 – VOLTURA DEI TITOLI EDILIZI

ART. 39 – DESTINAZIONI D'USO

ART. 40 – PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA

ART. 41 – ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE

ART. 42 – INIZIO DEI LAVORI

ART. 43 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI

ART. 44 – ALLEGATI ALLE DICHIARAZIONI DI INIZIO E FINE LAVORI

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

ART. 45 – REQUISITI E DOTAZIONI DEI CANTIERI

ART. 46 – TOLLERANZE DI CANTIERE

ART. 47 – DEMOLIZIONI

ART. 48 – OPERAZIONI DI SCAVO

ART. 49 – GESTIONE DEL MATERIALE PROVENIENTE DALLO SCAVO

ART. 50 – RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI

ART. 51 – ORDIGNI BELLICI

ART. 52 – MANUFATTI ATTINENTI A SERVIZIO PUBBLICO E SUOLO PUBBLICO

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

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

ART. 53 – CAMPO DI APPLICAZIONE

ART. 54 – PROTEZIONE DAL SOLE

ART. 55 – ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

ART. 56 – ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI

ART. 57 – OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO PER SPORGENZE, DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DI CAPPOTTI TERMOISOLANTI, SU MURI DI FABBRICATI ESISTENTI

- ART. 58 – ISOLAMENTO ACUSTICO
- ART. 59 – ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI. IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI
- ART. 60 – IMPIANTI SOLARI TERMICI
- ART. 61 – DISTANZE E ALTEZZE
- ART. 62 – EDIFICAZIONE SUL CONFINE
- ART. 63 – LOCALI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI
- ART. 64 – SCALE
- ART. 65 – LOCALI SOTTOTETTO NON AGIBILI
- ART. 66 – ASCENSORI
- ART. 67 – VOLUMI TECNICI
- ART. 68 – CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE
- ART. 69 – PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO
- ART. 70 – SERVIZI INDISPENSABILI DEGLI EDIFICI
- ART. 71 – ALTEZZE MINIME DEI LOCALI
- ART. 72 – CONFORMAZIONE E SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI E DELLE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI
- ART. 73 – SUPERFICIE MINIMA UTILE DEGLI AMBIENTI
- ART. 74 – CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI
- ART. 75 – SOPPALCHI
- ART. 76 – QUALITÀ DELL'ARIA IN SPAZI CONFINATI
- ART. 77 – VENTILAZIONE NATURALE
- ART. 78 – VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA
- ART. 79 – SALE DA GIOCO E INSTALLAZIONE DI APPARECCHI PER IL GIOCO D'AZZARDO LECITO. SALE SCOMMESSE
- ART. 80 – PREVENZIONE E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO DA GAS RADON

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

- ART. 81 – DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

- ART. 82 – PASSAGGI PEDONALI
- ART. 83 – MARCIAPIEDI E GALLERIE
- ART. 84 – PERCORSI CICLABILI
- ART. 85 – SPAZI PORTICATI
- ART. 86 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI
- ART. 87 – CHIOSCHI, EDICOLE, PLATEATICI
- ART. 88 – NUOVI PASSI CARRABILI
- ART. 89 – AUTORIMESSE O POSTI AUTO PRIVATI
- ART. 90 – SPAZI DI SOSTA E DEPOSITI PER BICICLETTE
- ART. 91 – DEPOSITI PER RIFIUTI DIFFERENZIATI
- ART. 92 – AUTORIMESSE PUBBLICHE O D’USO PUBBLICO
- ART. 93 – ATTRIBUZIONE DELLA NUMERAZIONE CIVICA
- ART. 94 – TOPONOMASTICA E SEGNALETICA
- ART. 95 – TARGHE, OROLOGI E LAPIDI
- ART. 96 – DISCIPLINA D’USO DEL SOTTOSUOLO
- ART. 97 – RETI DI SERVIZI PUBBLICI
- ART. 98 – VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI DEI SERVIZI PUBBLICI
- ART. 99 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente

- ART. 100 – AREE A VERDE
- ART. 101 – OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE
- ART. 102 – TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO
- ART. 103 – MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI
- ART. 104 – RECUPERO URBANO E SICUREZZA PUBBLICA. AREE ED EDIFICI DISMESSI, INEDIFICATI E IN DISUSO

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

ART. 105 – LIMITAZIONE DELLO SCARICO DI ACQUE METEORICHE NEI RICETTORI NATURALI O ARTIFICIALI DI VALLE

ART. 106 – ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI AI SERVIZI A RETE E TELEVISIVI

ART. 107 – RISORSE IDRICHE

ART. 108 – RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

ART. 109 – RECUPERO DELLE ACQUE PIOVANE

ART. 110 – TIPI DI SCARICO

ART. 111 – IMPIANTI TECNICI: CALORE, CLIMATIZZAZIONE, GAS, IMPIANTI ELETTRICI, TELEFONIA

ART. 112 – IMPIANTI TERMICI

ART. 113 – IMPIANTI ELETTRICI ED ELETTRONICI

ART. 114 – CONTABILIZZAZIONE DELL'ENERGIA CONSUMATA

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

ART. 115 – AMBIENTE URBANO

ART. 116 – ELEMENTI PROGETTUALI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI

ART. 117 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA

ART. 118 – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

ART. 119 – DISCIPLINA DEL COLORE

ART. 120 – TETTI

ART. 121 – ALLINEAMENTI

ART. 122 – SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

Capo VI – Elementi costruttivi

ART. 123 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 124 – SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI

ART. 125 – ZOCCOLI E DECORAZIONI

ART. 126 – STRUTTURE AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO

ART. 127 – STRUTTURE AGGETTANTI SU SUOLO PRIVATO

ART. 128 – TENDE, LAPIDI, VETRINETTE E DECORAZIONI MURALI

ART. 129 – RECINZIONI

ART. 130 – STRADE PRIVATE

ART. 131 – COSTRUZIONI PRECARIE

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 132 – VIGILANZA

ART. 133 – SANZIONI

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

ART. 134 – AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 135 – COORDINAMENTO CON ALTRE NORMATIVE

ART. 136 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

ART. 137 – ABROGAZIONI

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina qualsiasi attività di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio dettando disposizioni sulle modalità costruttive, anche di sostenibilità edilizia, con riferimento agli aspetti tecnici, architettonici, estetici, vegetazionali, igienico-sanitari, di sicurezza, di vivibilità e di fruibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, in attuazione della normativa statale e regionale in materia e del Regolamento Locale di Igiene.

ART. 2 – RINVIO ALLE DISPOSIZIONI STATALI E REGIONALI IN MATERIA DI EDILIZIA

Le norme di legge e le disposizioni regolamentari statali e regionali in materia edilizia devono intendersi integralmente richiamate.

Parimenti si intendono richiamate le norme del vigente Regolamento Locale di Igiene e del Regolamento acustico comunale.

Si rinvia pertanto alle disposizioni statali e regionali per la disciplina delle seguenti materie:

- a) Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) Le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) La modulistica edilizia unificata, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) I requisiti generali delle opere edilizie attinenti:
 - ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, di corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti);
 - alle servitù militari;
 - agli accessi stradali;
 - alle zone interessate da stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante;
 - ai siti contaminati;
- f) La disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g) La disciplina sovraordinata di cui alla norme tecniche di attuazione del P.T.P.R. con particolare riferimento all'esame paesistico dei progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi;
- h) Le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie, e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

ART. 3 – RINVIO ALLE DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI EDILIZI

1. Per quanto concerne le definizioni dei parametri edilizi si fa rinvio alle definizioni di cui al Regolamento tipo approvato dalla Conferenza Unificata in data 20.10.2016 e pubblicato sulla G.U. n. 268 del 16.11.2016 e sue eventuali successive modifiche e integrazioni.
2. Le suddette definizioni sono riportate nell'appendice normativa di cui infra all'art. 5.
3. Le definizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Governo del Territorio devono intendersi come specificative e integrative delle definizioni di cui sopra al comma 1.

ART. 4 – RINVIO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

Le Norme tecniche di Attuazione contenute nel P.G.T. vigente, in caso di contrasto, prevalgono sulle disposizioni del presente Regolamento.

ART. 5 – PUBBLICITÀ DELLE DISPOSIZIONI IN MATERIA EDILIZIA

1. Il Comune predispone e aggiorna periodicamente senza necessità di modifica del presente Regolamento un'appendice normativa contenente le disposizioni di cui all'art. 2 e le definizioni di cui all'art. 3.
2. Del presente Regolamento, dell'appendice normativa, del Piano del Governo del Territorio e di ogni atto generale in materia di edilizia e urbanistica, comprese quelli concernenti le tariffe relative al Contributo di Costruzione e ogni altra tariffa relativa al rilascio di titoli abilitativi o la presentazione di comunicazioni/segnalazioni/denunce allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUED), viene data idonea pubblicità attraverso il sito internet istituzionale.
3. Sul sito istituzionale viene altresì data pubblicità della modulistica e dei pareri preventivi, sotto forma di faq, qualora rivestano interesse generale. In particolare, mediante il portale SUED di cui al successivo art. 6, vengono pubblicati l'elenco degli elaborati di progetto, della documentazione da presentare, con le indicazioni per i relativi formati da utilizzare, fermi restando tutti i controlli automatizzati che sono attivati in fase di presentazione telematica delle istanze.
4. Dell'avvenuto rilascio dei Permessi di Costruire viene data notizia, mensilmente, mediante pubblicazione sull'albo on-line, per la durata di almeno 15 giorni, dell'elenco dei permessi rilasciati.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I

Capo I – SUED, SUAP e organismi consultivi

ART. 6 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DI COMUNICAZIONI ED ISTANZE EDILIZIE. UNITÀ ORGANIZZATIVA COMPETENTE. SUED

1. Presso il Comune di Ospitaletto è costituita un'unità organizzativa competente al rilascio dei provvedimenti in materia edilizia (in seguito denominata "Unità organizzativa competente"). La ricezione e l'istruttoria delle relative istanze avviene mediante Sportello Unico con le modalità di cui ai commi successivi.
2. La domanda di Permesso di Costruire, di autorizzazione paesaggistica e per Piani Attuativi, di parere preliminare, nonché la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) e ogni altra istanza o comunicazione presentata con riguardo agli interventi di trasformazione edilizia del territorio, devono essere presentate esclusivamente per via telematica allo Sportello Unico per l'Edilizia (in seguito denominato SUED) utilizzando gli strumenti informatici messi a disposizione dal portale web dello sportello stesso. Il suddetto servizio di sportello telematico può essere gestito in maniera associata con altri comuni. Lo sportello telematico provvede alla verifica di completezza e

correttezza formale delle istanze e comunicazioni e trasmette immediatamente le istanze agli uffici istruttori comunali di competenza.

3. La presentazione di istanze è assoggettata al versamento dei diritti di istruttoria approvati dal Comune di Ospitaletto e pubblicati sul portale informatico comunale. Tali diritti potranno essere pagati esclusivamente in forma telematica sul medesimo portale SUED, contestualmente alla presentazione della pratica.
4. Resta facoltà del singolo Responsabile comunale, al fine di favorire le fasi istruttorie delle pratiche più complesse, richiedere ai progettisti a titolo integrativo, eventuali copie cartacee degli elaborati principali di progetto.

ART. 7 – AGGIORNAMENTO DEL DATABASE TOPOGRAFICO E DEL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

1. Gli Enti Locali territoriali, i professionisti singoli e associati, le aziende pubbliche e private che progettano o eseguono interventi di trasformazione urbanistica, edilizia, forestale, idraulica o ambientale del territorio, sono tenuti a partecipare alla procedura di aggiornamento del database topografico (di seguito DBT) e del sistema informativo territoriale (di seguito SIT), in accordo con quanto definito dagli artt. 3, 35 e 42 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss.mm.ii.
2. I soggetti di cui al comma 1 del presente articolo, contestualmente alla presentazione del progetto di un'opera pubblica, della richiesta di Permesso di Costruire, o comunque di istanze, segnalazioni e comunicazioni ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, trasmettono al SUED i dati informatici necessari alla definizione dell'area in trasformazione per il primo aggiornamento del SIT. La trasmissione dei dati deve essere fatta utilizzando gli strumenti messi a disposizione su internet attraverso il portale del SUED comunale sia per quanto concerne la consultazione e lo scarico della cartografia on-line, sia per quanto concerne la presentazione telematica di istanze e comunicazioni. I file da consegnare dovranno essere conformi alle specifiche tecniche illustrate sul portale del SUED e aggiornate periodicamente dall'ente in funzione del miglioramento del servizio e in relazione ad eventuali adeguamenti normativi.
3. In conformità a quanto stabilito dagli artt. 35, comma 4bis e 42 comma 14, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss.mm.ii., i soggetti di cui al comma 1 del presente articolo, ultimato l'intervento, contestualmente alla comunicazione di fine lavori e comunque utilizzando gli strumenti e seguendo le regole del portale del SUED, trasmettono i dati informatici necessari alla definizione dell'area trasformata per l'aggiornamento definitivo del SIT. I file da consegnare dovranno essere conformi alle specifiche tecniche illustrate sul portale del SUED e aggiornate periodicamente dall'ente in funzione del miglioramento del servizio e in relazione ad eventuali adeguamenti normativi.
4. In caso di mancata presentazione della documentazione prevista nei precedenti commi del presente articolo si applica la sanzione amministrativa di cui all'art. 37, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ferma restando ogni conseguenza amministrativa derivante dall'inosservanza dell'art. 35, comma 4 bis, della Legge Regionale 11.3.2005, n. 12.

ART. 8 – PRESENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE MEDIANTE RACCORDO SUAP-SUED

Al fine di agevolare la presentazione telematica delle pratiche edilizie di attività produttive, fino all'adeguamento del relativo portale SUED dedicato, queste ultime potranno essere presentate sul portale SUED producendo i medesimi effetti della avvenuta presentazione al SUAP.

ART. 9 – COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia-urbanistica e per le attività insediabili sul territorio.

In particolare la commissione edilizia esprime un parere preventivo non vincolante per:

- progetti di competenza comunale relativi a nuovi edifici pubblici o ad ampliamenti consistenti, ad interventi di ristrutturazione e restauro degli stessi;
- progetti relativi a nuovi assetti viari con o senza nuove strade di previsione o che comunque comportino effetti sulla mobilità in generale;
- progetti di nuovi parchi o di significative ristrutturazioni degli stessi;
- progetti di opere pubbliche;
- progetti allegati alle richieste per ottenere il Permesso di Costruire;
- progetti allegati a pratiche edilizie per immobili assoggettati a vincoli ambientali o, in ogni caso, ritenuti di particolare complessità e/o impatto dal Responsabile dell'Unità organizzativa competente;
- ulteriori progetti qualora richiesto da norme specifiche, o dalla Giunta comunale;
- Piani urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata e relative varianti.

2. La Commissione Edilizia emette il parere valutando:

- il rapporto e la coerenza con il contesto urbano;
- la qualità architettonica ed edilizia del progetto;
- la fruibilità e la qualità ambientale;
- l'impatto estetico e visuale dell'intervento;
- la conformità del progetto alla normativa urbanistico-edilizia.

3. La Commissione emette parere favorevole quando il progetto risponde positivamente ai parametri sopra descritti di valutazione della qualità architettonica delle opere proposte e di conformità urbanistico-edilizia.

In caso di non rispondenza ai parametri sopra descritti, esprime parere negativo e suggerisce o prescrive le opportune modifiche. Il Responsabile dell'Unità operativa competente può, con provvedimento motivato, discostarsi dal parere della Commissione Edilizia, rendendo edotta la stessa nella seduta immediatamente successiva.

ART. 10 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è nominata, su proposta del Sindaco, dalla Giunta comunale, che ne indica altresì il Presidente, ed è composta:

- da un funzionario dell'Unità organizzativa competente, con relativo supplente;
- da cinque esperti nelle materie e discipline sotto indicate:
 - un esperto in materie giuridiche e amministrative, con particolare riguardo alle questioni urbanistico-edilizie;
 - un esperto in materie di progettazione, fruibilità, artistiche e in tecniche di “Edilizia sostenibile”;
 - un esperto in tecniche di “edilizia sostenibile”;
 - un esperto in ingegneria ed innovazione;
 - un esperto in urbanistica.

2. I membri della Commissione Edilizia durano in carica l'intero mandato del Sindaco e svolgono le funzioni a titolo gratuito.

3. Le funzioni di segreteria sono assunte dal funzionario dell'Unità organizzativa competente

4. A richiesta del Presidente possono partecipare alla Commissione Edilizia, senza diritto di voto, altri soggetti di comprovata esperienza per l'espressione di pareri su temi e discipline specifiche o a conoscenza di fatti o situazioni.

5. Non sono ammessi membri della Commissione che abbiano studio tecnico con sede legale nel Comune di Ospitaletto.

ART. 11 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia si riunisce normalmente ogni due settimane e ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. Il Presidente fissa la data di convocazione e stabilisce l'ordine dei lavori e convoca la Commissione con almeno due giorni di anticipo tramite posta elettronica. A tal fine i componenti della Commissione sono tenuti a comunicare il proprio indirizzo di posta elettronica.
3. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei membri in carica della Commissione Edilizia.
4. Le determinazioni della Commissione Edilizia sono validamente assunte con il voto favorevole della maggioranza dei votanti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. Delle sedute viene redatto verbale, che deve essere consegnato ai membri nella successiva seduta. Di esso i membri hanno diritto di chiederne copia.

ART. 12 – ESAME DEI PRE-PROGETTI

Al fine di agevolare una progettazione qualificata e coerente con le previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti, la Commissione Edilizia può valutare pre-progetti relativi a planivolumetrici o ad edifici soggetti a convenzionamento ed esprimere un parere di massima sui contenuti essenziali del pre-progetto soprattutto in relazione al contesto urbanistico circostante ed alle caratteristiche tipologiche. Tali pre-progetti, da presentarsi in due copie con elaborati sufficienti ad evidenziarne le caratteristiche, vengono esaminati dalla Commissione entro trenta giorni dalla presentazione. I pre-progetti devono essere sottoscritti, oltre che dal progettista, anche da tutti i proprietari.

ART. 13 – CONFLITTO DI INTERESSI

1. Qualora la Commissione Edilizia tratti argomenti che interessano direttamente o indirettamente alcuno dei suoi membri, oppure il coniuge, parenti ed affini entro il quarto grado, l'interessato deve astenersi ed uscire dalla sala di riunione.
2. Dell'osservanza di tale condizione deve essere presa nota nel verbale.

ART. 14 – DECADENZA DEI MEMBRI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. Il membro della Commissione Edilizia che, senza giustificato motivo, risulti assente per più di tre sedute consecutive decade dalla carica.
2. La decadenza è dichiarata dal Sindaco, che contestualmente provvede a proporre alla Giunta il nominativo del sostituto.
3. Il sostituto cessa dall'incarico alla scadenza della commissione.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

ART. 15 – AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. Il Responsabile dell'Unità organizzativa competente può, per motivi di legittimità, laddove ne ravvisi l'interesse pubblico, annullare i Permessi di Costruire già rilasciati, entro i termini stabiliti dalla legge per l'annullamento d'ufficio. Sulla base dei medesimi presupposti può disporre il

venir meno degli effetti della C.I.L.A e della S.C.I.A. Al procedimento di annullamento in autotutela si applica la Legge 241/1990 e successive modifiche e integrazioni.

2. Può altresì pronunciare la decadenza del Permesso di Costruire e degli effetti delle altre istanze in materia edilizia che si trovino ad essere in contrasto con disposizioni di legge o di regolamento o con strumenti urbanistici, entrati in vigore dopo il rilascio, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano ultimati entro i termini stabiliti.
3. Fatta salva la possibilità di ricorso al Giudice Amministrativo, avverso il diniego, la dichiarazione di decadenza o l'annullamento in autotutela, l'interessato può sempre avanzare istanza motivata di riesame al Responsabile dell'Unità organizzativa competente. Dell'istanza di riesame è data comunicazione agli eventuali controinteressati. Il responsabile è tenuto a pronunciarsi sull'istanza entro trenta giorni.

ART. 16 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica certifica le prescrizioni urbanistiche di un'area secondo le norme del Piano del Governo del Territorio vigenti alla data di rilascio dello stesso. La certificazione urbanistica può anche essere riferita ad una data precedente all'approvazione dello Strumento Urbanistico generale vigente o dell'ultima variante allo stesso; in tal caso il Certificato di Destinazione Urbanistica si definisce storico.
2. Esso può essere richiesto dal proprietario o dal titolare di diritto reale di godimento, dall'erede, dal notaio rogante, da tecnico abilitato e ha validità di un anno dalla data del rilascio e viene rilasciato esclusivamente per via telematica tramite il SUED.

ART. 17 – PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

La proroga e il rinnovo dei titoli abilitativi sono disposti, a richiesta dell'interessato e previa valutazione dell'Unità organizzativa competente, unicamente nei casi e per i tempi consentiti dalla legge.

ART. 18 – AGIBILITÀ E AGIBILITÀ PARZIALE

1. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto titolare del titolo o atto abilitativo, oppure i suoi successori o aventi causa, sono tenuti a presentare al SUED per via telematica, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, la Segnalazione di Agibilità secondo quanto disposto dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii. (in seguito indicato anche come T.U.E), corredata dalla documentazione ivi prescritta.
2. La segnalazione può essere presentata anche:
 - a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, se dotate di autonomi requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
3. La proprietà o l'amministratore sono tenuti alla conservazione della documentazione di cui al punto precedente;
4. La Giunta comunale stabilisce i criteri, i termini e le modalità per i controlli a campione sulle Segnalazioni di cui al presente articolo.

ART. 19 – SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ

1. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inabitabilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934, n. 1265. Il Responsabile dell'Unità organizzativa competente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con l'ATS, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.
3. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dal Regolamento Locale di Igiene.
4. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dell'Unità organizzativa competente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (ad es. sottotetto o seminterrato che non siano stati oggetto di operazioni di recupero secondo la normativa regionale, box, edificio al grezzo);
 - insufficienti requisiti di superficie ($S_{\text{minima}} = 28 \text{ m}^2$ per alloggio), o di altezza, insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione, laddove non oggetto di deroga;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
 - opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.
5. All'atto dell'accertamento della non conformità, il Responsabile dell'Unità organizzativa competente indica le prescrizioni tecniche da adottarsi e il termine per la regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvede secondo quanto esposto ai commi precedenti.

ART. 20 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il Contributo di Costruzione previsto dalla legge è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione e dal contributo relativo al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti.
2. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione della Giunta comunale e riferite alla superficie lorda di pavimento o al volume complessivo oggetto di intervento, calcolati secondo le indicazioni del P.G.T. e del presente Regolamento. Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.
3. In caso di presentazione di S.C.I.A per interventi comportanti la corresponsione del Contributo di Costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla denuncia medesima.
4. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con le garanzie stabilite con determinazione dirigenziale.
5. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, dei seminterrati, di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di traslazione di s.l.p. fuori sagoma nell'ambito di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, sono soggetti al pagamento del Contributo di Costruzione secondo le tariffe approvate.
6. Per gli interventi di recupero dei sottotetti e dei seminterrati, qualora il richiedente non intenda

procedere alla compilazione della tabella ministeriale comprendente l'intero edificio per determinare la classe dello stesso, il contributo per il costo di costruzione è da considerarsi in ogni caso congruo se il calcolo è fatto sulla base della tabella ministeriale con l'applicazione della classe massima alla superficie complessiva dell'intervento.

7. In caso di mutamento di destinazione d'uso, qualora dovuto, il pagamento del contributo di costruzione è assoggettato alle previsioni del presente articolo, ivi comprese quelle in tema di rateizzazione.

ART. 21 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Le Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla normativa nazionale e regionale vigente. Non si considerano opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
2. L'esercizio dell'attività edilizia o il rilascio del Permesso di Costruire per interventi edilizi è subordinato all'esistenza delle Opere di Urbanizzazione primaria o all'impegno del soggetto interessato di procedere alla realizzazione delle medesime contestualmente all'esecuzione degli interventi edilizi.
3. Le Opere di Urbanizzazione possono essere realizzate all'esterno del perimetro degli ambiti di atti di programmazione negoziata, di Piani Attuativi o Programmi di intervento, disciplinati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo qualora siano funzionali e/o complementari alla trasformazione urbanistica e alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento.
4. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati, previa valutazione favorevole da parte del Comune e previo parere dei sulla necessità delle stesse in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT, da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica e dalle zone di decentramento. L'Amministrazione può decidere in merito al suddetto fabbisogno in difformità purché motivando adeguatamente la scelta con riferimento all'interesse pubblico.
5. Le Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, su aree cedute gratuitamente al Comune, a cura e spese del soggetto interessato, possono essere ammesse a scomputo totale o parziale dall'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento edilizio.
6. In ogni caso l'ultimazione delle Opere di Urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile dare seguito favorevole alla Segnalazione di Agibilità dell'intervento privato prima della conclusione delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate.
7. Le Opere di Urbanizzazione primaria funzionali all'intervento che vengono previste a scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge, senza conguaglio.
8. L'Amministrazione si riserva di individuare, mediante linee guida, le modalità procedurali che dovranno garantire la corretta e tempestiva realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi.

ART. 22 – CESSIONE DI AREE, REALIZZAZIONE DI OPERE A SCOMPUTO E CONFERIMENTO DI DOTAZIONI TERRITORIALI PER SERVIZI

1. Sono soggetti a presentazione di atto unilaterale d'obbligo gli interventi che prevedono la

realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria strettamente funzionali ai fini dell'agibilità dell'intervento e la cessione delle aree interessate da tali opere.

2. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con il Comune gli interventi che contemplino la cessione di aree e/o il conferimento di dotazione territoriale per servizi sotto indicate:
 - cessione di area, diversa dal caso contemplato al comma asservimento di area;
 - conferimento di dotazione territoriale per servizi mediante realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale
3. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplino la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria a scemputo della quota di Contributo di Costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, nonché cessione delle aree interessate da tali opere.

ART. 23 – REALIZZAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una Convenzione con l'Amministrazione gli interventi di edilizia residenziale sociale secondo le tipologie e le modalità individuate da provvedimenti della stessa Amministrazione.

ART. 24 – VARIANTI

1. Le modifiche alle opere oggetto di titoli edilizi possono essere realizzate solo dopo il perfezionamento di nuovo titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto al comma successivo. L'interessato è tenuto a sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento del titolo. Qualora non provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e all'ottenimento del titolo, il Responsabile dell'Unità organizzativa competente ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.
2. Per le modifiche alle opere conformi agli strumenti urbanistici che:
 - a) non incidano sulle volumetrie e sui parametri urbanistici;
 - b) non alterino la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;
 - c) non modifichino l'altezza dell'edificio in misura superiore ad 1 metro senza variazione del numero dei piani;
 - d) non modifichino la destinazione d'uso la categoria edilizia dell'intervento;
 - e) non comportino modifiche delle destinazioni d'uso che determinano carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale o che non siano compatibili con la qualità dei suoli;
 - f) non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;

sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e senza obbligo di sospensione degli stessi, fatta salva l'eventuale necessità di ottenere preventive autorizzazioni per immobili vincolati, il titolare può presentare una S.C.I.A., sottoscritta da tecnico abilitato, che costituisce parte integrante del procedimento relativo al titolo edilizio originario.

3. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di Contributo di Costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere in variante.

ART. 25 – INTERVENTI NON ULTIMATI

1. Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte è classificata come l'intervento originario.
2. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei Contributi di Costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute *medio tempore* e

- proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
3. Solo qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti che verranno qualificate di manutenzione straordinaria.
 4. Gli immobili, qualora oggetto di interventi edilizi non ultimati, sono sottoposti alla disciplina dell'articolo 104 (Aree ed edifici dismessi, inedificati e in disuso) qualora ne ricorrano i presupposti.

ART. 26 – PARERI PREVENTIVI

1. Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione comunale per una preventiva valutazione di carattere tecnico o nei casi di incertezza della norma, può presentare apposita istanza di massima o preventiva.
2. La predetta istanza dovrà riportare almeno:
 - a. la generalità di chi effettua l'istanza, precisando di averne titolo, ossia di essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo;
 - b. la descrizione idonea e non equivoca dell'intervento richiesto, sue caratteristiche e sue necessità;
 - c. indicazione sul "carico urbanistico" indotto dall'intervento richiesto, ossia l'incidenza che tale intervento avrà per movimento di persone e/o di mezzi, loro attività, permanenza e, in particolare, indicazione delle idonee aree per parcheggio e per altri eventuali servizi conseguenti a detto carico;
 - d. un programma di attuazione dell'intervento sia in termini temporali, sia indicando le concrete possibilità di realizzazione;
 - e. disegni, grafici ed altri elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento. Nel caso che si sia in presenza di questioni di modesta entità o che comunque non abbiano la valenza di strumenti urbanistici attuativi, sarà l'ufficio a stabilire i documenti minimi da allegare alla domanda.
3. L'istanza viene verificata ed istruita dall'Unità operativa competente, sentita eventualmente la Commissione Edilizia, che è tenuta a fornire risposta scritta entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza. Il parere preventivo ha validità di 6 mesi dalla comunicazione di risposta e decade in presenza di adozione di nuovi strumenti urbanistici. Qualora il parere abbia valenza generale viene pubblicato sul sito istituzionale sotto forma di risposta a faq.
4. L'istanza di parere preventivo non sostituisce le comunicazioni, segnalazioni e in generale i titoli abilitativi previsti dalla legge.

ART. 27 – CIRCOLARI APPLICATIVE

Il Responsabile dell'Unità organizzativa competente, acquisiti i pareri ritenuti opportuni, può emanare circolari per fornire chiarimenti e indicazioni sull'applicazione del Regolamento edilizio, anche in relazione agli eventuali problemi interpretativi conseguenti a disposizioni di legge sopravvenute.

ART. 28 – ORDINANZE E INTERVENTI URGENTI

1. Per prevenire ed eliminare situazioni di pericolo grave ed irreparabile per l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267, può emanare ordinanze contingibili ed urgenti in materia edilizia.
2. Esiste pericolo per l'incolumità dei cittadini quando:
 - i problemi edilizi riguardano parti esterne dell'edificio prospettanti su aree pubbliche e private;

- i problemi edilizi riguardano edifici che possono essere dati in locazione, o a cui possono accedere estranei, quali visitatori o fornitori;
 - negli edifici vi sia pericolo di crollo o di incendio.
3. Le ordinanze vengono emanate:
- a seguito di sopralluoghi effettuati dai Vigili del Fuoco;
 - a seguito di un sopralluogo dell'Ufficio Tecnico comunale o di una segnalazione della Polizia Locale;
 - a seguito di una perizia tecnica che attesti le condizioni di pericolo.
4. Con l'ordinanza il Sindaco dispone lo sgombero e/o ordina l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare il pericolo.
- In particolare, nell'immediato, vengono disposte le seguenti misure:
- chiusura degli ingressi e apposizione cartello segnalazione pericolo;
 - transennamento dell'area;
 - puntellamento;
 - consolidamento strutturale solo in caso di intervento di modesta entità;
 - rifacimento di parti dell'edificio crollate o compromesse;
 - perizia tecnica che attesti la nuova agibilità.
5. Le ordinanze devono essere eseguite non oltre le 48 ore dalla notificazione per le opere indispensabili di assoluta urgenza, ed entro 15 giorni per la presentazione di perizia tecnica.
6. Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267, non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte. Per tutti gli interventi accessori che necessitano di titolo edilizio abilitativo, occorrerà provvedere con le modalità ordinarie.

ART. 29 – DIFFIDA ED ESECUZIONE D'UFFICIO

1. Con provvedimento motivato, nel quale devono essere indicati i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, possono essere imposti ai proprietari di edifici e manufatti edilizi o di altri immobili:
 - a) l'esecuzione di rivestimenti e finiture sugli stessi, qualora il loro aspetto sia palesemente indecoroso;
 - b) la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere;
 - c) la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi, anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano;
 - d) il consolidamento statico di parti strutturali che siano pericolanti;
 - e) la messa in opera di opere provvisorie atte ad evitare pericoli a persone e cose.
2. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
3. In tutti i casi nei quali l'interessato, adeguatamente diffidato con il provvedimento di cui al comma 1, non provveda all'esecuzione di quanto imposto, ovvero vi provveda senza il rispetto dei termini imposti per l'ultimazione, può provvedervi d'ufficio il Comune, in danno del proprietario diffidato inadempiente.
4. E' sempre fatto salvo l'intervento diretto del Comune, senza previa diffida, nei casi di cui al comma 1, lettere d) ed e), qualora l'imminenza del pericolo ovvero l'urgenza, non consentano il ricorso al procedimento ordinario.

ART. 30 – TRASPARENZA E PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO EDILIZIO. PARTECIPAZIONE

Il Comune attua le forme di trasparenza e partecipazione stabilite dalla legge e rende pubblica la documentazione di cui all'art. 5.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

ART. 31 – TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Le tipologie degli interventi edilizi sono definite dalla legislazione regionale o statale. In particolare, circa il regime amministrativo di ciascun intervento, si fa rinvio alla tabella A allegata al D.Lgs. 222/2016 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.
2. Ai fini soli dell'individuazione delle procedure interne e dell'organizzazione degli uffici, si considerano interventi edilizi minori:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) demolizione, ove richiesta come intervento autonomo;
 - e) realizzazione dei parcheggi pertinenziali;
 - f) costruzione dei manufatti provvisori per lo sport;
 - g) interventi di rimozione dell'amianto;
 - h) interventi in materia energetica (ad esempio realizzazione impianto fotovoltaico o solare termico non connessi ad altre opere);
 - i) interventi in materia di verde.
3. Interventi edilizi maggiori:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione con la stessa s.l.p. del preesistente);
 - c) nuova costruzione;
 - d) ristrutturazione urbanistica.
4. E' consentito realizzare su un edificio o un complesso immobiliare interventi edilizi di diversa tipologia all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie di intervento devono essere individuate per le singole porzioni immobiliari interessate (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari, ecc.) e l'intero procedimento segue la tipologia di ordine superiore. Il Contributo di Costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie.
5. E' consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio. In ogni caso più interventi edilizi minori non possono condurre ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

ART. 32 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. In conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, l'attuazione degli interventi edilizi avviene con:
 - a) **modalità diretta**, mediante l'esercizio dell'attività edilizia libera o la formazione del titolo abilitativo nelle forme di cui ai successivi articoli;
 - b) **modalità diretta convenzionata**, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo;
 - c) **modalità subordinata** a pianificazione attuativa mediante il ricorso a Piani Attuativi o a programmazione negoziata.
2. Tutti i progetti di opere edilizie non realizzabili mediante attività libera, indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.

3. L'attuazione dei Piani Attuativi e degli atti di programmazione negoziata avviene in conformità alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione nei predetti piani e programmi, fatte salve le prescrizioni dettate dalla normativa sopravvenuta.
4. La realizzazione di interventi che alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore di immobili soggetti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. è sottoposta alle procedure ivi previste, a quelle regionali in materia, nonché alle disposizioni del presente Regolamento.

ART. 33 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (Testo Unico dell'Edilizia - T.U.E.) possono essere eseguiti senza titolo abilitativo o preventiva comunicazione, nel rispetto di quanto disposto dal citato articolo.

ART. 34 – COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.)

1. Gli interventi di cui all'art. 6bis del D.P.R. 380/2001 e ss.ms.ii. (T.U.E.) possono essere eseguiti senza titolo abilitativo previa comunicazione asseverata di inizio lavori (C.I.L.A.), nel rispetto di quanto disposto nel citato articolo.
2. Gli interventi soggetti a comunicazione di cui al precedente comma saranno comunque individuati nella modulistica pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione.
3. L'inizio dei lavori e la conclusione degli stessi deve obbligatoriamente avvenire entro tre anni dalla data della presentazione della comunicazione.
4. E' facoltà del soggetto interessato, o del tecnico che ha asseverato i lavori, di comunicare all'ufficio edilizia privata la fine dei lavori.
5. Per gli interventi soggetti a C.I.L.A, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata dall'Amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

ART. 35 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)

1. Gli interventi di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (T.U.E.) possono essere eseguiti previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A) di cui all'art. 19 e 19bis della L. 241/1990 e ss.ms.ii. Gli interventi soggetti a S.C.I.A. saranno indicati nella modulistica pubblicata dall'Amministrazione.
2. Gli interventi oggetto della segnalazione possono essere iniziati a partire dalla data della presentazione della segnalazione al SUE nel caso di cui all'art. 22 del D.P.R 380/2001, e dopo 30 giorni dalla presentazione nel caso di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001.
3. La segnalazione certificata di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni dalla data della presentazione, fatta salva diversa disposizione di legge.
4. Il soggetto interessato è tenuto a comunicare al SUE la data di ultimazione dei lavori.
5. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia, in quanto non è prevista dalla normativa la proroga alla S.C.I.A.
6. Gli interventi di cui all'art. 23 del T.U.E. sono soggetti a Contributo di Costruzione, ai sensi dell'art. 16 del T.U.E stesso.

ART. 36 – PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati a Permesso di Costruire come disposto dall'art. 33 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., fermo restando quanto disposto dall'art. 41 della citata Legge Regionale. Gli interventi sottoposti a Permesso di Costruire sono indicati nella modulistica pubblicata dall'Amministrazione.
2. Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è disciplinato dall'art. 20 del T.U.E e,

per quanto applicabile, dall'art. 38 della L. R. 12/2005 e ss.mm.ii.

3. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il Responsabile dell'Unità operativa competente non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di Permesso di Costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi non ammessi dalla legge.
4. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori o dalla formazione del silenzio assenso. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, qualora ricorrano le fattispecie previste dalla legge o previa comunicazione dell'interessato quando ricorrano i presupposti della L. 98/2013.
5. Il soggetto interessato, nel caso si avvalga del silenzio assenso, è comunque tenuto a comunicare alla struttura competente la data di inizio dei lavori, nonché a procedere entro 30 giorni dalla data di formazione dello stesso a versare quanto dovuto a titolo di Contributo di Costruzione, eventualmente comunicando la scelta di procedere a rateizzazione del versamento ed allegando in tal caso le garanzie dovute. In caso di mancato versamento nei termini si applicano le sanzioni per il ritardato pagamento previste dalla legge.
6. Il Permesso di Costruire in sanatoria è disciplinato dal presente articolo per quanto non diversamente disposto dalla legge.

ART. 37 – PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA (P.A.S.)

1. Gli interventi di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, secondo quanto dispone il D. Lgs. 28/2011, sono eseguibili con la Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.).
2. La dichiarazione di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili deve essere redatta utilizzando l'apposita piattaforma informatica.
3. Decorso trenta giorni dalla protocollazione della predetta dichiarazione matura il silenzio assenso per l'inizio delle opere che devono essere realizzate entro e non oltre tre anni da tale data.
4. Eseguiti i lavori devono essere presentati la comunicazione di fine lavori, il certificato di collaudo e copia dell'avvenuta presentazione della variazione catastale, ove necessaria.

ART. 38 – VOLTURA DEI TITOLI EDILIZI

Il Permesso di Costruire, in caso di trasferimento della titolarità della proprietà dell'immobile, è volturato in capo all'acquirente dell'immobile stesso. In caso di S.C.I.A o C.I.LA in corso, l'avente titolo alla denuncia è tenuto a comunicare il trasferimento della proprietà dell'immobile. Copia del contratto o dichiarazione sostitutiva notarile, deve essere depositata presso il Comune entro 15 giorni dalla stipulazione.

ART. 39 – DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso e i loro mutamenti sono disciplinati dalla Legge Regionale nel rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio.
2. In caso di mutamento di destinazione d'uso deve essere allegata al progetto o alla comunicazione l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria e ambientale.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, ai sensi dell'art. 52, comma 2, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. sono soggetti a preventiva comunicazione del soggetto interessato al Comune, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 20, comma 1, del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii., qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori di un titolo edilizio precedente, l'ammissibilità della stessa, il Contributo di Costruzione e le dotazioni territoriali dovute sono

determinati ricongiungendo l'intervento edilizio al cambio di destinazione d'uso.

4. La comunicazione del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata all'Unità organizzativa competente secondo la modulistica pubblicata sul sito web istituzionale, compilata in ogni sua parte, indicando: la destinazione d'uso attuale e quella prevista; l'attestazione della conformità del mutamento alle previsioni urbanistiche vigenti e, se ricorre il caso, alle previsioni urbanistiche adottate, nonché alle norme regolamentari; la superficie lorda di pavimento oggetto di mutamento di destinazione; la tabella di calcolo del contributo se dovuto; copia dell'attestazione del versamento del contributo se dovuto (comprensivo delle monetizzazioni per il reperimento delle dotazioni territoriali) in caso di versamento in unica soluzione ovvero della prima rata, allegando le fidejussioni per le rateizzazioni del contributo di costruzione e dell'eventuale monetizzazione, nel caso di pagamento in forma rateale.
5. L'Unità organizzativa competente verifica la sussistenza dei presupposti di legge e di regolamento e il corretto assolvimento degli obblighi contributivi e delle dotazioni.
6. Per gli edifici con destinazione produttiva (fabbricati con tipologia e destinazione propria ove vengano svolte attività di produzione e trasformazione di beni) il Comune, nell'esame di ammissibilità del progetto, al fine di evitare l'elusione delle norme in materia di compatibilità dei suoli e il proliferare di fenomeni di abusivismo tipici delle attuali zone industriali dismesse, verifica in particolare la coerenza tra le caratteristiche architettoniche degli edifici progettati e la destinazione funzionale dichiarata con particolare riferimento a:
 - a) caratteristiche distributive e dimensionali delle unità immobiliari e dei singoli locali;
 - b) soddisfacimento di quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene in materia di servizi igienici, spogliatoi e finiture;
 - c) presenza di spazi accessori tipici della destinazione residenziale quali balconi, terrazze, logge, giardini pensili, serre, piuttosto che spazi accessori tipicamente produttivi quali aree per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali.
7. Nel caso degli insediamenti commerciali, la conformità d'uso alle destinazioni di PGT deve essere assicurata anche in sede di subentro; non è consentito il subentro in autorizzazioni commerciali divenute incompatibili con gli strumenti urbanistici sopravvenuti.

ART. 40 – PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Possono essere rilasciati Permessi di Costruire in deroga alle norme del presente Regolamento e allo Strumento Urbanistico generale, per opere riguardanti edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e nei limiti di quanto stabilito dalle normative vigenti.
2. In questa ipotesi, il Responsabile dell'Unità organizzativa competente, in esito all'istruttoria tecnico-amministrativa sul progetto e previa deliberazione di Consiglio comunale, rilascia il Permesso di Costruire in deroga.
3. Solo per edifici esistenti oggetto di ristrutturazione ed ampliamento, è ammessa la deroga agli specifici contenuti in materia di igiene del Regolamento di Igiene Locale RLI, previo parere dell'Azienda territoriale Sanitaria ATS, purché le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari.

ART. 41 – ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE

1. I progetti di opere pubbliche di competenza comunale approvati dagli organi competenti, se assistiti dall'atto di validazione del progetto ai sensi della normativa sui lavori pubblici, producono gli effetti del Permesso di Costruire.
2. La realizzazione di opere e di interventi pubblici, diversi da quelli del comma 1, sono disciplinati dalle normative di settore vigenti.
3. E' fatta salva la facoltà di avvalersi delle procedure di formazione dei titoli abilitativi edilizi di cui al presente Regolamento.

ART. 42 – INIZIO DEI LAVORI

1. Nel caso della C.I.L.A. e della S.C.I.A. di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001, la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori.
2. Nel caso di S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001, i lavori devono avere inizio trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione al SUED.
3. Nel caso del Permesso di Costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve diverse disposizioni legislative; pertanto è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data.
4. L'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del Testo Unico dell'Edilizia, deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
5. Nel caso di interventi assentiti con Permesso di Costruire, il termine di inizio lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere.
6. Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico generale il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
7. Decorso inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative.
8. La trasmissione della notifica preliminare di inizio lavori in cantiere e dei suoi aggiornamenti deve avvenire tramite sistema informatizzato.
Tale inserimento garantisce la trasmissione all'ATS e alla Direzione Provinciale del Lavoro (DPL) competente e permette la stampa dell'atto utile per l'affissione presso il cantiere. L'obbligo sussiste nei seguenti casi:
 - a) nei cantieri in cui è prevista la presenza, anche non contemporanea, di più imprese esecutrici;
 - b) nei cantieri che ricadono nella fattispecie sopra descritta, in un momento successivo all'inizio dei lavori;
 - c) nei cantieri in cui opera una sola impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.

ART. 43 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Il termine entro il quale l'opera assentita con Permesso di Costruire deve essere ultimata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative. Decorso tale termine il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, fatta salva la possibilità dell'interessato, prima della scadenza del titolo, di richiedere la proroga nei casi e con le modalità previste dalla legge. Per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito si applicano le disposizioni di cui all'art. 25 - "interventi non ultimati" del presente Regolamento.
2. La S.C.I.A e la C.I.L.A. conservano efficacia per tre anni a decorrere dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative, senza possibilità di proroghe di tale termine. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova segnalazione o comunicazione.

ART. 44 – ALLEGATI ALLE DICHIARAZIONI DI INIZIO E FINE LAVORI

1. Prima dell'inizio dei lavori, per le pratiche di Permesso di Costruire devono essere presentati:
 - a) la documentazione richiesta in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, comprensiva della comunicazione con l'indicazione del nominativo e dei dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori, al fine di consentire all'Amministrazione comunale di acquisire d'ufficio il DURC.
 - b) visto-esame del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o autocertificazione nei casi previsti dalle norme, nonché altri visti o autocertificazioni non allegati alla presentazione del titolo edilizio;
 - c) la documentazione richiesta per lo specifico intervento pubblicata dal Comune.
2. Prima dell'inizio delle opere strutturali previste nel progetto deve essere presentata la relativa denuncia ove prescritta ai sensi della legislazione vigente.
3. Per tutti gli interventi realizzati mediante S.C.I.A., ultimate le opere, dovrà essere presentata allo sportello unico la comunicazione di fine dei lavori corredata di un certificato di collaudo finale a firma di un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato. Contestualmente dovranno anche essere allegate: documentazione fotografica dello stato delle opere per le verifiche necessarie, certificazione energetica, denuncia della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non siano necessarie, ricevuta dell'avvenuta presentazione in forma digitale, nei termini e secondo le modalità che verranno definite dalla Giunta regionale, degli elaborati di aggiornamento del data base topografico. L'unità organizzativa competente potrà accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.
4. Alla comunicazione di fine lavori di interventi di nuova costruzione, ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali, e di interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, devono inoltre essere allegati:
 - a) Segnalazione di Agibilità secondo quanto disposto dall'art. 24 del T.U.E;
 - b) rilievo delle opere di fognatura realizzate;
 - c) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi;
 - e) serie completa delle tavole di progetto riportanti lo stato definitivo in formato digitale.Tale documentazione è necessaria anche qualora ci si voglia avvalere della facoltà prevista relativamente alle parti ultimate.
5. La presentazione degli elaborati di cui ai precedenti punti è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto la propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.
6. E' facoltà del proponente presentare la comunicazione di fine lavori anche per le CILA.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

ART. 45 – REQUISITI E DOTAZIONI DEI CANTIERI

1. Ai cantieri applicano le misure per la salute e sicurezza di cui al titolo IV del D.Lgs 81/08 e relativi allegati.
2. Fermo restando quanto previsto in materia di vigilanza del cantiere per salute e sicurezza, nonché regolarità dei rapporti di lavoro, tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio,

pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere.

3. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale qualora si tratti di lavori all'interno di un condominio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari:
 - a) nei mesi da ottobre ad aprile tra le ore 7.30 e le ore 19.00 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.30 alle ore 13.00;
 - b) nei mesi da maggio a settembre tra le ore 7.30 e le ore 19.30 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.00 alle ore 12.30.

I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato e i cantieri che operano a ciclo continuo dovranno essere appositamente autorizzati dal Responsabile dell'Unità organizzativa competente.

4. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ATS e il secondo sostituito con bagni chimici o bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
5. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.
6. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa una tabella chiaramente leggibile dalla pubblica via (di dimensioni minime 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; di dimensioni minime 0,40 x 0,55 m per interventi che riguardino parti del singolo edificio) con l'indicazione degli estremi dell'eventuale titolo edilizio abilitativo, del titolare degli stessi, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere, del direttore dei lavori e del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione copia dell'eventuale titolo abilitativo e dei relativi elaborati grafici. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o deve assicurare la presenza permanente in loco di persona idonea che lo rappresenti, quale Responsabile di cantiere.

ART. 46 – TOLLERANZE DI CANTIERE

1. Fatti salvi i diritti dei terzi per le distanze dai confini, gli allineamenti verso gli spazi pubblici, le misure minime fissate da leggi o regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni di seguito indicate, costituiscono tolleranze di cantiere, tali da non considerarsi difformità dal titolo abilitativo edilizio, differenze nelle misure di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per ogni singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali.
2. Qualora le condizioni sopra indicate siano rispettate, non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto.

ART. 47 – DEMOLIZIONI

1. Alle demolizioni si applicano le misure per la salute e sicurezza di cui al titolo IV del D.Lgs 81/08

e ss.mm.ii. e relativi allegati.

2. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni che hanno carattere autonomo sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità.

ART. 48 – OPERAZIONI DI SCAVO

1. Alle operazioni di scavo si applicano le misure per la salute e sicurezza di cui al titolo IV del D.Lgs 81/08 e ss.mm.ii. e relativi allegati, nonché le disposizioni del regolamento per la disciplina semplificata delle terre e rocce da scavo di cui al D.P.R n. 120 del 13 giugno 2017, ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.
2. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali. A tale scopo dovrà essere richiesta all'Amministrazione la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale.
L'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta.
3. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
4. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
5. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

ART. 49 – GESTIONE DEL MATERIALE PROVENIENTE DALLO SCAVO

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

ART. 50 – RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI

1. I progetti di opere edilizie comportanti i lavori di scavo in aree non vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e ss.mm.ii. ma individuate come aree a rischio archeologico in elaborazioni cartografiche eseguite dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia (Carte del

Rischio Archeologico), devono essere sottoposti a segnalazione preventiva alla Soprintendenza competente. Tale segnalazione deve essere inviata almeno 15 giorni prima della presentazione del progetto e copia della stessa deve essere allegata alla presentazione del titolo edilizio. In ogni caso, qualunque lavoro di scavo nelle suddette aree deve essere segnalato alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, indipendentemente dalla successiva realizzazione di un intervento edilizio. Tutte le opere e gli interventi dovranno rispettare le indicazioni e le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le Opere di Urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto preliminare.

2. Qualora, nella preparazione del cantiere e durante i lavori si evidenziassero ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, questi devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Contestualmente, entro il quinto giorno dal ritrovamento, ne deve essere data comunicazione al Responsabile dell'Unità organizzativa competente. I lavori, per la parte interessata, devono essere immediatamente sospesi avendo cura di lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

ART. 51 – ORDIGNI BELLICI

Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residui di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile dell'Unità organizzativa competente, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche al Comune.

ART. 52 – MANUFATTI ATTINENTI A SERVIZIO PUBBLICO E SUOLO PUBBLICO

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'unità organizzativa competente e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. L'autorizzazione è subordinata alla prestazione di idonea cauzione.
2. Ultimati i lavori, nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. Qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della cauzione ed all'esecuzione in danno dell'operatore.

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

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

ART. 53 – CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le norme di cui al presente capo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia mentre, in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio

esistente, esse non sono vincolanti qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente. Inoltre esse sono vigenti se e in quanto compatibili e aggiornate con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia con particolare riferimento al Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n.28, "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE". Per quanto concerne nello specifico le disposizioni di cui agli artt. 54, 55, 56, la loro osservanza non è determinante al fine del rilascio del titolo edilizio, ma dell'attribuzione di specifici incentivi economici, laddove deliberati dal Comune.

2. I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali (esclusi i servizi igienici), altezze locali, vespai ed intercapedini e spazi di servizio di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori, salvo diverse specifiche regolamentazioni.
3. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione statale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni, quali le destinazioni sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive.

ART. 54 – PROTEZIONE DAL SOLE

1. Nella progettazione degli edifici è necessario adottare alcune strategie, a livello di involucro, per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare: occorre quindi evitare i disagi provocati ad un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno; contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che consentano la schermatura e l'oscuramento.

Le disposizioni di cui al presente articolo sono vincolanti per gli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in caso di interventi che prevedano la sostituzione dei serramenti, qualora il soggetto interessato al rilascio del titolo edilizio intenda richiedere gli specifici incentivi economici deliberati dal Comune e finalizzati a promuovere il risparmio energetico.

2. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi, di quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione ordinaria o straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e devono garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.
3. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc... Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.
4. La presenza di logge, qualora si dimostri che in funzione del loro orientamento e della loro dimensione generino una protezione dal sole, può soddisfare il requisito contenuto nel presente articolo.
5. L'articolo non si applica in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.
6. L'articolo non si applica in presenza di vetri a controllo solare che soddisfino i requisiti per componenti trasparenti senza protezioni solari.
7. È opportuno che le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) siano congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (ad esempio aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud e aggetti verticali per le facciate esposte a Est e a Ovest).

ART. 55 – ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

1. La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno, sfruttando le risorse energetiche rinnovabili (in particolare la radiazione solare). Le disposizioni di cui al presente articolo sono vincolanti per gli edifici nuovi e fanno riferimento a un'applicazione a interi edifici e non ai singoli appartamenti, qualora il soggetto interessato al rilascio del titolo edilizio intenda richiedere gli specifici incentivi economici deliberati dal Comune e finalizzati a promuovere il risparmio energetico.
2. Ai fini dell'ottenimento degli incentivi di cui al comma precedente, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di $\pm 45^\circ$ e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
3. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.
4. Lo sviluppo edilizio dei Piani Attuativi deve disporre le tipologie a più alta densità (case a schiera) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud.

ART. 56 – ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI

1. Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale, nonché le entrate di calore in quella estiva, si rimanda ai limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che definiscono l'involucro definiti dalla Regione Lombardia.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo sono vincolanti per gli edifici nuovi, per le demolizioni con ricostruzione totale, per edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria totale della copertura e per gli ampliamenti volumetrici, qualora il soggetto interessato al rilascio del titolo edilizio intenda richiedere gli specifici incentivi economici deliberati dal Comune e finalizzati a promuovere il risparmio energetico.
3. La superficie massima consentita per serre solari è quella prevista dall' art.4 della L.R. 39/2004.

ART. 57 – OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO PER SPORGENZE, DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DI CAPPOTTI TERMOISOLANTI, SU MURI DI FABBRICATI ESISTENTI

1. Tutte le sporgenze, dovute all'applicazione di cappotti termoisolanti su muri di fabbricati esistenti, verso il suolo pubblico (escludendo i casi in cui le pareti degli edifici siano prospicienti al nastro stradale "strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc"), potranno essere realizzate nella misura massima di:
 - mt 0,10 qualora l'intervento previsto ricada nei casi di cui all'art. 11 del D. Lgs. 115/2008, con garanzia di riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica prevista dalla vigente normativa in materia.
2. Per tutte le altre sporgenze vale quanto indicato nell'art. 126 del presente Regolamento Edilizio.

ART. 58 – ISOLAMENTO ACUSTICO

Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel D.P.C.M. del 5/12/97 e successive

modifiche e integrazioni, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto e/o dall'eventuale normativa intervenuta successivamente.

ART. 59 – ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI. IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione stabiliti dalla normativa vigente.
2. Salvo motivate richieste di deroga, approvate dall'unità organizzativa competente, l'installazione di impianti solari fotovoltaici deve rispettare le seguenti condizioni:
 - i pannelli disposti su falde inclinate e quelli installati su facciate, balaustre o parapetti di edifici devono essere adagiati sulla superficie di appoggio;
 - nel caso di coperture piane, i pannelli possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file.
3. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto e gli elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni ecc.) che dimostrano le scelte progettuali relative all'installazione dei collettori stessi, sono parte integrante della documentazione di progetto.
4. Eventuali casi particolari, ai fini della collocazione degli impianti fotovoltaici, saranno sottoposti al parere preventivo della Commissione Edilizia, per valutare il loro corretto inserimento dal punto di vista ambientale.

ART. 60 – IMPIANTI SOLARI TERMICI

1. Salvo motivate richieste di deroga, approvate dall'Unità organizzativa competente, l'installazione di impianti solari termici deve rispettare le seguenti condizioni:
 - nel caso di coperture piane, i pannelli e i loro serbatoi possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file;
 - i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici.
2. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni ecc.) che dimostrano le scelte progettuali relative all'installazione dei collettori stessi, sono parte integrante della documentazione di progetto.
3. Eventuali casi particolari, ai fini della collocazione dei pannelli solari e/o impianti fotovoltaici, saranno sottoposti al parere preventivo della Commissione Edilizia, per valutare il loro corretto inserimento dal punto di vista ambientale.

ART. 61 – DISTANZE E ALTEZZE

Per le distanze e le altezze si applicano le prescrizioni delle N.T.A del Piano delle Regole del vigente P.G.T.

ART. 62 – EDIFICAZIONE SUL CONFINE

Per le eventuali edificazioni sul confine si applica quanto previsto dalle N.T.A del Piano delle Regole del vigente P.G.T.

ART. 63 – LOCALI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI

Il recupero e l'utilizzo ai fini abitativi, terziari, o commerciali dei vani e dei locali seminterrati è consentito esclusivamente alle condizioni previste dalla Legge Regionale Lombardia n. 7/2017 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 64 – SCALE

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. Le rampe delle scale possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80.
3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
4. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
5. Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa ad un minimo di cm. 85.
6. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m. 1,50.

ART. 65 – LOCALI SOTTOTETTO NON AGIBILI

1. I locali sottotetto privi dei requisiti di agibilità, possono essere dotati degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento ed adibiti ad attività di servizio quali stenditoi, guardaroba, archivi. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.
2. Nei nuovi progetti l'altezza media ponderale dei locali sottotetto non agibili, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m. 2,40. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti unicamente se l'interasse tra questi è inferiore a cm. 50. Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta. Le superfici di ventilazione ed aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale.
3. I locali sottotetto degli edifici residenziali se destinati a ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati.

ART. 66 – ASCENSORI

In tutti gli immobili con più di tre livelli fuori terra, è obbligatoria l'installazione di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini, ai sensi dell'art. 1, comma 3, lettera b), della legge n. 13/1989.

Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e barriere architettoniche.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno, impossibilità da documentare a cura del progettista con apposita relazione, essi potranno essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, coerentemente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio servito e nel rispetto del contesto circostante.

L'installazione di nuovi ascensori esterni sarà sottoposta al parere della competente Commissione Edilizia, laddove costituita, che valuterà la congruità delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

La realizzazione, in conformità con la normativa vigente in materia di abolizione delle barriere architettoniche, di ascensori (interni o esterni) in edifici legittimati antecedentemente alla data di entrata in vigore della L.R. n.13/1989, considerata come opera di adeguamento impiantistico e tecnologico. Pertanto, gli ascensori di cui al presente comma non verranno considerati nel conteggio degli indici di edificabilità. A questi stessi ascensori non si applicheranno le norme contenute nel Titolo I del presente Capo, ferme restando le norme sulle distanze minime tra le costruzioni previste nel Codice Civile.

Agli ascensori, anche esterni, da realizzare in edifici legittimati dopo la data di entrata in vigore della L.R. 13/1989, non si applicano le norme sulle distanze previste nel Titolo I del presente Capo soltanto qualora ricorrano contemporaneamente queste tre condizioni:

- a) siano realizzati in conformità con la normativa vigente in materia di abolizione delle barriere architettoniche;
- b) siano garantiti, per l'edificio servito e per quelli fronteggianti, i parametri minimi di areazione ed illuminazione previsti dal regolamento locale di igiene;
- c) siano rispettate le distanze minime tra le costruzioni previste dal Codice Civile.

ART. 67 – VOLUMI TECNICI

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare o della scala di accesso alla copertura.
2. Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti e colore grigio-azzurro che vadano a confondersi con il colore del cielo.

ART. 68 – CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE

1. Gli apparecchi di produzione del calore mediante combustione in qualunque modo alimentati, e dell'acqua calda, alimentati a gas, devono essere collegati alle canne fumarie.
2. Gli odori e i vapori devono essere allontanati con convezione naturale o meccanica, mediante l'utilizzo di canne di esalazione, mentre i fumi devono essere allontanati con convezione naturale, sempre con l'utilizzo di canne di esalazione o, in caso di impossibilità tecnica, mediante l'assunzione di idonei filtri omologati, intercambiabili e testati previa autorizzazione dell'ATS.
3. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono essere distinte e opportunamente contrassegnate. Le canne di esalazione devono essere mascherate e posizionate nel filo interno

della facciata dell'edificio, preferibilmente lungo le facciate prospicienti lo spazio privato. Per ulteriori prescrizioni tecniche si fa riferimento all'art. 111.

4. Solo per gli edifici esistenti, in presenza di documentata impossibilità tecnica, sarà possibile adottare soluzioni tecniche diverse da quanto previsto nel Regolamento Locale di Igiene RLI in merito alle canne di esalazione, purché tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso fine della norma derogata e siano conformi alla normativa nazionale e/o comunitaria di riferimento.

ART. 69 – PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento di tutta o parte della copertura, con esclusione degli interventi oggetto di attività edilizia libera di cui all'articolo 33 del presente Regolamento.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza. A tal fine dovranno essere osservate le disposizioni dei commi seguenti.
3. L'accesso alle coperture deve essere assicurato mediante una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
 - a) aperture verticali: larghezza \geq m. 0,70, altezza: \geq m. 1,20. 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;
 - b) aperture orizzontali o inclinate: superficie \geq 0,50 mq e lato minimo \geq m. 0,70; se a sezione circolare il diametro deve essere \geq m. 0,80;
 - c) le aperture orizzontali di accesso al sottotetto devono avere una superficie \geq 0,50 mq.
4. L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta ed il sistema di connessione dell'anta deve essere tale da impedirne il distacco accidentale. L'anta dovrà essere provvista di un meccanismo tale da evitare l'investimento del soggetto che la apre.
5. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza; a tal fine 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.
6. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurino lavori importanti sulle facciate e sui tetti, nel rispetto della normativa vigente.
7. Laddove, nel caso di edifici esistenti, non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere prevista una modalità d'accesso che preveda almeno l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili, ecc.).
8. L'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture deve avvenire mediante dispositivi di ancoraggio dotati delle seguenti caratteristiche:
 - essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
 - essere chiaramente identificabili per forma e colore;
 - essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
 - nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
 - il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;
 - i dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalle norme tecniche relative.

9. L'ottemperanza del progetto alle prescrizioni dei commi precedenti dovrà risultare da apposita dichiarazione in sede di presentazione dell'istanza inerente al titolo abilitativo prescritto e nella relazione di collaudo.
10. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (ad esempio facciate continue) dovranno essere previste attrezzature fisse per eseguire in sicurezza le opere di pulizia e manutenzione.
11. Il fascicolo del fabbricato deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
12. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve informare l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti esistenti nel fabbricato. In particolare laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio e non esistano manufatti fissi per accedervi.

ART. 70 – SERVIZI INDISPENSABILI DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile;
 - c) distribuzione dell'energia elettrica,
 - d) raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere, anche in conformità con il successivo art. n. 109;
 - e) locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
2. Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamento, gli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno inoltre essere dotati:
 - a) di sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - b) di sistemi di protezione dagli incendi;
 - c) di impianto contro le scariche atmosferiche;
 - d) di impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento.

ART. 71 – ALTEZZE MINIME DEI LOCALI

1. L'altezza media dei locali principali non deve essere minore di m. 2,70.
2. L'altezza media dei locali accessori non deve essere minore di m. 2,40.
3. L'altezza media dei locali di servizio non deve essere minore di m. 2,40; ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
4. L'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,10, gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti e dei seminterrati. Nell'ambito di interventi edilizi minori di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per i locali principali, fermo quanto previsto in merito all'altezza minima di m. 2,10 necessaria per tutte le tipologie di locali.
5. Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto per l'altezza minima.

ART. 72 – CONFORMAZIONE E SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI E DELLE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI

1. Nel rispetto di quanto previsto all'art. 73 gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.
2. L'alloggio a pianta libera non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq. Tale superficie minima è riferita a un singolo occupante.
3. Nel caso di alloggi destinati fin dalla realizzazione a soggetti con disabilità motorie, la superficie utile non potrà essere inferiore a 45 mq e dovrà essere accessibile come da normativa di settore. Questa esenzione deve essere sottoposta a trascrizione sui registri pubblici; nel caso in cui l'alloggio sia venduto o comunque dato in uso a nucleo familiare senza componenti con disabilità motoria, la somma non versata, per effetto del presente articolo, dovrà essere corrisposta all'Amministrazione comunale.
4. Le unità immobiliari destinate ed usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a 20 mq fatto salvo il rispetto delle normative di settore.

ART. 73 – SUPERFICIE MINIMA UTILE DEGLI AMBIENTI

1. La superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
 - a) camere ad un posto letto: 9,00 mq;
 - b) camere a due posti letto: 14,00 mq (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio);
 - c) soggiorno: 14,00 mq;
 - d) soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;
 - e) cucina: 8,00 mq;
 - f) locale studio: 7,00 mq;
 - g) uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari, fatte salve le verifiche per il calcolo della s.l.p. Tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,20 m.
 - h) spazi accessori 8,00 mq.
2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di uno o più locali bagno che ospitino la dotazione minima di apparecchi sanitari nel rispetto di quanto indicato al comma precedente. Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia).
3. Il volume minimo delle camere da letto non dovrà essere inferiore a mc. 24 per le camere singole ed a mc 38 per le camere doppie.

ART. 74 - CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - b) pareti perimetrali in materiale impermeabile fino a ml.1,80;
 - c) soffitto di materiale traspirante;
 - d) cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, odori e fumi. Sono vietati tutti gli accorgimenti tecnici che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti;
 - e) parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.

2. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine, ecc devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di 180 cm. di regola piastrellate, comunque costituiti di materiale impermeabile-liscio, lavabile e resistente; essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale; avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone; i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antiodocia, disbrigo etc.). È consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto. Negli alloggi a pianta fissa l'accesso al servizio igienico, quando anche fosse dotato di antibagno, non potrà avvenire dalla cucina;
 - b) dotazione minima di apparecchi sanitari:
 - nel caso di abitazioni: costituita da lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
 - nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, sarà previsto almeno un locale bagno con wc e lavabo sospesi;
 - qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona) dovrà contestualmente essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche di cui al punto precedente.

ART. 75 – SOPPALCHI

1. L'altezza minima degli spazi sottostanti e sovrastanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
2. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m. e 2,70 m., la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.
3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m., la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscano di autonoma ed idonea aeroilluminazione.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, le parti soprastanti devono avere il lato maggiore completamente aperto sugli spazi sottostanti e dotato di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m., in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.
5. Salvo il caso previsto al precedente comma 3, l'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco. Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
6. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui ai successivi commi.
7. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
8. Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento e autorizzati da idonea documentazione edilizia sono ammessi, senza essere computati nella s.l.p., soppalchi, aventi profondità massima di cm. 250, di superficie non superiore a 1/3 del locale/i sottostanti, fermi i requisiti prima elencati.
9. Al di fuori di quanto previsto al comma precedente, non è consentita la realizzazione, non computata in s.l.p., di piani e/o solette intermedie sia nell'esistente che nelle nuove costruzioni.
10. E' ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in s.l.p., se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a 180 cm.

nell'esistente e 80 cm. nelle nuove costruzioni e che siano completamente chiusi, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al comma 8 qualora interessino locali principali.

11. L'aeroilluminazione degli spazi sottostanti e soprastanti i soppalchi, se destinati a locali di abitazione, deve essere naturale diretta.

ART. 76 – QUALITÀ DELL'ARIA IN SPAZI CONFINATI

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
3. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. Si deve prevedere l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio e/o ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
4. La costruzione dovrà essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
 - a) sviluppo di gas tossici;
 - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
 - c) emissione di radiazioni pericolose;
 - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
 - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
 - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
5. Il requisito di cui al comma 1 si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.

ART. 77 – VENTILAZIONE NATURALE

1. L'utilizzo della ventilazione naturale deve essere considerato elemento fondamentale in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo dipendono dal tipo e dal numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Negli interventi di nuova edificazione è necessario prevedere riscontro d'aria.
4. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal Regolamento Locale d'Igiene.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte, per gli edifici esistenti, quando vengono assicurate aerazione diretta per ogni unità abitativa e aerazione indiretta per gli spazi di servizio come definiti dal Regolamento Locale d'Igiene.
6. L'aerazione diretta deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. Per la verifica e il calcolo della ventilazione naturale vengono convenzionalmente considerate le

parti apribili dei serramenti al lordo dei telai. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperte al pubblico.

8. Nel caso di serramenti con tipo di apertura diversa da quella a battente, ad esempio vasistas con ante scorrevoli, e che comunque non permettono l'apertura dell'intero vano finestra, sarà considerata la superficie effettivamente utile all'areazione del locale.
9. Il servizio igienico, se aeroilluminato naturalmente, deve essere fornito di finestra con superficie apribile non inferiore a mq. 0.50.

ART. 78 – VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

1. In assenza della possibilità di ricorrere alla ventilazione naturale, nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie non inferiore a mq. 20, indipendentemente dalla presenza d'interruzioni deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria, con un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,3 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, in ottemperanza al D.P.R. 59/09, che ha sancito l'obbligo di applicare le UNI TS 11300, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.
2. Gli spazi di servizio, quali spazi di cottura, bagno, lavanderia, spogliatoio, ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone, devono essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Nei nuovi interventi è richiesto un impianto ad espulsione continua.
3. Nei servizi igienici ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente, con comando automatico adeguatamente temporizzato, per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
4. La progettazione e le verifiche di funzionamento degli impianti di cui al presente articolo dovranno essere integrate nell'ambito del processo di certificazione energetica secondo i criteri emanati da Regione Lombardia.

ART. 79 – SALE DA GIOCO E INSTALLAZIONE DI APPARECCHI PER IL GIOCO D'AZZARDO LECITO - SALE SCOMMESSE

1. In attuazione della L.R. n. 8 del 21/10/2013, per tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da gioco d'azzardo patologico, è vietata l'apertura di sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino a una distanza inferiore a cinquecento metri da istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.
2. Tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.
3. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche.
4. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
5. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco

d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.

6. L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.

ART. 80 – PREVENZIONE E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO DA GAS RADON

1. Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente riferiti all'intero edificio destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone, devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza, l'esposizione della popolazione al gas radon.
2. I livelli di sicurezza per l'esposizione al gas radon sono quelli stabiliti dalle linee guida di cui al Decreto del Direttore Generale della Sanità della Regione Lombardia del 21 dicembre 2011, n. 12678, ed eventuali successive modifiche ed integrazioni. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del radon si deve inoltre fare riferimento alle linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon negli ambienti indoor di cui al Decreto 12678 del 21/12/2001; in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

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

ART. 81 – DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati 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 sottoservizi impiantistici.
2. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico laddove non diversamente specificato devono essere trattati in superficie con l'utilizzo di materiali tradizionali e con particolare attenzione alla valorizzazione degli aspetti paesistici, paesaggistici e materici di cui al P.T.R.A. della Franciacorta.
3. Nei progetti che riguardano la ripavimentazione di spazi pubblici si dovranno utilizzare materiali compatibili con il singolo contesto architettonico, privilegiando obiettivi di riordino gerarchico dei diversi fruitori quali pedoni, biciclette, automobilisti, trasporto pubblico, trasporto merci, evitando il più possibile l'uso di asfalto.
4. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
5. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

ART. 82 – PASSAGGI PEDONALI

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13, e successive modificazioni

ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m. 1,20; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Di norma non devono essere utilizzati manufatti tipo "green-block" e similari su percorsi di forte passaggio in quanto possono costituire barriera architettonica a chi deambula con l'ausilio di bastoni o stampelle.
3. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

ART. 83 – MARCIAPIEDI E GALLERIE

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi posti in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
3. Nelle zone storiche e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto del carattere dei luoghi e/o ad indicazione dell'Amministrazione comunale.
4. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico.
Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al punto 3 sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.
5. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e a quelle che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti, anche tramite occupazione di suolo pubblico.

ART. 84 – PERCORSI CICLABILI

1. Le piste ciclabili devono avere la larghezza minima pari a m. 1,50, riducibile a m. 1,25 in caso di due piste contigue; le predette misure sono comprensive delle strisce di delimitazione. La larghezza è eccezionalmente riducibile fino a m. 1,00 per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile a condizione che:
 - a) tale circostanza sia opportunamente segnalata;
 - b) vi sia oggettiva impossibilità di realizzare la pista con le larghezze ordinarie;
 - c) vengano adottati particolari accorgimenti per garantire la sicurezza d'uso.
2. Le piste devono essere ben delimitate e, ove possibile, fisicamente separate dalla carreggiata stradale, con installazione di elementi separatori continui, di adeguata stabilità e con larghezza non inferiore a m. 0,50. La pavimentazione deve garantire aderenza, visibilità e scorrevolezza.
3. Per ogni altra caratteristica trova applicazione il Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili approvato con Decreto Ministeriale 30 novembre 1999, n. 557.

ART. 85 – SPAZI PORTICATI

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con il contesto.

2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, coordinandosi con i portici o le gallerie contigue o vicine.
5. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti di luce artificiali.
7. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

ART. 86 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città, e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi, sono disciplinati da apposito Regolamento contenente i criteri per la realizzazione del Piano Generale degli Impianti.
2. L'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, della Legge Regionale 17/2000, della Legge 175/92 in materia di pubblicità per le attività sanitarie autorizzate nonché di eventuali ulteriori norme e disposizioni di legge nazionali e regionali eventualmente sopravvenute.
3. Il Comune può autorizzare, sentita la Commissione edilizia, l'installazione di mezzi pubblicitari temporanei, nell'ambito di interventi di riqualificazione di facciate degradate.
4. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari non dovrà inoltre costituire in alcun modo ostacolo alla normale deambulazione né, in alcun modo, barriera architettonica o pregiudizio alla sicurezza stradale.

ART. 87 – CHIOSCHI, EDICOLE, PLATEATICI

Chioschi, edicole e plateatici situati su spazi pubblici e ad uso pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

ART. 88 - NUOVI PASSI CARRABILI

1. Contestualmente alla presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni per interventi edilizi, laddove sia stato concesso il passo carrabile, occorre richiedere la relativa apertura nella cordatura del marciapiede, con esecuzione dei lavori a spese e a cura dell'edificante e sotto il controllo dell'Ufficio comunale competente che potrà farsi rilasciare idonea cauzione da restituire a seguito della verifica di corretta esecuzione dei lavori. L'apertura nella cordatura del marciapiede deve essere effettuata nei seguenti casi:
 - a) ove la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a m. 4,50 e non sia superiore a m. 6,50 (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive);
 - b) ove la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a m. 2 ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a m. 1.
2. Per la realizzazione dei passi carrai non è possibile modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordatura. Eventuali richieste di passo carraio da parte di attività situate

direttamente sul fronte strada, qualora necessario, dovranno comportare l'adeguamento delle quote interne dei propri locali senza interferire con lo spazio del marciapiede neanche con pedane mobili. In caso ciò non risulti tecnicamente possibile, non potrà essere concesso il passo carraio.

ART. 89 – AUTORIMESSE O POSTI AUTO PRIVATI

1. Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi di cui al D.M. del 1 febbraio 1986 ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia. Le griglie di areazione dei corselli e/o degli spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture almeno m. 3,00. Ove non diversamente definito dal P.G.T. le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq 18, esclusi gli spazi di manovra. Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% e immissione diretta sulla carreggiata in strade ad alto traffico veicolare.
2. In caso di dimostrata impossibilità al rispetto della predetta pendenza (=20%), potrà essere concesso, per autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a 9 autoveicoli, di derogare fino ad un massimo del 25%.
3. La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.
4. Quando la conformazione strutturale dell'organismo edilizio o le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano la formazione al proprio interno di spazi di manovra adeguati, è ammessa la realizzazione di accessi ai parcheggi tramite sistemi automatizzati di elevazione e movimentazione meccanizzata o con rampe regolate da impianto semaforico. In tal caso devono comunque essere realizzati spazi di attesa degli autoveicoli, al di fuori della sede stradale dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulle carreggiate.
5. Per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio relativo alla realizzazione di edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie lorda di pavimento superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché di edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e dei relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, e relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

ART. 90 – SPAZI DI SOSTA E DEPOSITI PER BICICLETTE

1. Gli edifici multipiano con destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale composti da più di 8 unità immobiliari devono essere dotati di spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette. Tali locali, che dovranno essere preferibilmente posti nei piani interrati, dovranno avere le dimensioni minime di mq. 16, ai quali vanno aggiunti altri mq. 1,5 per ogni unità immobiliare in più, oltre alle prime 8.
2. Gli edifici con destinazione d'uso commerciale, produttiva e terziaria di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale dovranno prevedere spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette nella misura minima di 1 posto bici/300 mq. di superficie lorda di pavimento.

3. Nei cortili di edifici di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale devono essere individuati spazi comuni attrezzati per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili nella misura maggiore tra almeno un posto bici ogni unità immobiliare e un posto bici ogni 100 mq. di s.l.p. Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 mq. di s.l.p.
4. I manufatti di cui ai commi precedenti sono considerati come volumi tecnici non computabili in termini urbanistici (volume, superficie lorda di pavimento e superficie coperta) e devono inserirsi armonicamente nel contesto. Potranno essere realizzati anche in deroga alle disposizioni sulle distanze dai confini, nonché per quanto attiene le distanze dei manufatti dalle strade.

ART. 91 – DEPOSITI PER RIFIUTI DIFFERENZIATI

Per tutte le nuove costruzioni dovrà essere individuata un'area di proprietà privata di deposito temporaneo dei contenitori per la consegna dei rifiuti al sistema di raccolta da parte degli operatori, in prossimità dell'ingresso adiacente al marciapiede/strada, tale da non arrecare ingombro alla pubblica circolazione stradale e pedonale.

ART. 92 – AUTORIMESSE PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO

1. Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi di cui al D.M. del 1 febbraio 1986 ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia.
2. Ai fini del presente regolamento per autorimesse pubbliche o d'uso pubblico si intendono tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera. Di norma, qualora queste ultime vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi, o al di sotto di strade o piazze pubbliche, le relative bocche di areazione devono venir realizzate in modo tale da non recare molestia o danno e sfociare almeno m. 3,00 al di sopra del piano di calpestio dell'area soprastante, qualora non esistano edifici circostanti in un raggio di m. 10,00. In ogni altro caso, le bocche di areazione delle autorimesse in esame, devono sfociare al di sopra del colmo del tetto più alto degli edifici circostanti.
3. Per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio relativo alla realizzazione o alla ristrutturazione di autorimesse pubbliche o di uso pubblico è obbligatoria l'installazione di un congruo numero di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione degli autoveicoli utilizzando gli spazi a parcheggio all'interno delle stesse.
4. In tali autorimesse deve essere realizzato almeno un idoneo servizio igienico per il personale addetto. Le autorimesse pubbliche dovranno essere presegnalate da apposita segnaletica.

ART. 93 – ATTRIBUZIONE DELLA NUMERAZIONE CIVICA

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
3. Qualora l'apposizione della numerazione civica e interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede il Comune addebitando a questi le spese.

ART. 94 – TOPONOMASTICA E SEGNALETICA

1. E' riservata al Comune di Ospitaletto la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, ecc.

2. Il Comune definisce le modalità attuative con cui dovranno essere apposti tali oggetti di pubblica utilità, nonché le caratteristiche tecnologiche delle soluzioni adottate. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.
3. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, orologi, lapidi, ecc., purché il manufatto non sia soggetto a vincolo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 95 – TARGHE, OROLOGI E LAPIDI

1. L'apposizione di targhe, orologi e lapidi su pareti di fabbricati di proprietà privata che sono prospicienti a strade ed a spazi pubblici, deve essere preventivamente autorizzata dall'Unità organizzativa competente. Le caratteristiche di forma, colore e dimensioni, devono armonizzarsi con quelle dell'edificio su cui sono posizionate, uniformandosi a quelle esistenti nella zona. Si fa rinvio per la disciplina di dettaglio all'art. 128.
2. Gli amministratori di condominio devono affiggere, stabilmente, nei pressi dell'entrata dell'edificio amministrato, una targa di piccole dimensioni, contenente i propri dati ed il recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.
3. Le targhe professionali devono avere dimensioni non superiori a m. 0,40 x m. 0,30. Nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico, devono essere realizzate con materiali tradizionali: metallo, ottone, cristallo, marmo o altro materiale lapideo e devono essere preferibilmente inserite in apposite bacheche. Le targhe non devono prevedere forme di illuminazione diretta o indiretta.

ART. 96 – DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO

1. L'uso degli spazi di sottosuolo deve essere conforme alla direttiva del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 e deve essere complementare, o almeno compatibile, con le destinazioni e le funzioni delle corrispondenti aree di superficie.
2. L'uso del sottosuolo per finalità pubbliche o di interesse pubblico riguarda i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, autoparcheggi interrati, reti di viabilità e reti di trasporto.
3. Gli spazi di uso pubblico nel sottosuolo devono essere:
 - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati artificialmente o naturalmente;
 - c) identificati nel soprassuolo con adeguata segnaletica;
 - d) conformi alla normativa vigente in materia di eliminazione barriere architettoniche, igiene e sicurezza antincendio.
4. Il comune prescrive i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e definisce le linee programmatiche per l'utilizzo del sottosuolo, alle quali si uniformano i soggetti privati e pubblici interessati.
5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
6. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico, in seguito alle manomissioni necessarie per la realizzazione, la modifica, il potenziamento e la manutenzione delle reti tecnologiche, sono previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali, di adeguate dimensioni, aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate.
7. Per quanto non contemplato nel presente articolo si rimanda all'applicazione delle previsioni del Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo, P.U.G.S.S. allegato al Piano dei servizi del vigente P.G.T.

ART. 97 – RETI DI SERVIZI PUBBLICI

1. Le reti dei servizi pubblici e di interesse pubblico costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione, i chiusini e qualsiasi altro manufatto da inserire nella pavimentazione, devono essere correlati al suo disegno di superficie.
3. Qualsiasi manufatto o altro elemento che comporti ingombro esterno non deve ostacolare le condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 98 – VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI DEI SERVIZI PUBBLICI

1. I volumi tecnici e gli elementi impiantistici dei servizi pubblici e di interesse pubblico (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e di copertura, purché rispettino le distanze minime dai confini di proprietà e di zona, dalle strade e dai fabbricati.
3. In casi particolari le cabine di cui al comma 2 possono essere collocate all'interno delle fasce di rispetto stradale, quando non vi siano ragionevoli alternative fatte salvo quanto previsto dalla Circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 5980 del 30 dicembre 1970.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione e sempre nel rispetto delle relative norme speciali.

ART. 99 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

1. Nella realizzazione di intercapedini con funzioni di servizio, poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante, necessarie per l'illuminazione indiretta, per l'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché per favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse collocate, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previa provvedimento sia di natura urbanistica che amministrativa e tributaria, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili, dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

ART. 100 – AREE A VERDE

1. La disciplina del verde comprende la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale e può essere contenuta in apposito Regolamento comunale.
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. E' vietata l'apposizione di cartelli, di ogni genere, sulle alberature, con esclusione dei cartellini di monitoraggio e di targhette con indicazioni di carattere storico o botanico.
5. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, ferme restando le condizioni di accessibilità e di fruibilità.
6. Il posizionamento delle alberature negli spazi pubblici deve essere valutato secondo la natura del terreno, le condizioni ambientali, l'accessibilità, le caratteristiche della specie ed il disegno dello spazio pubblico eventualmente preesistente.
7. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali di rilievo, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
8. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata e il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,50 rispetto al piano di quest'ultimo.
9. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, siepi o altra vegetazione adiacente alla via pubblica o di uso pubblico, di eseguire i tagli necessari affinché non venga intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, dei semafori, degli specchi riflettenti o di altri elementi necessari alla sicurezza del traffico, la pubblica illuminazione e le linee elettriche aeree. Qualora alberi, rami o arbusti afferenti a terreni privati, cadano per qualsiasi causa sul piano stradale, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

ART. 101 – OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE

Allo scopo di favorire una migliore qualità della vita, anche delle generazioni future, gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti utilizzando tutte le tecnologie disponibili ai fini di:

- a) ridurre l'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili;
- b) ridurre le emissioni inquinanti di qualsiasi natura;
- c) garantire il migliore comfort ambientale interno ed esterno agli edifici;
- d) garantire idonee condizioni di flessibilità nell'utilizzo dei fabbricati;
- e) stimolare l'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili;
- f) favorire il consumo responsabile dell'acqua potabile ed il recupero delle acque meteoriche.

ART. 102 – TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
 - a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
 - b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, ecc.);
 - c) le aree oggetto di Piani Urbanistici Attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a Permesso di Costruire Convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
 - d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati;
 - e) sono escluse da tale verifica le aree già sottoposte a valutazione sito specifica dell'impianto che documenti che "l'esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato" di cui all'art. 216

del R.D. 1265 del 27 luglio 1934 o già assoggettate a tale valutazione nella procedura di Valutazione di Impatto Ambientale o nella Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) di cui al D.lgs. 152/06 o nelle valutazioni effettuate ai sensi del D.lgs. 334/99.

2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, e la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
3. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune che ne invierà copia alla Provincia di Brescia e, per conoscenza, all'ARPA. Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il Responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.
4. Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.G.R. 23 maggio 2012 n. IX/3509, qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti, eventualmente tramite frazionamento catastale o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.
5. Qualora gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e approfondimenti, lo comunicheranno al Responsabile dell'Unità organizzativa competente del Comune, che interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del Piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato, sino alla positiva valutazione delle integrazioni. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si opererà così come previsto nel precedente comma 3.
6. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
7. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

ART. 103 – MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.
2. È altresì obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
3. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.T.S., ovvero da altro personale

qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.

4. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.
5. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate, così come negli stabili di nuova costruzione, devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

ART. 104 – RECUPERO URBANO E SICUREZZA PUBBLICA. AREE ED EDIFICI DISMESSI, INEDIFICATI E IN DISUSO

1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
2. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfezione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
3. L'Amministrazione comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale e ne dà informazione. Ferma restando ogni ulteriore valutazione, ai fini del presente articolo si presumono abbandonati gli edifici che non siano mantenuti e utilizzati per più di cinque anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici.
4. Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale.
5. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno rimosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente.
6. Gli interventi di demolizione di fabbricati o parti di essi e di sistemazione di aree abbandonate, ove la situazione igienico-sanitaria lo richieda, devono essere preceduti da adeguati interventi di derattizzazione.

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

ART. 105 – LIMITAZIONE DELLO SCARICO DI ACQUE METEORICHE NEI RICETTORI NATURALI O ARTIFICIALI DI VALLE

1. Gli interventi edilizi definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere d), e) ed f), della L.R. 12/2005, e gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, devono garantire il rispetto dei principi di invarianza idraulica introdotti dall'art. 7 della L.R. 4/2016 e successivo regolamento. La loro attuazione è condizionata alla realizzazione di opere in grado di garantire che le portate di deflusso meteorico scaricate dall'area oggetto di intervento edilizio nei ricettori naturali o artificiali di valle, non siano maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.
2. Qualora le caratteristiche idrogeologiche dei suoli nell'area oggetto di intervento edilizio siano tali da consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche, dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica e idrologica. In questo caso, l'attuazione degli interventi edilizi è condizionata alla realizzazione di opere in grado di garantire che le portate e i volumi di deflusso meteorico scaricate dall'area oggetto di intervento edilizio nei ricettori naturali o artificiali di valle, non siano maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.
3. Qualora ricorrano le condizioni urbanistiche o idrogeologiche specificate nel regolamento di cui all'art. 7, comma 5, lettera g), della L.R. 4/2016, in luogo della realizzazione di opere di invarianza idraulica o idrogeologica può essere prevista la monetizzazione delle stesse al Comune.
4. Il valore della monetizzazione di cui al capo precedente è pari al volume d'acqua, in metri cubi, che è necessario trattenere per il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologica calcolato secondo quanto previsto dal regolamento regionale di attuazione della L.R. n. 4/2016, moltiplicato per il valore medio del costo unitario di una vasca di volanizzazione o di trattenimento/disperdimento.

ART. 106 – ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI AI SERVIZI A RETE E TELEVISIVI

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori.
2. Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria definite dalla legge le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica/frigorifera e delle telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, ovvero in sottosuolo di ragione privata asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.
3. Le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi di cui al comma precedente sono a totale carico dei richiedenti.
4. I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.
5. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici di pubblici

servizi. Tali nicchie, ove possibile dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici. Per ulteriori prescrizioni tecniche specifiche sugli impianti si fa rinvio agli artt. 112 e ss.

6. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.

ART. 107 – RISORSE IDRICHE

1. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il Permesso di Costruire o l'efficacia della S.C.I.A vengono subordinati alla circostanza che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione o ristrutturata integralmente un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili.
2. In accordo con gli enti preposti per la verifiche igienico-sanitarie, per le nuove costruzioni terziarie il raffrescamento estivo dovrà essere effettuato senza consumo di acque di falde profonde o di acquedotto.
3. Gli interventi riguardanti la realizzazione di reti duali separate tra acqua potabile e acqua per i servizi igienici sono assimilati a opere di urbanizzazione primaria.

ART. 108 – RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

1. E' obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti, tali disposizioni si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
2. L'approvvigionamento idrico alle colonne wc degli edifici di nuova costruzione dovrà essere realizzato, ove non ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica, tramite le seguenti modalità (o tramite la combinazione delle stesse): acque meteoriche, acque di prima falda, acque grigie recuperate dagli scarichi dell'edificio (reflui provenienti da lavabi, docce e scarichi degli elettrodomestici).
3. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua.

ART. 109 – RECUPERO DELLE ACQUE PIOVANE

1. E' obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, realizzare sistemi di recupero tramite serbatoi interrati delle acque meteoriche (possibilmente raccolte dalle coperture degli edifici), prevedendo il riutilizzo delle stesse, per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e dei passaggi.
2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta interrati per poter essere riutilizzate.

ART. 110 - TIPI DI SCARICO

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
 - a) acque meteoriche (bianche) provenienti dalle coperture (di norma non contaminate) o da superficie esterne pavimentate se ad uso pedonale;
 - b) acque provenienti da operazioni di lavaggio domestico (grigie);
 - c) acque luride civili (nere);

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

ART. 111 – IMPIANTI TECNICI: CALORE, CLIMATIZZAZIONE, GAS, IMPIANTI ELETTRICI, TELEFONIA

1. I generatori di calore del tipo autonomo posizionati sulle facciate principali dell'edificio, se non sono installati in un apposito vano tecnico, dovranno essere occultati con un armadietto metallico, verniciato dello stesso colore dell'edificio in modo da ridurre l'impatto visivo.
2. Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente. Nel caso di nuova installazione di caldaie murali in edifici esistenti sul fronte strada o spazi pubblici, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie sistemi di evacuazione fumi oltre il coperto del fabbricato, potranno essere installati generatori di calore con sistema forzato di evacuazione fumi di combustione direttamente nell'atmosfera, a condizione che appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297. Tali generatori di calore a tiraggio forzato del tipo ecologico, potranno essere installati in tutte le facciate dell'edificio anche nei casi di mera sostituzione dei generatori calore di cui al D.P.R. n. 412/93 – Regolamento di attuazione della Legge n. 10/1991, e successive modifiche di cui al D.P.R. n. 551/1999.
3. Limitatamente alle tubazioni del gas, sul patrimonio edilizio esistente, qualora sia constatata la oggettiva impossibilità di realizzare l'impianto per il trasporto e utilizzazione del gas sulle facciate non prospettanti strade o spazi pubblici, utilizzando percorsi di risalita a vista sul fronte principale dell'edificio, dovranno essere sfruttati elementi architettonici di facciata verniciati dello stesso colore dell'edificio a mascheramento delle tubazioni, assicurando nel contempo il rispetto delle Norme Tecniche UNI – CIG 7129/92 per gli impianti a gas per uso domestico alimentati da rete di distribuzione. Le tubazioni del gas con sviluppo sulle facciate interne dell'edificio dovranno essere verniciate dello stesso colore dell'edificio.
4. Le canne fumarie devono essere, di norma, poste all'interno delle murature così come previsto dall'art. 68 del presente regolamento.
5. Gli impianti di protezione antincendio per l'alimentazione di idranti dovranno essere sviluppati esclusivamente all'interno degli edifici o sulle facciate non prospettanti strade o spazi pubblici, e si dovranno prevedere opere di mascheratura delle condutture, armonizzandole con l'aspetto architettonico della facciata, osservando le norme tecniche dettate dalla normativa vigente in materia di prevenzione incendi.

6. E' consentito installare apparecchi di climatizzazione estiva e/o pompe di calore sul fronte principale dell'edificio direttamente prospiciente spazi pubblici, a condizione che le unità motocondensanti esterne del tipo a split siano posizionate esclusivamente sui balconi delle unità immobiliari interessate dalla climatizzazione e non siano visibili dalla pubblica via, sfruttando elementi strutturali o architettonici della facciata in modo da ridurre l'impatto visivo, oppure utilizzando climatizzatori senza unità esterna. Per le installazioni sugli altri fronti non sarà necessario alcun tipo di occultamento dei macchinari esterni, con obbligo di posizionamento sui balconi degli immobili. Sono ammesse anche le installazioni di impianti di climatizzazione sulle coperture piane e/o falde inclinate degli edifici a condizione che le unità esterne non siano visibili dalla pubblica via.
7. Negli interventi di nuova costruzione di immobili composti da più unità abitative e di interventi su immobili esistenti, con opere che interessano nel loro complesso l'intero immobile (ristrutturazione edilizia, conservazione tipologica, restauro, ecc.), deve essere prevista la centralizzazione della ubicazione degli impianti radiotelevisivi riceventi (antenne, parabole, ecc.) mediante l'installazione di un'antenna collettiva, posizionata solamente sulla copertura degli edifici. Nel caso di edifici con tetti a falda e cortili interni, l'installazione deve avvenire su una delle falde prospicienti il cortile, mentre per gli edifici con tetti a falda in linea o isolati, l'installazione deve avvenire sulla falda meno visibile dal percorso circostante, ad una ad una distanza dal filo di gronda non inferiore dell'antenna.
8. Per gli edifici esistenti, è consentita l'installazione di antenne paraboliche satellitari individuali, qualora la collocazione avvenga sui balconi prospicienti il cortile interno. L'apparato di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve presentare una colorazione in grado di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, con il minor impatto visivo possibile, in modo tale da tutelare adeguatamente gli aspetti paesaggistici. Le dimensioni delle antenne satellitari devono essere il più possibile ridotte e comunque di diametro non superiore al metro.
9. Gli impianti a rete relativi alla telefonia e trasmissione dati ed energia elettrica devono essere riportate "sotto traccia" alle varie utenze, possibilmente accentrando in un unico locale al piano terra le linee principali, i misuratori di consumo e la gestione delle diramazioni. In caso di ristrutturazione edilizia, urbanistica o di nuova costruzione dell'edificio, il progetto architettonico dovrà prevedere se necessario le opportune opere di mascheratura per l'occultamento degli impianti tecnici da realizzare, nonché delle condutture degli impianti a rete, armonizzandole con gli elementi compositivi della facciata, con elementi strutturali o architettonici, inserendosi in modo coordinato nel contesto ambientale e paesaggistico circostante.
10. Per quanto concerne la realizzazione di depositi di gas di petrolio liquefatto, sono ammessi serbatoi ad asse verticale e/o orizzontale del tipo interrato e fuori terra comprensivi della recinzione metallica prevista dalle normative vigenti in materia di prevenzione incendi.

ART. 112 – IMPIANTI TERMICI.

1. I lavori di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti posti all'interno degli edifici indipendentemente dalla destinazione d'uso, sono regolati dalle disposizioni dettate dal D.M. n. 37/2008. Per le opere che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a Permesso di Costruire ovvero a SCIA, il soggetto richiedente dovrà produrre in duplice copia il progetto degli impianti da realizzare al SUEP, contestualmente al progetto edilizio, ai sensi dell' art. 11 del D.M. n. 37/2008.
2. Per impianto termico, si definisce un impianto tecnologico destinato alla climatizzazione degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, comprendente i sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo. Il progetto degli impianti termici di cui all'art. 28 della Legge n. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, dovrà essere redatto da un professionista abilitato alla progettazione, secondo le modalità di riferimento per la compilazione

della relazione tecnica, riportate nell'allegato E del D. Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D. Lgs. n. 311/2006.

3. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto presentato e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma precedente, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, dovranno essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. La dichiarazione di fine lavori sarà inefficace a qualsiasi titolo, qualora la stessa risulterà non accompagnata da tale documentazione asseverata. Una copia della documentazione tecnica sarà conservata dal Comune, anche ai fini degli accertamenti previsti dall' art. 8 del D. Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D. Lgs. n. 311/2006, mentre la seconda copia verrà restituita con l'attestazione dell'avvenuto deposito al committente, il quale provvederà a consegnarla al direttore dei lavori, quale responsabile della conservazione di tale documentazione in cantiere. Al termine dei lavori l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati a regola d'arte, ai sensi dell'art. 7 del D.M. n. 37/2008, nonché il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.
4. Gli impianti per la produzione di calore alimentati da combustibile solido, liquido, o gassoso con potenzialità superiore a 116 KW, sono classificati al p.to 74 del D.P.R. 01.08.2011, n. 151, e quindi saranno soggetti alle normative antincendio. Per gli impianti termici di portata termica complessiva maggiore di 35 KW, dovranno essere osservate le disposizioni dettate dalla regola tecnica di prevenzione incendi di cui al Decreto Ministeriale 12.04.1996 – Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi.

ART. 113 – IMPIANTI ELETTRICI ED ELETTRONICI.

1. La costruzione, la modifica e gli ampliamenti degli impianti elettrici ed elettronici e delle opere negli edifici da adibire ad abitazioni civili o rurali devono essere realizzati sulla base di un progetto esecutivo redatto e firmato, da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche, come disciplinato dal D.M. n. 37/2008.
2. Per impianti elettrici ed elettronici si intendono l'insieme dei circuiti di alimentazione dei corpi illuminanti, degli elettrodomestici e delle apparecchiature ad essi collegati, compresi quelli eventuali esterni adiacenti agli edifici, a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore.
3. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti elettrici relativi agli immobili adibiti ad attività, produttive, al commercio, al terziario e altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte a bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 KW o qualora la superficie superi i 200 mq., oppure per impianti relativi ad unità immobiliari provviste, anche solo parzialmente di ambienti soggetti a normativa specifica del CEI, in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o maggior rischio di incendio, nonché per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volumetria superiore a 200 mc., dovrà essere redatto un progetto a firma di un professionista abilitato, in osservanza alle normative più rigorose in materia di progettazione, nonché delle normative di sicurezza nei luoghi di lavoro dettate dal Testo Unico per la sicurezza – Decreto Legislativo n. 81/2008. L'obbligo documentale in argomento sarà necessario anche nel caso di impianti elettronici in genere quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione.
4. Per la realizzazione di impianti al di sotto dei limiti dimensionali precitati, il progetto potrà essere redatto, in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice, come specificato dall'art. 5 del D.M. n. 37/2008, e l'elaborato tecnico dovrà essere costituito dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera.
5. Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad

interventi edilizi subordinati a Permesso di Costruire ovvero a S.C.I.A, il soggetto richiedente dovrà produrre il progetto degli impianti da realizzare presso il SUED, contestualmente al progetto edilizio, ai sensi dell' art. 11 del D.M. n. 37/2008. All'inizio dei lavori per la costruzione o ristrutturazione degli edifici, l'impresa installatrice dovrà affiggere un cartello informativo da cui risultino i propri dati identificativi, se è prevista la redazione del progetto da parte dei soggetti indicati all' art. 5, comma 2, del D.M. n. 37/2008, il nome del progettista o degli impianti.

ART. 114 – CONTABILIZZAZIONE DELL'ENERGIA CONSUMATA

Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale o negli edifici oggetto di riqualificazione impiantistica, qualora la produzione di energia elettrica sia centralizzata, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di corrente elettrica (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'energia, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

ART. 115 – AMBIENTE URBANO

1. Il Comune favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e a diminuire gli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità. Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti.
2. Il Comune favorisce il recupero del patrimonio edilizio, in particolare delle aree e degli immobili in disuso. Vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, compresi idonei stalli, manufatti o altri elementi per il parcheggio e il ricovero delle biciclette (realizzati con materiali idonei a garantire l'indefornabilità del suolo), i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati, la realizzazione delle reti ecologiche.
3. Con particolare riferimento ai piani di cablaggio della città presentati da operatori autorizzati, il Comune promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazione.
4. L'Amministrazione comunale, secondo le competenze attribuite dalle norme vigenti, esegue, avvalendosi della Commissione Edilizia, un esame dei progetti relativamente alla qualità estetica ed all'inserimento nel paesaggio.

ART. 116 – ELEMENTI PROGETTUALI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, ivi compresi i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesistico nel contesto urbano.
2. Gli interventi sulle facciate devono essere realizzati con materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici.
3. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.
4. Il Comune promuove, nella trasformazione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il

miglioramento delle condizioni di comfort interno, la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia, lo sviluppo delle fonti rinnovabili.

ART. 117 – 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.
2. Gli interventi relativi all'illuminazione pubblica, anche se frazionati nel tempo e di piccola entità dimensionale, dovranno risultare armonizzati con le scelte urbanistiche generali riguardo lo spazio pubblico.
3. In particolare il progetto dovrà permettere di valutare l'effettivo impatto dell'evento illuminotecnico, sia durante la notte sia durante il giorno, documentando accuratamente:
 - a) intensità luminosa complessiva e puntuale;
 - b) resa cromatica;
 - c) effetti d'ombra;
 - d) impatto visivo degli oggetti.
4. I progetti di illuminazione dovranno rispettare le indicazioni contenute nella Legge Regionale 5 ottobre 2015, n. 31, "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso" e ss.mm.ii..
5. 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.
6. Ogni progetto di illuminazione pubblica dovrà contenere indicazioni relative al risparmio energetico con la scelta di strategie che possono riguardare:
 - 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);
 - la sostituzione delle lampade esistenti con altre più efficienti;
 - la realizzazione di interventi "a monte" attraverso sistemi centralizzati o flessibili che intervengono sulla stabilizzazione;
 - 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.
7. I principali ambiti di intervento dell'illuminazione pubblica sono costituiti da:
 - a) sistema viario e stradale;
 - b) gallerie, tunnel, sottopassaggi;
 - c) ingressi, percorsi pedonali e parcheggi;
 - d) piccoli e grandi strutture per impianti sportivi e manifestazioni;
 - e) aree a verde pubblico;
 - f) monumenti, sculture, opere d'arte, elementi d'acqua.
8. 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.
9. 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.
10. In coerenza con gli obiettivi del Piano Territoriale d'Area della Franciacorta il presente Regolamento Edilizio indirizza ad individuare soluzioni nel progetto di illuminazione che consentano una lettura omogenea (per colore ed effetti cromatici) e identitaria del territorio franciacortino alla scala sovracomunale.

ART. 118 – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

1. Il Comune promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, siano rivolti a migliorare l'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, dei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, arredi urbani, spazi aperti verdi e infrastrutture.
2. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
3. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, possono essere oggetto di specifica valutazione ad opera della Commissione Edilizia.
4. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di manutenzione e/o ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di relazionare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
5. Qualora, a seguito di demolizione o d'interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
6. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.
7. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà risultare coerente al piano urbano d'illuminazione.
8. Di norma è vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

ART. 119 – DISCIPLINA DEL COLORE

A tutti gli interventi riguardanti le facciate degli edifici esistenti all'interno del perimetro del centro storico e dei nuclei di antica formazione, così come individuati dal Piano delle Regole del vigente P.G.T., si applicano le regole previste dalla normativa del Piano del Colore come approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 67 del 29.11.2001.

ART. 120 – TETTI

1. La pendenza delle falde non deve superare il 40%.
2. Le coperture dei tetti devono essere dotate di canali di gronda impermeabili, per convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nei sistemi di raccolta al fine del successivo riutilizzo.
3. Le tegole curve impiegate sulle falde del tetto con pendenza superiore al 30% devono essere fissate tra loro con idonei ganci e devono essere dotate di elementi fermaneve.
4. I canali ed i pluviali esterni alle facciate, in confine con spazi pubblici, devono rientrare nello spazio di proprietà privata a m. 3,00 di altezza dal suolo.

ART. 121 – ALLINEAMENTI

1. Il Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione può chiedere, fatte salve le distanze minime previste dalla legge o dallo strumento urbanistico, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano.
2. Il Comune, in sede di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione, può chiedere la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico.

ART. 122 – SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

1. Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, avvenuta in epoca passata, se non recintati, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscono al miglioramento della qualità dello spazio urbano. Tale spazio deve essere sistemato a verde, oppure dotato di idonea pavimentazione che si deve integrare con quella pubblica esistente.
2. Per i fronti ciechi realizzati a seguito di edificazione di aree limitrofe, in assenza di armonizzazione delle relative progettazioni, si deve prevedere la predisposizione di elementi di mimetismo dei fronti medesimi, realizzati anche mediante l'uso di essenze arboree o elementi architettonici alternativi con disegni di facciata in bassorilievo o complanari.

Capo VI – Elementi costruttivi

ART. 123 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Tutti gli interventi edilizi a partire da quelli di manutenzione straordinaria devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, secondo i criteri di accessibilità, visitabilità e adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi.
2. La progettazione dei nuovi edifici dovrà garantire i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.
3. Dovranno essere favoriti tutti gli interventi che migliorano l'accessibilità delle parti comuni degli edifici condominiali, degli spazi aperti e delle unità immobiliari aperte al pubblico.
4. Nell'ambito dell'ambiente costruito e non costruito devono essere realizzati tutti gli interventi atti a favorirne la massima fruibilità da parte di tutte le persone disabili, colpite da handicap sia temporaneo che permanente, con ridotte o impedito capacità motorie, sensoriali, mentali e psichiche, per garantire loro una migliore qualità della vita col superamento di ogni forma di emarginazione e di esclusione sociale.
5. A tal fine negli edifici e negli spazi esterni, in tutti gli interventi edilizi, nonché nei cambi di destinazione, devono essere previste e realizzate tutte le soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.
6. I progettisti, in armonia col contesto più ampio in cui si inserisce l'intervento, possono proporre soluzioni innovative e alternative a quelle usuali, che, debitamente documentate, dimostrino comunque il rispetto delle finalità stabilite dalle specifiche leggi vigenti in materia di superamento e abbattimento di barriere, per un utilizzo ampliato ed in piena autonomia e sicurezza dell'ambiente da parte di tutte le persone, in special modo per i portatori di handicap.

ART. 124 – SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini del rilascio del provvedimento edilizio e dell'ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà essere armonizzato con le soluzioni e le apparecchiature disposte dal Comune per gli spazi pubblici contigui.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario. È altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati.

ART. 125 – ZOCCOLI E DECORAZIONI

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. 0,80, salvo impossibilità tecnica opportunamente dimostrata. Questa disposizione vale anche per i fabbricati costruiti in arretramento, quando la zona di arretramento non venga cintata.

Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a m. 4,50 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.

ART. 126 – STRUTTURE AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO

1. La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) verrà valutata caso per caso sentita eventualmente la Commissione Edilizia in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali. Potrà essere assentita solo se l'aggetto non sia superiore al 10% della larghezza 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. 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 del marciapiedi stesso.
2. Tutte le sporgenze, dovute all'applicazione di cappotti termoisolanti su muri di fabbricati esistenti, verso il suolo pubblico (escludendo i casi in cui le pareti degli edifici siano prospicienti al nastro stradale "strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc."), potranno essere realizzate nella misura massima di:
 - mt. 0,10 qualora l'intervento previsto ricada nei casi di cui all'art. 11 del D. Lgs 115/2008, con garanzia di riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica prevista dalla vigente normativa in materia.

ART. 127 – STRUTTURE AGGETTANTI SU SUOLO PRIVATO

1. Negli spazi liberi tra un fabbricato e i confini con altre proprietà, possono essere realizzate strutture aggettanti (balconi, pensiline, ecc.) per una profondità che consenta di mantenere almeno i m. 2,50 di distanza tra il limite dell'aggetto ed il confine di proprietà opposto.
2. In caso di interventi su edifici esistenti, posti a distanza dai confini inferiore a quella consentita dal presente regolamento, fatta salva la norma di cui al comma 1, la realizzazione di corpi aggettanti ed

i loro limiti verrà valutata in relazione agli aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali.

3. Le strutture aggettanti che siano collegate tra loro da piano a piano costituiscono fronte del fabbricato, agli effetti delle distanze. È in facoltà dell'Amministrazione consentire il collegamento verticale delle strutture aggettanti, senza che lo stesso sia considerato fronte del fabbricato, sentita la Commissione Edilizia in relazione agli aspetti funzionali, architettonici, estetici e/o ambientali.

ART. 128 – TENDE, LAPIDI, VETRINETTE E DECORAZIONI MURALI

1. E' consentita l'apposizione alle porte ed alle finestre, di tende che possono anche aggettare sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che siano retrattili e che non abbiano strutture d'appoggio fisse. Le tende poste sulle aperture dei piani terreni, sono proibite quando le aperture prospettino su strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'aggetto dovrà essere arretrato di almeno m. 0,50 alla larghezza dei marciapiedi stesso.
2. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiedi; sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m. 2,20.
3. Le 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 delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta a permesso di costruire gratuito e saranno valutati, caso per caso, in relazione agli aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali dell'edificio.
4. Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti. È altresì soggetta a preventiva valutazione, la posa di vetrinette, che non devono alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio e che devono rimanere entro il filo di facciata senza sporgere sul suolo pubblico.

ART 129 – RECINZIONI

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il decoro urbano in cui si inseriscono.
3. Per le caratteristiche specifiche delle recinzioni si farà riferimento alle prescrizioni da NTA del vigente P.G.T.
4. Dove non diversamente definito e per quanto possibile, le nuove recinzioni devono coordinarsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva di insieme. Recinzioni e zoccolature d'altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue.
5. Non sono ammesse nuove recinzioni che presentino cuspidi, punte o cocci di vetro alla sommità che possano risultare pericolosi.
6. In tutto il territorio comunale, per le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:
 - di filo spinato o spuntoni;
 - di lamiera ondulate o lastre in materiale plastico piane o ondulate, di altri materiali impropri.
7. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
8. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di idonei dispositivi di sicurezza per l'arresto e la riapertura automatica integrati da segnali visivi e acustici di movimento.
9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

ART. 130 – STRADE PRIVATE

1. Le strade di proprietà privata che non sono destinate all'uso pubblico devono avere dimensioni idonee a consentire il transito dei veicoli di emergenza.
2. I proprietari delle strade private aperte all'uso pubblico, fatto salvo diverso accordo con il Comune, devono provvedere:
 - a) alla pavimentazione, manutenzione e pulizia;
 - b) alla apposizione e manutenzione della segnaletica e dell'illuminazione;
 - c) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

ART. 131 – COSTRUZIONI PRECARIE

Per le costruzioni temporanee si applica quanto disposto dall' art. 6, comma 1, lettere e) ed e-bis), del D. Lgs n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO IV – Vigilanza e sistemi di controllo

ART. 132 – VIGILANZA

1. La vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica nel territorio comunale è assicurata da ufficiali e agenti di polizia giudiziaria e dagli incaricati dell'Unità organizzativa competente che possono intervenire con sopralluoghi anche congiuntamente, sulla base di autonome determinazioni ovvero a seguito di richiesta della struttura competente, di rilevazioni mediante videosorveglianza o di segnalazioni da parte dei cittadini.
2. Le segnalazioni dei cittadini sono riferite alla presunta esistenza di violazioni edilizie o alla tutela del decoro urbano.
3. Le segnalazioni devono pervenire alla struttura competente in forma scritta e devono contenere i dati anagrafici del soggetto oltre alla sottoscrizione del medesimo. La struttura competente, verificata l'identità del soggetto, attiva le procedure di controllo.
4. La vigilanza deve inoltre essere effettuata mediante controlli a campione per tipologia di intervento ed in modo omogeneo su tutto il territorio comunale. In particolare vengono effettuati controlli a campione mediante sopralluogo, laddove sia prevista dalla legge l'attestazione del requisito da parte degli Uffici comunali, sulle autocertificazioni in materia di conformità ai requisiti igienico-sanitari, nonché di idoneità abitativa.
5. In merito alla modalità di formazione della campionatura (numero e tipologia di pratiche da sottoporre a controllo, tempistica, estrazione casuale) vengono adottati e pubblicati appositi atti di indirizzo che garantiscano l'imparzialità dell'attività amministrativa.

ART. 133 – SANZIONI

La violazione di ciascuna disposizione del presente Regolamento, nonché l'inosservanza delle ordinanze attuative degli obblighi e divieti ivi previsti, è sanzionata con l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria da €. 80,00 a €. 500,00, fatte salve le ulteriori sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme in materia edilizia ed urbanistica.

TITOLO V – Norme transitorie

ART. 134 – AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo articolo.

ART. 135 – COORDINAMENTO CON ALTRE NORMATIVE

1. I riferimenti normativi citati hanno natura puramente ricognitiva. L'abrogazione, la modificazione ovvero l'entrata in vigore di nuove disposizioni viene automaticamente recepita e non rende necessaria la modifica al presente Regolamento.
2. Per quanto riguarda la normativa igienico-sanitaria ove non diversamente definito si rinvia al Titolo III del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
3. Per quanto riguarda la normativa in materia di impianti tecnologici si rinvia alla L. 46/90 ed al Regolamento D.P.R. n.447/91 e DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
4. Per quanto riguarda la normativa in materia di contenimento del consumo energetico si rinvia alla L. 10/91 e al Regolamento n. 412/93, al DPR 380/01 e ss.mm.ii. , al Dlgs 192/2005 ed alla L.R. 26/2003 e ss.mm.ii..
5. Per quanto riguarda la normativa in materia di ascensori e impianti di elevazione si rinvia al D.P.R. 162/99 e ss.mm.ii.
6. Per quanto riguarda la normativa in materia di barriere architettoniche si rinvia alla L. 13/89 ed al D.M. 236/89, alla L.R. 6/89, alla L. 104/92 e al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
7. Per quanto riguarda la normativa in materia di Valutazione d'Impatto Ambientale si rinvia alla L. 146/94 e alla L.R. 20/99.
8. Per quanto riguarda la normativa in materia di vincoli culturali ed ambientali si rinvia al D. Lgs. 42/04, al Piano Territoriale Paesistico Regionale ed al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e alla L.R. 12/05, nonché alle norme specifiche dello strumento urbanistico vigente.
9. Per quanto riguarda la normativa in materia di mobilità si rinvia al Codice della Strada D. Lgs. 285/92, alla Legge-Delega 190/91 e al Regolamento di esecuzione D.P.R 495/92 e ss.mm.ii.
10. Per quanto riguarda la normativa in materia di opere in cemento armato e a struttura metallica si rinvia alla L. 1086/71, al D.P.R. 380/01 e s.m.i ed all'Ordinanza del Presidente del Consiglio n. 3274/2003.
11. Per quanto riguarda la normativa in materia di conduzione dei cantieri si rinvia al Regolamento Locale d'Igiene ed al D. Lgs. 81/08 e ss.mm.ii.
12. Per quanto riguarda la normativa in materia di smaltimento dei liquami si rinvia al Regolamento Locale d'Igiene vigente, al D. Lgs. 152/2006, al R.R. 3/2006, al R.R. 4/2006 ed al Regolamento di Fognatura.
13. Per quanto riguarda la normativa in materia di realizzazione edifici di culto si rinvia alla L.R. 12/05 e ss.mm.ii.
14. Per quanto riguarda la normativa in materia di inquinamento acustico si rinvia alla zonizzazione acustica del territorio comunale vigente, alla Legge Quadro 447/1995, al D.P.C.M. 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", alle norme regionali L.R. 13//2001 e D.G.R. 7/8313 del 08.03.2002 ed alle linee guida di del Dipartimento Provinciale di Milano di ARPA per l'impatto acustico (prot. 82919 del 14.06.2006).
15. Per quanto riguarda la normativa in materia di smaltimento amianto si rimanda alla L. 257/1992, alla L.R. 17/2003 ed al D. Lgs. 257/2006.
16. Si rinvia inoltre all'appendice normativa.

ART. 136 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento si applica ai progetti edilizi presentati dopo la sua approvazione.

ART. 137 – ABROGAZIONI

Il presente regolamento abroga il Regolamento Edilizio e successive modifiche approvati con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 83 del 2 dicembre 1972, n. 86 del 29 dicembre 1972, n. 4 del 07 aprile 1973, n. 48 del 24 novembre 1973, n. 10 del 06 marzo 2014, n. 42 del 28 settembre 2015.