



COMUNE DI VILLASANTA
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	5
Articolo 1 - Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate	5
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	5
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	5
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	5
Sezione I - SUE e SUAP	5
Articolo 2 - Modalità di funzionamento e di coordinamento SUE - SUAP	5
Articolo 3 - Gestione telematica delle pratiche edilizie, paesaggistiche e urbanistiche	5
Sezione II - Specifiche tecniche	5
Articolo 4 - Elaborati minimi per le pratiche edilizie.....	5
Articolo 5 Piani Attuativi	9
Sezione III - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	10
Articolo 6 - Istituzione, composizione, compiti e funzionamento	10
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	10
Articolo 7 - Dichiarazione di inagibilità	10
Articolo 8 - Certificato di destinazione urbanistica	11
Articolo 9 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	12
Articolo 10 - Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	12
Articolo 11 - Pareri preventivi.....	12
Articolo 12 - Interventi urgenti in materia edilizia	12
Articolo 13 - Informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	13
Articolo 14 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	13
Articolo 15 - Concorsi di urbanistica e di architettura	13
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	13
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	13
Articolo 16 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori	13
Articolo 17 - Sostituzione e variazione dei soggetti responsabili	14
Articolo 18 - Comunicazione di fine lavori	14
Articolo 19 - Occupazione di suolo pubblico	15
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	15
Articolo 20 - Punti fissi di linea e di livello.....	15
Articolo 21 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	15
Articolo 22 - Cartelli di cantiere	16
Articolo 23 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni	16
Articolo 24 - Misure e tolleranze di cantiere.....	17
Articolo 25 - Sicurezza e controllo nei cantieri.....	17
Articolo 26 - Manomissione e ripristino del suolo e degli impianti pubblici.....	17
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	18
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	18
Sezione I - Caratteristiche	18
Articolo 27 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	18
Sezione II - Requisiti prestazionali per l'efficienza energetica	18
Articolo 28 - Requisiti di sostenibilità ambientale delle costruzioni	18
Sezione III - Invarianza idraulica	18
Articolo 29 - Invarianza idraulica e idrologica	18

Sezione IV - Requisiti integrativi	18
Articolo 30 - Interventi di recupero dei locali ai piani terra e seminterrati	18
Sezione V - Incentivi	18
Articolo 31 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia	18
Sezione VI - Prescrizioni costruttive	18
Articolo 32 - Ostacoli all'illuminazione	18
Articolo 33 - Misure di prevenzione del rischio gas Radon	19
Articolo 34 - Dotazioni igienico sanitarie	20
Articolo 35 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti	26
Sezione VII - Prescrizioni specifiche.....	26
Articolo 36 - Locali destinati a sala da gioco d'azzardo lecito.....	26
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	26
Articolo 37 - Strade pubbliche.....	26
Articolo 38 - Strade private.....	26
Articolo 39 - Portici	27
Articolo 40 - Piste ciclabili e spazi per deposito biciclette	27
Articolo 41 - Aree per parcheggio pubblico	27
Articolo 42 - Piazze e aree pedonalizzate	28
Articolo 43 - Passaggi pedonali e marciapiedi	28
Articolo 44 - Passi carrai ed accessi per autorimesse pubbliche e private	29
Articolo 45 - Chioschi/dehors.....	32
Articolo 46 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni	32
Articolo 47 - Recinzioni.....	32
Articolo 48 - Numerazione civica	33
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	34
Articolo 49 - Disposizioni generali	34
Articolo 50 - Formazione, rifacimento e completamento di aree a verde	34
Articolo 51 - Manutenzione delle aree a verde private e pubbliche.....	34
Articolo 52 - Difesa della vegetazione e delle nuove messe a dimora	35
Articolo 53 - Criteri di manutenzione per nuove piantagioni su aree pubbliche	35
Articolo 54 - Alberi di pregio e monumentali	35
Articolo 55 - Distanze degli alberi da confini, edifici e strade	36
Articolo 56 - Abbattimenti e compensazioni	36
Articolo 57 - Criteri per la compensazione	37
Articolo 58 - Monetizzazioni delle compensazioni	37
Articolo 59 - Risparmio idrico e invarianza idraulica	37
Articolo 60 - Parchi e percorsi in territorio rurale	38
Articolo 61 - Tutela del suolo e del sottosuolo	38
Articolo 62 - Connessioni ecologiche	39
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	39
Articolo 63 - Reti di servizi pubblici e volumi tecnici.....	39
Articolo 64 - Approvvigionamento idrico	39
Articolo 65 - Depurazione e smaltimento delle acque.....	39
Articolo 66 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e simili	39
Articolo 67 - Distribuzione dell'energia elettrica	40

Articolo 68 - Distribuzione del gas	40
Articolo 69 - Ricarica veicoli elettrici	40
Articolo 70 - Energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	40
Articolo 71 - Rete di illuminazione pubblica	40
Articolo 72 - Illuminazione esterna degli spazi privati	40
Articolo 73 - Telecomunicazioni	40
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	41
Articolo 74 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	41
Articolo 75 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	41
Articolo 76 - Rivestimenti esterni su spazio pubblico e privato aperto al pubblico	41
Articolo 77 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	42
Articolo 78 - Allineamenti planimetrici	42
Articolo 79 - Autorimesse private	43
Articolo 80 - Griglie e intercapedini	43
Articolo 81 - Vespai	43
Articolo 82 - Antenne, impianti di climatizzazione, pannelli solari e altri impianti tecnici	44
Articolo 83 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	44
Articolo 84 - Beni culturali e edifici storici	44
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI	44
Articolo 85 - Misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	44
Articolo 86 - Serre bioclimatiche	44
Articolo 87 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine	45
Articolo 88 - Scale	45
Articolo 89 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza	47
Articolo 90 - Piscine private pertinenziali	47
Articolo 91 - Altre opere di corredo agli edifici	47
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	48
Articolo 92 - Funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	48
Articolo 93 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	48
Articolo 94 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	48
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	48
Articolo 95 - Aggiornamento del Regolamento edilizio	48
Articolo 96 - Rapporti con lo strumento urbanistico generale	49

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

Articolo 1 - Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate

1. Si rinvia alla disciplina vigente per tutte le materie indicate dalla DGR 695/2018 e relativi allegati.
2. Per gli elementi o aspetti igienico sanitari non disciplinati dal presente Regolamento si rimanda al Titolo III del Regolamento di igiene tipo regionale di cui alla DGR del 25/07/1989 n.4/45266, di cui viene disapplicato l'art. 3.1.12 Dichiarazione di alloggio antigigienico, ancorché non oggetto di nuova disciplina con il presente Regolamento.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Sezione I - SUE e SUAP

Articolo 2 - Modalità di funzionamento e di coordinamento SUE - SUAP

1. Si applicano le disposizioni operative e i regolamenti comunali vigenti.

Articolo 3 - Gestione telematica delle pratiche edilizie, paesaggistiche e urbanistiche

1. Le istanze, comunicazioni, segnalazioni, dichiarazioni o altro atto comunque denominato relativo al procedimento per l'esecuzione di opere edilizie, nonché i piani attuativi comunque denominati o gli strumenti di programmazione negoziata aventi valore equipollente, devono essere presentati in modo informatizzato secondo le modalità, i formati e le procedure operative e i regolamenti comunali vigenti e secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.
2. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una o più copie cartacee della documentazione trasmessa telematicamente, la cui conformità deve essere asseverata dal progettista abilitato.

Sezione II - Specifiche tecniche

Articolo 4 - Elaborati minimi per le pratiche edilizie

1. Le pratiche relative ai procedimenti edilizi devono essere sempre corredate dalla documentazione minima essenziale (da prodursi in base degli interventi oggetto di istanza e delle opere da rappresentare) di cui ai seguenti commi, eventualmente integrata con specifica documentazione tecnica dettata dalle norme di settore e/o ulteriori verifiche necessarie alla luce dell'intervento proposto.
2. Annotazioni e verifiche parametri di progetto (sempre obbligatorio):
 - a) indicazione della posizione del nord geografico in tutti gli elaborati grafici;
 - b) indicazione del piano dell'edificio (entro terra o fuori terra) in corrispondenza delle planimetrie;

- c) verifiche analitiche dei parametri di progetto, edilizi-urbanistici e/o igienico-sanitari (es. superfici, volumi, rapporti proporzionali o percentuali) riportando, pertanto, lo sviluppo dei calcoli e garantendo il riscontro dei valori utilizzati con le quote inserite negli elaborati grafici.
3. Elaborati di inquadramento (**sempre obbligatorio**):
- a) Estratto di mappa catastale con indicazione dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
 - b) Estratto dello strumento urbanistico vigente (e di quello eventualmente adottato) con indicazione puntuale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
 - c) Rilievo fotografico dell'area oggetto di intervento e/o dell'unità immobiliare (o porzioni di essa) oggetto di intervento, unitamente alla rappresentazione planimetrica schematica con l'indicazione dei punti di ripresa;
4. Elaborati rappresentativi dello Stato di Fatto (**sempre obbligatorio**):
- a) In caso di opere interne alle unità immobiliari (es. riconfigurazione interna dei locali):
 - i. Planimetrie e sezioni di rilievo dello Stato di Fatto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), quotate, e relative a tutti i piani dell'unità immobiliare (anche di quelli non oggetto di intervento e della copertura), con indicazione delle quote dimensionali interne dei singoli locali, delle porte di accesso e interne, delle quote relative alle aperture finestrate (luce architettonica al lordo dei telai), delle quote relative alle altezze nette interne dei singoli locali, delle quote relative agli aggetti sovrastanti le aperture finestrate e i balconi (sviluppo longitudinale e aggetto). Per ogni locale dovrà essere indicata la destinazione funzionale.
 - b) In caso di opere finalizzate al mutamento di destinazione d'uso:
 - i. Elaborato grafico ricognitivo della superficie, delle altezze e dei volumi aventi incidenza urbanistica per tutti i piani dell'unità immobiliare oggetto di intervento, con relativa indicazione della destinazione d'uso urbanistica autorizzata. Il presente elaborato dovrà essere redatto sovrapponendo lo schema della superficie lorda alla planimetria dell'unità immobiliare;
 - ii. Elaborato descritto al punto 4.a) i.
 - c) In caso di opere finalizzate alla modifica dei prospetti (es. aperture, aggetti, copertura):
 - i. Prospetti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), con indicazione delle quote altimetriche, delle altezze aventi incidenza urbanistica, dei materiali e dei colori esistenti per tutti gli elementi che li compongono.
 - ii. Elaborato descritto al punto 4.a) i.
 - iii. Elaborato descritto al punto 4.b) i (qualora ricorra il caso).
 - d) In caso di opere relative a nuovi accessi carrai/pedonali o ad interventi su quelli esistenti che comportino modifiche allo spazio ad uso pubblico dal quale si accede:

- i. Planimetria quotata della recinzione e degli accessi esistenti pedonali e/o carrai con l'indicazione di altezze, dimensioni e distanze da altri passi carrai, da altre proprietà private e dalla carreggiata.
 - ii. Planimetria quotata, a scala di rappresentazione adeguata ed estesa ad un significativo intorno, dello spazio ad uso pubblico interessato dall'apertura o dalla modifica del nuovo accesso, riportante l'eventuale presenza allo stato di fatto di incroci stradali, marciapiedi, stalli di sosta, piste ciclopedonali e relativi attraversamenti, alberi, aiuole, elementi di arredo urbano, pali di illuminazione pubblica e altri impianti e reti tecnologiche con relative servitù, segnaletica stradale orizzontale e verticale, dissuasori di sosta e transito, rampe di raccordo tra diverse quote della strada, delle piste ciclabili e dei marciapiedi e manufatti di altra natura esistenti sulla pubblica proprietà; tutti gli elementi rilevati devono essere rappresentati completi di indicazioni plano-altimetriche utili alla comprensione dello stato dei luoghi; gli elementi di cui sopra devono essere qualificati dal punto di vista dei colori e materiali.
- e) Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e/o demolizioni con successive ricostruzioni e/o ristrutturazioni edilizie comportanti interventi di riconfigurazione dei prospetti e/o delle aree esterne occorrerà produrre:
 - i. Planimetria di rilievo dell'area oggetto di intervento estesa alle aree limitrofe, in scala 1:200 o 1:500 (in relazione all'ampiezza dell'intervento) con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, aree di tutela o fasce di rispetto, alberature esistenti con l'indicazione delle relative specie, dei limiti di proprietà, di eventuali costruzioni limitrofe con specificazione dell'uso in atto e delle relative distanze esistenti oltre che delle altezze, eventuali recinzioni e accessi esistenti.
 - ii. Planimetria di rilievo quotata e asseverata della SF e/o ST con relativo sviluppo analitico dei calcoli.
 - iii. Planimetria di rilievo quotata dell'area oggetto di intervento raffigurante eventuali superfici pavimentate o il sedime degli edifici esistenti.
 - iv. Elaborato descritto al punto 4.a) i. relativo a tutti gli edifici esistenti, anche accessori.
 - v. Elaborato descritto al punto 4.b) i. relativo a tutti gli edifici esistenti, anche accessori (qualora ricorra il caso).
 - vi. Elaborato descritto al punto 4.c) i. relativo a tutti gli edifici esistenti, anche accessori.
 - vii. Elaborati descritti al punto 4.d) i. e 4.d) ii. (qualora ricorra il caso).
- 5. Elaborati rappresentativi dello Stato di Progetto (**sempre obbligatorio**):
 - a) In caso di opere interne alle unità immobiliari (es. riconfigurazione interna dei locali):
 - i. Planimetrie e sezioni relative allo stato post operam in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), quotate, e relative a tutti i piani dell'unità immobiliare (anche di quelli non oggetto di intervento e della copertura, se per intero fabbricato), con indicazione delle quote dimensionali interne dei singoli locali, delle porte di accesso

- e interne, delle quote relative alle aperture finestrate (luce architettonica al lordo dei telai), delle quote relative alle altezze nette interne dei singoli locali, delle quote relative agli aggetti sovrastanti le aperture finestrate e i balconi (sviluppo longitudinale e aggetto). Per ogni locale dovrà essere indicata la destinazione funzionale in progetto.
- b) In caso di opere finalizzate al mutamento di destinazione d'uso:
- i. Elaborato raffigurante la superficie, delle altezze e dei volumi aventi incidenza urbanistica per tutti i piani dell'unità immobiliare oggetto di intervento, con relativa indicazione della destinazione d'uso urbanistica prevista in progetto. Il presente elaborato dovrà essere redatto sovrapponendo lo schema della superficie lorda alla planimetria dell'unità immobiliare.
 - ii. Elaborato descritto al punto 5.a) i.
- c) In caso di opere finalizzate alla modifica dei prospetti (es. aperture, aggetti, copertura):
- i. Prospetti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), con indicazione delle quote altimetriche, delle altezze aventi incidenza urbanistica, dei materiali e dei colori previsti in progetto.
 - ii. Elaborato descritto al punto 4.a.i.
 - iii. Elaborato descritto al punto 4.b.i. (qualora ricorra il caso).
- d) In caso di opere relative a nuovi accessi carrai o ad interventi su quelli esistenti che comportino modifiche allo spazio ad uso pubblico dal quale si accede:
- i. Planimetria quotata della recinzione e degli accessi esistenti pedonali e/o carrai con l'indicazione di altezze, dimensioni e distanze da altri passi carrai, da altre proprietà private e dalla carreggiata e quanto altro richiesto dalle verifiche di cui all'Articolo 47 .
 - ii. Planimetria quotata, a scala di rappresentazione adeguata ed estesa ad un significativo intorno, dello spazio ad uso pubblico interessato dall'apertura o dalla modifica del nuovo accesso, riportante l'eventuale presenza allo stato di fatto di incroci stradali, marciapiedi, stalli di sosta, piste ciclopedonali e relativi attraversamenti, alberi, aiuole, elementi di arredo urbano, pali di illuminazione pubblica e altri impianti e reti tecnologiche con relative servitù, segnaletica stradale orizzontale e verticale, dissuasori di sosta e transito, rampe di raccordo tra diverse quote della strada, delle piste ciclabili e dei marciapiedi e manufatti di altra natura esistenti sulla pubblica proprietà; tutti gli elementi rilevati devono essere rappresentati completi di indicazioni plano-altimetriche utili alla comprensione dello stato dei luoghi; gli elementi di cui sopra devono essere qualificati dal punto di vista dei colori e materiali.
- e) Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e/o demolizioni con successive ricostruzioni e/o ristrutturazioni edilizie comportanti interventi di riconfigurazione dei prospetti e/o delle aree esterne occorrerà produrre:
- i. Planimetria con indicazione della c.d. "area di galleggiamento" risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle distanze minime da rispettare in relazione ai confini di proprietà, ai fabbricati finitimi e

- agli spazi pubblici confinanti dettate dalla normativa locale e sovraordinata vigente. La planimetria dovrà riportare l'indicazione delle distanze intercorrenti fra tutti i fronti del fabbricato oggetto di intervento e tutti i confini di proprietà, i fabbricati finitimi e gli spazi pubblici confinanti.
- ii. Planimetria quotata dell'area oggetto di intervento raffigurante le superfici pavimentate, le superfici permeabili e il sedime degli edifici in progetto.
 - iii. Planimetria di progetto rappresentativa dell'area oggetto di intervento, per come prevista a seguito delle opere, estesa alle aree limitrofe, in scala 1:200 o 1:500 (in relazione all'ampiezza dell'intervento) con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, aree di tutela o fasce di rispetto, alberature esistenti con l'indicazione delle relative specie, dei limiti di proprietà, di eventuali costruzioni limitrofe con specificazione dell'uso in atto e delle relative distanze oltre che delle altezze, eventuali recinzioni e accessi esistenti.
 - iv. Elaborato descritto al punto 5.a) i. relativo a tutti gli edifici esistenti, anche accessori.
 - v. Elaborato descritto al punto 5.b) i. relativo a tutti gli edifici esistenti, anche accessori (qualora ricorra il caso).
 - vi. Elaborato descritto al punto 5.c) i. relativo a tutti gli edifici esistenti, anche accessori.
 - vii. Elaborati descritti al punto 5.d) i. e 5.d) ii. (qualora ricorra il caso).
6. Elaborati rappresentativi degli interventi (**sempre obbligatorio**):
- a) Planimetrie, prospetti e sezioni, comparative tra gli elaborati redatti per lo stato di fatto e lo stato di progetto sulla base dei precedenti punti 3. e 4. del presente articolo, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), prive di colorazioni ad eccezione degli elementi di cui si prevede la realizzazione (da colorarsi in rosso) e degli elementi di cui si prevede la demolizione (da colorarsi in giallo).
7. Elaborati per il superamento delle barriere architettoniche (**sempre obbligatorio**):
- a) Planimetrie, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), redatte come previsto dal punto 4.a.i. e raffiguranti i percorsi verticali e orizzontali esterni e interni al fabbricato oltre all'indicazione delle quote all'ingombro della rotazione all'interno di locali e disimpegno oltre allo spazio di affiancamento a arredi e sanitari.

Articolo 5 Piani Attuativi

1. Nel caso di piani attuativi o strumenti equipollenti devono essere predisposti:
- a) schema convenzione urbanistica;
 - b) rilievo strumentale asseverato di tutte le aree coinvolte;
 - c) estratto mappa catastale ed elenco delle particelle catastali coinvolte con indicazione dei proprietari o titolari di diritti reali sul fondo, della relativa quota e della superficie catastale;
 - d) progetto planivolumetrico in scala 1:200 - 1:500 con l'individuazione e dimostrazione analitica delle superfici fondiarie, delle aree interne in cessione o

asservimento all'uso pubblico; rappresentazione del sistema degli accessi, della viabilità interna e relative intersezioni con le strade esistenti e/o di progetto, degli edifici esistenti da demolire, mantenere o trasformare; definizione delle caratteristiche tipologiche dei nuovi edifici, delle destinazioni d'uso; indicazione delle sagome d'ingombro degli edifici, delle altezze e delle opere di sistemazione delle aree scoperte private;

- e) veduta aerea, profili regolatori, viste prospettiche, rendering;
- f) individuazione e dimostrazione di conformità del progetto rispetto alle disposizioni di tutela (aree tutelate o fasce di rispetto);
- g) schema smaltimento acque reflue e meteoriche
- h) dimostrazione analitica della verifica dei parametri urbanistici ed edilizi
- i) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
- j) relazione tecnica illustrativa
- k) relazione idro-geologica
- l) piano di indagine ambientale di tutte le aree coinvolte;
- m) valutazione previsionale di clima acustico (residenziale)
- n) valutazione d'impatto acustico (non residenziale)
- o) documentazione per la valutazione dell'impatto paesistico (per gli interventi esterni ad aree sottoposte a vincoli specifici) o per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica;
- p) eventuali autorizzazioni/nulla osta di altri Enti;
- q) eventuali altri elaborati derivanti dalla specifica tipologia dell'intervento (es. dimostrazione superfici di vendita per le destinazioni commerciali, progetti forestali, ecc.).

Sezione III - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Articolo 6 - Istituzione, composizione, compiti e funzionamento

1. Si applica il Regolamento comunale vigente.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Articolo 7 - Dichiarazione di inagibilità

1. Il Sindaco sentito il parere o su richiesta delle autorità competenti (ATS, VV.F., ecc.), qualora vengano meno i requisiti igienico-sanitari e/o strutturali e/o impiantistici e/o di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e/o privata, può disporre la sospensione dell'uso o dichiarare l'inagibilità degli immobili o di parte di essi, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934 e s.m.i. con atto da notificarsi alla proprietà/soggetti coinvolti.
2. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità si segnalano:
 - a) condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
 - c) requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori all'85% ai valori minimi previsti dal Regolamento di igiene tipo regionale;

- d) assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 60% ai valori minimi previsti dal Regolamento di igiene tipo regionale;
 - e) assenza di idonei servizi igienici;
 - f) assenza di idoneo impianto di acqua potabile,
 - g) assenza di spazio o locale cucina;
 - h) assenza di idoneo impianto elettrico;
1. Un edificio o parte di esso dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo risoluzione ed eliminazione delle cause di inagibilità, attestate mediante relazione tecnica asseverata di avvenuta risoluzione ed eliminazione dei motivi ostativi e presentazione agli uffici Comunali competenti, di nuova segnalazione certificata di agibilità inerente gli interventi eseguiti.
 2. L'inagibilità può essere richiesta al Comune e può essere predisposta, con appropriata autocertificazione di cui al Capo I-Sezione IV-DGR VI/38573/98, dal proprietario dell'immobile.
 3. Gli immobili dichiarati inagibili, se dismessi da oltre cinque anni, vengono annoverati tra gli immobili dismessi con criticità ai sensi dell'art.40 bis della legge n.12/2005.

Articolo 8 - Certificato di destinazione urbanistica

1. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica può essere formulata dall'avente titolo dell'area ai sensi di legge, da notai o dai tecnici e/o consulenti specificatamente incaricati dall'avente titolo o da chiunque abbia comprovato interesse a conoscere le prescrizioni urbanistiche dei terreni interessati (venditore o acquirente).
2. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza, corredata della documentazione indicata nella modulistica reperibile sul sito istituzionale e sullo Sportello Telematico del SUE.
3. Il certificato di destinazione urbanistica, facendo riferimento all'istanza, specificherà le varie destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati dal Comune, delle aree individuate dal richiedente in relazione ai mappali esposti e riportati nell'estratto di mappa catastale allegato all'istanza.
4. Alle condizioni di cui ai precedenti commi, possono essere rilasciati certificati di destinazione urbanistica storici.
5. Il certificato di destinazione urbanistica non costituisce in alcun caso presunzione di edificabilità dell'area la quale può essere inibita, totalmente o parzialmente, da edificazioni precedenti, da atti o convenzioni intervenute tra privati ovvero tra il privato e l'ente pubblico o da vincoli imposti da autorità diverse dal Comune.
6. Il contenuto del certificato di destinazione urbanistica ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, e pertanto non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Articolo 9 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. La proroga può essere richiesta sia per il termine di inizio sia per il termine di ultimazione lavori nei limiti stabili dalla normativa vigente.
2. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, la realizzazione della restante parte è subordinata a nuovo titolo abilitativo previa presentazione di relazione, sottoscritta dal Committente e dal Direttore dei lavori, corredata da documentazione fotografica ed elaborati grafici attestanti lo stato dei lavori eseguiti.
3. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza del contributo di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.

Articolo 10 - Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Si applica la normativa nazionale e regionale vigente
2. È consentito il pagamento rateizzato, a richiesta dell'interessato, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale mediante apposito atto deliberativo.

Articolo 11 - Pareri preventivi

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere al SUE un parere preventivo inerente all'ammissibilità di interventi edilizi e/o urbanistici oggetto di successive istanze di parte e/o atti abilitativi comunque denominati. Quanto alla documentazione da presentare si rimanda ad apposita modulistica disponibile sullo Sportello Telematico del SUE;
2. È inoltre facoltà dei soggetti interessati presentare, in via preventiva e separata da altri procedimenti autorizzativi edilizi e solo per le aree poste all'esterno di ambiti sottoposti a vincolo specifico, la documentazione necessaria all'espressione della Valutazione di impatto paesistico del progetto. Il responsabile del procedimento, esaminata la documentazione, la sottopone alla Commissione per il paesaggio per il parere di competenza.
3. La richiesta deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:
 - a) planimetria dell'area in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione;
 - b) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al contesto;
 - c) soluzione progettuale di massima;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento esplicitando chiaramente il motivo per cui si chiede il parere;
 - e) eventuali altri elaborati ritenuti utili all'istruttoria;
4. L'esito conclusivo della richiesta di parere preventivo consiste in una comunicazione da parte del Responsabile del Servizio competente, da esprimere nel termine stabilito dalla normativa vigente, nella quale sono date le risposte ai quesiti specifici richiesti; il grado di dettaglio delle risposte è proporzionale alla definizione degli elaborati progettuali presentati.

Articolo 12 - Interventi urgenti in materia edilizia

1. Ai fini del presente Regolamento si definiscono interventi urgenti le opere necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità pubblica di cose o persone.

- Tali interventi devono essere riconosciuti mediante perizia tecnica, corredata da puntuale rilievo fotografico, eseguita da un tecnico abilitato incaricato dalla proprietà.
2. Gli interventi di cui al precedente comma possono essere eseguiti, a cura e spese del proprietario, senza preventivo titolo abilitativo nella misura strettamente necessaria alla eliminazione o alla riduzione delle condizioni di pericolo riscontrate. Gli interventi così eseguiti avvengono sotto la responsabilità del proprietario o avente titolo, del professionista incaricato, dell'impresa esecutrice.
 3. Il proprietario o l'avente titolo, fermo restando le preventive comunicazioni agli Enti competenti per gli immobili vincolati, comunica entro cinque giorni lavorativi all'Amministrazione comunale l'avvio degli interventi urgenti e si impegna, al momento della comunicazione, a dare luogo entro trenta giorni agli adempimenti previsti dalle disposizioni vigenti in materia di interventi edilizi e, nel caso, paesaggistici e culturali. Contestualmente alla comunicazione il proprietario o l'avente titolo produce copia della perizia e del rilievo fotografico di cui al comma 1.
 4. Si applicano inoltre le disposizioni di cui all'Articolo 74 .

Articolo 13 - Informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Si applicano le disposizioni di legge e specifico regolamento comunale.
2. Le pratiche edilizie per interventi minori sono soggette a controllo a campione da parte degli uffici competenti secondo le modalità disposte da apposito atto gestionale comunale. Il Comune si riserva comunque la facoltà di verificare le pratiche non estratte in un secondo momento, anche contestualmente all'istruttoria di titoli abilitativi pervenuti successivamente e riferiti al medesimo immobile.

Articolo 14 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Le forme di partecipazione ai processi decisionali sono stabilite per legge.

Articolo 15 - Concorsi di urbanistica e di architettura

1. Le modalità di svolgimento sono stabilite dalla normativa vigente.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 16 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori

1. Prima di dare inizio ai lavori, ed entro il termine stabilito per legge, il soggetto intestatario del titolo edilizio deve comunicare al Comune, la data dell'inizio dei lavori stessi.
2. Nel caso in cui si renda necessario differire la data di inizio dei lavori già comunicata, il titolare dell'atto abilitativo è tenuto a indicare la nuova data, tenendo comunque conto del termine annuale per l'inizio dei lavori previsto per gli interventi assentiti e fatto salvo che i lavori non siano iniziati.
3. Resta fatta salva la necessità di ottemperare agli adempimenti previsti per l'esercizio del cantiere.

Articolo 17 - Sostituzione e variazione dei soggetti responsabili

1. Ogni variazione dei soggetti responsabili deve essere comunicata al Comune al momento del verificarsi.
2. Nell'ipotesi di trasferimento dell'atto abilitativo comunque denominato previsto dalla legislazione vigente e dell'Autorizzazione Paesaggistica, i subentranti devono chiedere che i corrispondenti atti siano intestati agli stessi.
3. Il subentrante presenta al Comune secondo le modalità dallo sportello SUE/SUAP, entro i termini di validità del titolo abilitativo, la domanda di nuova intestazione. Tale domanda deve essere corredata da dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del DPR 445/2000 con indicati gli estremi dell'atto di trasferimento o allegando direttamente l'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto.
4. Il cambio di intestazione non incide in alcun modo sul contenuto dell'atto abilitativo e degli atti correlati e non altera il decorso dei termini di inizio ed ultimazione lavori.
5. In caso di sostituzione del Direttore dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo deve comunicare al Comune il nominativo del nuovo incaricato. Il Direttore dei Lavori uscente deve presentare al Comune dichiarazione di accettazione della sostituzione e apposita relazione, accompagnata da documentazione grafica e fotografica, circa i lavori eseguiti; il nuovo Direttore dei Lavori a sua volta deve presentare dichiarazione di presa d'atto dello stato di fatto ed accettazione dell'incarico. Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei Lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto con il precedente tecnico il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione alla competente struttura comunale.
6. La medesima procedura di cui al comma precedente si applica anche al cambio di impresa esecutrice con dichiarazioni a cura dei legali rappresentanti delle imprese uscente e sostituta.

Articolo 18 - Comunicazione di fine lavori

1. Per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della singola costruzione indipendente e delle relative pertinenze, escluse le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde, potendosi ammettere che, limitatamente a singole unità immobiliari, le opere di finitura interna siano eseguite in tempi successivi e comunque antecedentemente alla segnalazione di agibilità delle medesime.
2. Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attestino lo stato di esecuzione delle opere.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione sottoscritta a seguito della approvazione del piano attuativo.
4. Qualora ricorrano le condizioni di cui all'Articolo 48, l'intestatario del titolo edilizio dovrà contestualmente procedere con l'istanza di assegnazione del numero civico di cui al medesimo Articolo.

Articolo 19 - Occupazione di suolo pubblico

1. Si applica il Regolamento comunale vigente.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**Articolo 20 - Punti fissi di linea e di livello**

1. A seguito del rilascio di un titolo edilizio, esclusivamente per gli interventi edilizi di nuova costruzione, il titolare dell'intervento edilizio e il Direttore dei Lavori, possono richiedere al SUE la definizione di punti fissi. In tal caso ogni onere per la loro individuazione è a carico del richiedente.

Articolo 21 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Durante l'esecuzione degli interventi edilizi devono essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
2. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri.
3. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinante con i cantieri, nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
4. Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" come disposto dall'Articolo 22 .
5. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto ovvero le copie identiche dei titoli\elaborati se prodotti in modalità digitale.
6. In caso di interruzione prolungate dei lavori, con conseguente creazione di condizione di abbandono e degrado, con disagio e malessere per il territorio e la cittadinanza, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.
7. Per le attività di cantiere che superano i valori definiti dal Piano Acustico Comunale, l'operatore dovrà richiedere specifica autorizzazione in deroga.
8. Al fine di garantire l'accesso temporaneo alle aree adibite a cantiere è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili provvisori o la trasformazione e/o cambio d'uso di passi carrabili esistenti a condizione che si osservino, per quanto possibile, le prescrizioni indicate nel Codice della strada relativamente alla realizzazione degli accessi nelle strade urbane e dei passi carrabili. In tali casi deve essere acquisita autorizzazione dell'ente proprietario della strada.
9. La recinzione di cantiere deve avere aspetto decoroso, poter salvaguardare l'incolumità pubblica e assicurare il pubblico transito. Gli eventuali accessi di cantiere ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiusi quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, questa non deve costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito.
10. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati

medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.

Articolo 22 - Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
 - Estremi atti abilitativi
 - Oggetto dell'intervento
 - Titolare e Committente dell'intervento
 - Data inizio e fine dei lavori
 - Progettista
 - Direttore Lavori
 - Progettista strutture, impianti (se previsto)
 - Direttore Lavori strutture, impianti (se previsto)
 - Impresa/e assuntrice ed esecutrici dei lavori
 - Responsabile del cantiere
 - Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione (se previsto)
 - Collaudatore statico (se previsto)
 - Certificatore energetico (se previsto)
3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile o in prossimità dello stesso.
4. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le indicazioni di legge.
5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
6. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.

Articolo 23 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Si applica la normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, ambientale e paesaggistica.
2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico.
4. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:
 - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare, ove possibile, l'eventuale patrimonio arboreo.
- 5. 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.
 - 6. Nel caso di interventi edilizi che interessino spazi esistenti, pubblici o privati di uso pubblico, e prevedano scavi e demolizioni su strade, relative pertinenze e aree a verde, l'avente titolo, sia esso privato o ente proprietario/gestore dei sottoservizi di rete, prima dell'inizio dei lavori deve acquisire Autorizzazione alla manomissione di suolo pubblico ai sensi dei regolamenti comunali vigenti e/o normative vigenti.
 - 7. Prima di iniziare i lavori l'esecutore deve dare avviso a tutti gli altri eventuali concessionari di pubblici servizi (ad es. trasporto pubblico) e reti presenti nel sottosuolo o aeree e titolari di concessioni per occupazione del suolo pubblico e prendere con essi gli accordi per un opportuno coordinamento, affinché non venga recato danno agli impianti, ai cavi, alle tubazioni o ai manufatti esistenti.
 - 8. Qualora si rendessero necessarie limitazioni o sospensioni di transito tali esigenze devono essere specificate prima dell'inizio dei lavori. Il titolare dell'autorizzazione è tenuto a richiedere l'emissione delle relative ordinanze da parte della Polizia Locale.
 - 9. Le alberature esistenti devono essere protette, durante l'esecuzione dei lavori, da danni meccanici a tronchi, fusti, rami e colletti, evitando qualunque possibile danno o taglio.
 - 10. Durante l'esecuzione dei lavori deve essere predisposta, sotto la responsabilità del titolare, a propria cura e spese, idonea segnaletica stradale di preavviso di lavori in corso e i necessari ripari della zona stradale interessata ai lavori, come prescritto dalle vigenti normative in materia di disciplina della circolazione stradale, normativa di sicurezza, e secondo le eventuali prescrizioni impartite dagli organi di polizia.

Articolo 24 - Misure e tolleranze di cantiere

- 1. Si applica la normativa sovraordinata vigente in materia.

Articolo 25 - Sicurezza e controllo nei cantieri

- 1. Si applica la normativa sovraordinata vigente in materia.

Articolo 26 - Manomissione e ripristino del suolo e degli impianti pubblici

- 1. Si applica il Regolamento comunale vigente.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Sezione I - Caratteristiche

Articolo 27 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

Sezione II - Requisiti prestazionali per l'efficienza energetica

Articolo 28 - Requisiti di sostenibilità ambientale delle costruzioni

1. Si rimanda alla normativa nazionale e regionale relativa finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili e alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti

Sezione III - Invarianza idraulica

Articolo 29 - Invarianza idraulica e idrologica

1. Si applica la normativa, il Regolamento regionale e gli studi comunali di settore.
2. Devono essere messi in atto tutti gli accorgimenti progettuali per il mantenimento dell'invarianza idraulica e per favorire il drenaggio urbano, con particolare riguardo all'uso dei metodi cosiddetti *nature based*.

Sezione IV - Requisiti integrativi

Articolo 30 - Interventi di recupero dei locali ai piani terra e seminterrati

1. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei vani e locali ai piani terra e seminterrati esistenti (LR 7/2017 e LR 18/2019), come disciplinati dalle specifiche Deliberazioni Comunali, devono essere attuati attraverso una progettazione consapevole che garantisca i necessari presupposti di sicurezza e salubrità.

Sezione V - Incentivi

Articolo 31 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia

1. Non si prevedono incentivi rimandando alle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Sezione VI - Prescrizioni costruttive

Articolo 32 - Ostacoli all'illuminazione

1. I nuovi edifici in progetto devono essere posizionati in modo da non produrre ombre portate sulle facciate degli edifici adiacenti riducendone l'illuminazione o il soleggiamento. Per impedire il verificarsi di proiezioni di ombre portate, nel rispetto

della distanza minima di 10 m tra pareti finestrate, la distanza minima degli edifici dalle medesime, ove prospicienti, deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto misurata nel punto di contatto della retta inclinata di 45° che si congiunge con l'attacco a terra dell'edificio prospiciente.

2. Ove non sia verificata la condizione di cui al comma precedente, anche in caso di sopralzi, e l'angolo formato dalla retta congiungete la base dell'edificio e l'ostacolo prospiciente sia maggiore di 45° la superficie finestrata dei locali di abitazione deve essere incrementata proporzionalmente, rispetto alla condizione di cui al comma precedente, al fine di ottenere il requisito minimo di illuminamento di cui al presente regolamento.

Articolo 33 - Misure di prevenzione del rischio gas Radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dell'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, nelle more dell'approvazione del "Piano nazionale d'azione per il radon", va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto dirigenziale della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e s.m.i..
2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia di radioprotezione di cui al D.Lgs. 101/2020 e delle norme tecniche di applicazione, ed essere eseguite dai servizi ivi individuati.
3. I valori dei livelli di concentrazione media annua di radon in aria indoor misurati, dovranno rispettare i valori di riferimento previsti dal D.Lgs. 101/2020.
4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgono le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone o a luoghi di lavoro, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon, nonché il rispetto dei livelli di riferimento previsti dalla normativa vigente.
5. Nei nuovi edifici o per i vespai di nuova realizzazione, va garantita l'uniforme ventilazione del vespaio o del piano cantina, mediante due aperture non richiudibili aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,03 mq, per ogni 50 mq di superficie di pavimento del vespaio o del piano cantina, o frazione, e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Per superfici maggiori del vespaio, tali aperture devono essere incrementate proporzionalmente, con il medesimo criterio. Per ciascuna cantina dovrà essere realizzata una superficie di ventilazione libera di 0,03 mq, all'intradosso del solaio di copertura e comunicante con il corridoio di accesso.
6. Altresì, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione del gas radon, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.
7. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia.

8. Per gli interventi rientranti nel campo di applicazione delle LR 7/2017 e della LR 18/2019, si rimanda agli adempimenti ivi previsti.

Articolo 34 - Dotazioni igienico sanitarie

1. Trova applicazione a livello locale il Regolamento di igiene tipo della Regione Lombardia, come di seguito integrato.
2. Unità immobiliari destinate ad attività ludico/ricreative e attività ginnico/sportive e formazione fisica.

I requisiti di seguito specificati si applicano alle nuove attività, denominate “impianti sportivi complementari” destinati alla pratica di attività fisiche e sportive non regolamentate da federazioni sportive nazionali con finalità ludico ricreative e di benessere fisico, normate dalla “Deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25-06-2008- Parte III” tra cui le palestre non ricomprese tra quelle rientranti negli impianti sportivi aperti al pubblico di cui al DM 18/03/96 e s.m.i. e in quelle scolastiche di cui al DM 18.12.1975 e s.m.i. Le presenti norme non si applicano al mero subentro oppure a cambi di ragione sociale di attività esistenti.

All'interno di detti impianti si distinguono le seguenti tipologie minime di locali:

- a) Locali principali (devono essere sempre presenti):
 1. locale/i destinati alle attività;
 2. un blocco servizi composto da spogliatoi, servizi igienici e docce sia per gli utilizzatori che per il personale;
- b) spazi di supporto (devono essere sempre presenti):
 1. ufficio munito di cassetta di pronto soccorso;
- c) locali/spazi accessori (non obbligatori):
 1. deposito/ripostiglio;
 2. zona attesa;
 3. locali tecnici.

Il numero massimo di utilizzatori contemporaneo dovrà essere rapportato alla verifica della superficie delle sale di attività e/o servizi igienici e/o docce.

I locali destinati alle attività devono avere le seguenti caratteristiche strutturali:

- a) i locali per le attività devono avere dimensioni tali garantire la superficie minima di 4 mq per utilizzatore contemporaneo;
- b) l'altezza media dei locali non può essere inferiore a m 2,70 preferibilmente m 3,00 e comunque in ogni punto non inferiore a m 2,50. L'altezza libera deve consentire lo svolgimento dell'attività stessa, anche in relazione al raggio d'azione di eventuali attrezzi, con un congruo margine di sicurezza di almeno m 0,60.
- c) le pareti delle sale devono essere realizzate con materiali resistenti, facilmente pulibili e igienizzabili, devono essere prive di sporgenze per un'altezza non inferiore a m 2,10 dal pavimento;
- d) eventuali sporgenze o spigoli non eliminabili devono essere ben segnalati e protetti, fino all'altezza di 2,10 m, con profili arrotondati realizzati con idonei materiali rispondenti alle norme tecniche vigenti;
- e) eventuali gradini devono avere spigoli arrotondati e con il bordo ben segnalato da colore contrastante;

- f) le vetrature e le porte trasparenti, ove esistenti, devono essere chiaramente segnalate e realizzate con vetri antisfondamento o protette con pellicole di sicurezza a norma o munite di adeguate protezioni, che in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi;
- g) eventuali superfici a specchio dovranno essere realizzate con specchi antisfondamento o munite di adeguate protezioni che in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi;
- h) la pavimentazione delle sale deve consentire lo svolgimento dell'attività in condizioni di sicurezza e di igiene. Essa deve essere elastica, ben connessa ed impermeabile, di facile pulizia con caratteristiche tale da ridurre il rumore da calpestio, antiscivolo, antistatica e tale da non favorire l'accumulo di polvere (es. legno, gomma, linoleum);
- i) i punti di appoggio, di aggancio o di fissaggio degli attrezzi alle pareti o a terra, devono essere in grado di resistere anche alle sollecitazioni dinamiche dovute all'uso, ove necessario essere munite di coperchi perfettamente stabili e ove possibile livellati al pavimento o protetti in modo da non costituire causa d'inciampo;
- j) eventuali parapetti/balaustre devono possedere le caratteristiche costruttive previste gli ambienti residenziali;
- k) gli infissi devono essere facilmente apribili con comando fisso azionabile ad altezza d'uomo essere stabili nella posizione di apertura e collocate in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori in relazione alle attività svolte. È da preferire la soluzione a vasistas;
- l) l'accesso ai locali annessi all'attività motorio-ricreativa particolarmente insudicianti, non può avvenire direttamente dall'esterno, se non previa pulizia delle suole mediante idonei sistemi, o cambio calzature, al fine di impedire condizioni di antigienicità causate dal trasporto dello sporco all'interno dei locali puliti, attraverso le calzature;
- m) in relazione alle attività svolte, le luci a soffitto e altri apparecchi presenti devono essere protette in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori;
- n) per attività inserite in edifici con presenza di altre funzioni ad es. residenziale e uffici, le sale di attività devono essere adeguatamente insonorizzate per garantire un congruo isolamento acustico passivo con i locali contigui. Le strutture di separazione dei locali destinati alle nuove attività con le attigue unità immobiliari, a prescindere dell'epoca di costruzione, dovranno possedere i requisiti acustici passivi delle strutture previsti dalla vigente normativa per le attività ricreative. Dovrà essere garantito un tempo di riverbero non superiore a 1,7 secondi. Ove si faccia utilizzo di impianti di diffusione sonora dovranno essere attuati anche gli adempimenti in materia di impatto acustico.

Devono essere esposte all'ingresso dei locali, in modo ben visibile al pubblico le seguenti informazioni:

- a) dichiarazione indicante la massima capacità ricettiva contemporanea della struttura;

- b) gli orari di accesso al pubblico, eventualmente suddivisi per sesso (in caso presenza di 1 solo spogliatoio);
- c) segnaletica di sicurezza e indicazioni utili alla migliore fruizione dell'impianto stesso, in particolare quelle relative al riconoscimento dei luoghi, all'indicazione dei percorsi, delle vie d'uscita di emergenza e dell'ubicazione dei presidi antincendio, ecc.
- d) regolamento di utilizzo dei locali e delle attrezzature.

Nelle sale destinate alle attività ginniche deve essere prevista adeguata illuminazione e ricambio dell'aria e riscaldamento onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort microclimatico in relazione alla tipologia di attività svolta. Il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità dei parametri microclimatici evitando fenomeni di ristagno o di fastidio agli utenti.

Deve essere garantito il rapporto illuminante naturale di almeno 1/8 della superficie di ciascun locale e/o adeguata illuminazione artificiale tale da garantire il normale svolgimento delle attività in condizioni di sicurezza e di comfort visivo.

In tutti i locali per l'attività ginniche deve essere previsto un adeguato ricambio dell'aria onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort per lo svolgimento delle attività. Tali condizioni si ritengono soddisfatte quando è garantito il rapporto aerante naturale di almeno 1/10 della superficie di ciascun locale o adeguati ricambi d'aria ottenuti mediante impianto di condizionamento avente caratteristiche tecniche previste dalle norme UNI vigenti. Il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità della temperatura evitando fenomeni di stratificazione dell'aria e di fastidio agli utenti durante l'utilizzo degli ambienti e delle attrezzature.

In aggiunta al requisito di aerazione naturale è sempre possibile installare impianti di sola estrazione dell'aria, da collocare possibilmente in posizione contrapposta alle superfici finestrate.

Devono essere garantiti adeguati interventi di pulizia e manutenzione periodica degli impianti di condizionamento, documentando l'attività effettuata su appositi registri tenuti a disposizione dell'autorità competente al controllo.

Se ricorrono i termini di applicazione, i servizi igienici, gli spogliatoi e le docce per il personale devono essere rispondenti a quanto stabilito dal D.lgs. 81/2008 Allegato IV - Capitolo 1. Ove presenti, devono avere le stesse caratteristiche previste per i servizi destinati agli utenti.

Tutti i locali devono essere adeguatamente riscaldati.

I servizi igienici (WC) devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Il numero di WC per gli utenti deve essere di almeno 1 WC ogni 15 utenti max ammissibili, o frazione arrotondato per eccesso, con un minimo di 1 WC per sesso accessibili dal locale spogliatoio.
- b) L'altezza media dei vani destinati ai servizi igienici non deve essere inferiore a m 2,40.
- c) La superficie minima del vano deve essere di almeno mq 1,20 per ciascun componente igienico eventualmente installato e con porta apribile verso l'esterno.
- d) Deve essere presente finestratura facilmente apribile con comando fisso ad altezza d'uomo avente superficie di mq 0,15 per ciascun WC, o impianto di aspirazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6

volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

- e) Eventuali pareti di separazione tra vari WC adiacenti ed installati in unico ambiente, dovranno comunque avere altezza minima di 2,10 m e la superficie finestrata di cui sopra, eventualmente realizzata con un unico elemento, dovrà essere apribile con comando fisso ad altezza d'uomo azionabile da spazi comuni.
- f) Le pavimentazioni devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili, igienizzabili e di tipo antisdruciolevole.
- g) Le pareti e/o i rivestimenti devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,00 m.
- h) Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.
- i) Qualora i WC non siano accessibili dal locale spogliatoio dovranno essere muniti di antibagno. La parete divisoria tra WC e l'anti WC o con il locale spogliatoio, deve essere a tutt'altezza.

Il locale anti WC deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) Deve avere superficie minima di almeno 1 mq e altezza di almeno mt 2,40. Pareti e pavimenti devono avere le medesime caratteristiche dei locali WC.
- b) Deve essere dotato di lavabo con comando non manuale (leva chirurgica/lunga, o a pedale o sistema automatico, distributore di sapone e salviette monouso).
- c) La porta verso l'esterno deve essere munita di sistema di auto chiusura.

Gli spogliatoi devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Gli spogliatoi devono essere almeno due, divisi per sesso. Se unico, ammissibile solo per attività aventi superficie complessiva utile fino a 100 mq, l'accesso al locale deve essere consentito ad orari differenziati per i diversi sessi.
- b) Ciascun locale deve avere superficie complessiva di almeno 1,50 mq per potenziale utilizzatore contemporaneo con un minimo di mq 7,00.
- c) In ciascun locale deve essere presente finestratura possibilmente a vasistas facilmente apribile con comando ad altezza uomo (non devono costituire intralcio o pericolo nella posizione di apertura), che garantisca un rapporto di aerazione naturale minimo di 1/10 della superficie del pavimento o impianto di aspirazione forzata (con requisiti già definiti per il blocco servizi igienici) o impianto di condizionamento avente caratteristiche tecniche previste dalle norme UNI vigenti.
- d) Le pavimentazioni devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili, igienizzabili e di tipo antisdruciolevole.
- e) Le pareti e/o i rivestimenti devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,00 m.
- f) Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.

- g) Negli spogliatoi devono essere installati lavabi con comando non manuale (leva chirurgica/lunga o sistema automatico), muniti di specchio, in numero pari alle docce, distributore di sapone e salviette monouso.
- h) Ciascun locale deve essere dotato di soluzioni/dispositivi che permettano di garantire la privacy degli utenti presenti all'interno.
- i) Gli spogliatoi devono essere dotati di un numero di armadietti non inferiore al numero massimo delle presenze contemporanee nell'impianto; questi devono essere di adeguate dimensioni, preferibilmente ben areati, resistenti e realizzati con materiali durevoli, facilmente lavabili, sanificabili e muniti di sistema di chiusura.
- j) Gli spogliatoi devono avere anche la seguente ulteriore dotazione minima:
 - panche di materiale lavabile;
 - appendiabiti in numero adeguato;
 - termoventilatori ad aria calda o asciugacapelli in numero non inferiore alle docce, per gli spogliatoi ad uso femminile con ulteriori 2 unità;
 - adeguato numero di raccoglitori di rifiuti.

Le docce devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Deve essere previsto almeno 1 posto doccia ogni 15 utenti contemporanei o frazione, arrotondato per eccesso, adeguatamente distribuiti tra lo spogliatoio maschile e quello femminile, con un minimo di 2 docce (anche in presenza di singolo spogliatoio). Ai posti doccia deve essere anteposto uno spazio antidoccia accessibile dal locale spogliatoio ed avente profondità di almeno 1,2 m e munito di piletta sifonata, dotato di appendiabiti pari al numero delle docce.
- b) Le pareti e/o i rivestimenti devono essere impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,20 m, ogni posto doccia deve essere delimitato dai posti doccia contigui da elementi di separazione di adeguata larghezza dal pavimento fino a 2,00 m.
- c) La pavimentazione della zona docce/antidocce deve essere ben connessa, munita di pendenza minima del 3% verso la piletta sifonata, aventi caratteristiche antisdrucchiolevoli con riferimento alla presenza di acqua, impermeabile, facilmente lavabile e igienizzabile.
- d) Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.
- e) La zona docce deve essere dotata di un adeguato sistema di allontanamento dei vapori avente portata non inferiore a 10 vol/h se in funzionamento continuo o 20 vol/h se in funzionamento discontinuo.

Devono essere previsti vani /spazi separati per il deposito dei materiali di pulizia, nonché di un idoneo vano/spazio per il deposito delle attrezzature. Per le attività deve essere individuato anche uno spazio o locale per le attività d'ufficio e gestione amministrativa.

Le macchine e le attrezzature utilizzate per le attività motorie e ricreative devono essere disposte in modo ordinato e razionale, in modo tale da lasciare agli utenti e agli addetti percorsi agevoli di almeno m 0,80, tenendo conto anche del raggio d'azione dei macchinari ed attrezzature.

Le attrezzature devono essere certificate nel rispetto delle norme vigenti all'atto dell'immissione sul mercato, ed installate secondo le indicazioni del produttore e come riportato nel manuale d'uso e manutenzione. La corretta installazione deve essere attestata dalla ditta installatrice.

Tutte le attrezzature fisse e mobili devono avere idonee caratteristiche di sicurezza e di resistenza meccanica ed in particolare, laddove necessario, devono essere dotate di solido appoggio, ancoraggio o fissaggio al pavimento o alle pareti, in relazione alle massime sollecitazioni a cui saranno sottoposte.

Per tutte le macchine deve essere previsto il piano di manutenzione programmata con cicli di verifica predefiniti (controllo delle parti elettriche, delle parti meccaniche, lubrificazione dei macchinari, delle condizioni statiche, ancoraggi e giunzioni, ecc.), che ne garantisca il mantenimento delle normali condizioni di funzionamento e di sicurezza. Tale piano deve essere formalizzato in un apposito documento e tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate, devono essere documentate e tenuto a disposizione dell'autorità competente al controllo.

Tutti gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'attività devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche vigenti e corredati delle relative certificazioni.

Devono essere predisposti programmi formali relativi alle modalità e tempistiche per la pulizia dei locali e delle attrezzature.

Devono essere adottati sistemi di prevenzione e controllo del rischio correlato alla possibile contaminazione da Legionella degli impianti idrico e di condizionamento (secondo le vigenti Linee Guida Ministeriali e Regionali).

All'interno dei locali tecnici, che devono essere sempre tenuti chiusi e interdetti ai frequentatori, è fatto divieto di riporre materiale e attrezzature se non inerente al ciclo tecnologico a cui sono destinati.

Eventuali altre attività presenti all'interno di altri locali di cui l'impianto sportivo complementare fa parte, (saune, trattamenti estetici, solarium, studi professionali, somministrazione alimenti, ecc.) devono possedere i requisiti previsti dalle specifiche normative vigenti.

Per quanto non previsto dal presente Articolo sono fatte salve le norme generali del Regolamento Locale di Igiene Comunale. Resta inoltre fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di:

- prevenzione, sicurezza e igiene del lavoro;
- sicurezza degli impianti;
- accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- prevenzione incendi e relative competenze dei VV.F. e di altri organismi con competenze specifiche. Per le attività non soggette agli adempimenti del DPR 151/11 devono comunque essere garantite le misure minime di sicurezza dell'esodo garantendo la presenza di almeno una uscita di sicurezza di larghezza minima di 1,2 m, oppure due uscite non inferiori a 80 cm, comunque dimensionate in relazione al massimo affollamento previsto e con apertura nel verso di esodo a semplice spinta.

3. Recupero dei locali sottotetto. "A integrazione dei requisiti di illuminazione del Regolamento Locale di Igiene Comunale, oltre alle finestre e agli abbaini, possono computarsi anche i lucernari quale sistema integrativo di illuminamento. Si considera

altresì equivalente alla superficie finestrata verticale, la porzione di superficie finestrata inclinata posta ad un'altezza compresa tra 1 e 2 m dal piano del pavimento, garantendo che almeno il 70% delle superfici illuminanti utili siano verticali con elementi che permettano anche la visione verso il basso, dell'esterno."

Articolo 35 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti

1. Si applica la normativa sovraordinata vigente in materia e considerato che ad oggi è formalmente vigente la modifica apportata al Regolamento Locale di Igiene Comunale avvenuta per surroga relativamente all'inserimento dell'articolo 3.2.11 disposto con delibera della allora ASL MI3 n. 642 del 19/10/2005" ed avente per oggetto proprio le "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto", si sostituiscono al primo periodo del punto 1) "Accesso alla copertura" di tale articolo, le parole "Per l'accesso alla copertura" con il seguente testo "Per l'accesso alla copertura, che dovrà avvenire preferibilmente da parti comuni".

Sezione VII - Prescrizioni specifiche

Articolo 36 - Locali destinati a sala da gioco d'azzardo lecito

1. Si applicano le specifiche disposizioni comunali vigenti e le norme sovraordinate.

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

Articolo 37 - Strade pubbliche

1. La realizzazione delle strade deve avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali, regionali, provinciali nonché delle disposizioni previste dallo strumento urbanistico, se previste, e dalla pianificazione comunale di settore vigenti. Laddove possibile deve essere applicato un approccio progettuale integrato che, nel rispetto dei principi di invarianza idraulica, preveda una gestione sostenibile delle acque urbane.
2. Le strade, laddove possibile ed opportuno, devono essere dotate di alberature.

Articolo 38 - Strade private

1. Le prescrizioni di cui ai successivi commi si applicano alle nuove costruzioni. Nel caso di interventi su strade private esistenti possono essere richiesti, compatibilmente con la reale fattibilità, adeguamenti anche parziali alle norme regolamentari.
2. Le strade private devono:
 - a) essere dotate di cartelli che ne specificano la natura privata;
 - b) essere dotate di sistemi di raccolta e scarico delle acque meteoriche conformi alla normativa vigente in materia.
3. La manutenzione di ogni elemento o impianto afferente alla strada privata è a carico della proprietà, salvo quanto disposto da specifiche convenzioni.
4. Le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza;
5. Le strade private al servizio di insediamenti residenziali devono avere larghezza minima di m 4,50 nel caso di un unico senso di marcia e di m 6 nel caso di doppio senso di marcia, entrambi calcolati escludendo marciapiedi o banchine laterali. Il raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, deve essere $\geq$ a m 7,50.

6. Le strade private al servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,50 nel caso di un unico senso di marcia e di m 7 nel caso di doppio senso di marcia, entrambi calcolati escludendo marciapiedi o banchine laterali. Il raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, deve essere $\geq$ a m 10.
7. Percorsi di dimensioni inferiori ai minimi sopra indicati vengono considerati passi carrai.
8. In caso di strade private a fondo cieco, deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.
9. Se aperte al pubblico passaggio le strade private devono essere dotate altresì di:
 - a) impianto di illuminazione;
 - b) almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a m 1,50;
 - c) segnaletica orizzontale e verticale conforme al Codice della Strada.
10. Le strade private non aperte al pubblico devono essere chiuse da cancello/sbarra con apertura automatica con comando a distanza all'imbocco sulla pubblica via.

Articolo 39 - Portici

1. I portici devono essere realizzati in conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, garantendo altresì le condizioni di sicurezza nonché l'idonea aerazione/ventilazione e illuminazione nel rispetto delle caratteristiche di cui all'Articolo 71 .
2. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucciolevole.
3. La manutenzione di ogni elemento o impianto afferente al portico è a carico della proprietà, salvo quanto disposto da specifiche convenzioni.

Articolo 40 - Piste ciclabili e spazi per deposito biciclette

1. Si applicano le disposizioni della pianificazione comunale settoriale vigente e della normativa nazionale e regionale vigente.
2. In corrispondenza di servizi pubblici o nodi strategici di interscambio della rete di trasporto pubblico devono, ove possibile, essere previsti depositi e/o aree di sosta sicure attrezzate con portabiciclette.
3. Negli edifici a destinazione commerciale o industriale/artigianale è obbligatoria, salvo diversa disposizione di legge, l'installazione di portabiciclette sicuri e/o depositi, possibilmente coperti, a una distanza inferiore a 10 m dall'entrata.
4. Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione, devono essere individuati in aree comuni facilmente accessibili, spazi per il deposito delle biciclette.
5. La disposizione di cui ai commi precedenti si applica anche agli spazi comuni esistenti laddove compatibile con la morfologia e la dimensione dei luoghi e la funzionalità delle attività insediate.

Articolo 41 - Aree per parcheggio pubblico

1. La progettazione dei parcheggi pubblici a raso in forma organizzata e separata dalla carreggiata stradale deve, ove possibile, essere finalizzata ad ottenere spazi con diversi livelli di flessibilità, sia funzionale che temporale, che ne consenta l'utilizzo alternativo al solo parcheggio dei veicoli, per lo svolgimento di attività mercatali,

manifestazioni, attività sportive e per gli allestimenti legati ad eventi occasionali, eccezionali e/o di emergenza. Laddove possibile deve essere applicato un approccio progettuale integrato che, nel rispetto dei principi di invarianza idraulica, preveda una gestione sostenibile delle acque urbane.

2. Devono essere massimizzate le soluzioni tecnologiche che aumentano l'albedo e riducono gli effetti dell'isola di calore. In tale ottica devono essere privilegiate pavimentazioni drenanti o quantomeno semi-drenanti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: prato armato, masselli autobloccanti forati, inerti, ecc.) o con materiali di tipo freddo che riflettono più energia solare rispetto ai materiali convenzionali e migliorano l'evaporazione dell'acqua (pavimentazioni porose).
3. Devono essere previsti idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche ed impermeabilizzazioni sottostanti le pavimentazioni drenanti in conformità a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia. Le acque meteoriche devono essere:
 - a) adeguatamente trattate al fine di evitare inquinamento del sottosuolo.
 - b) disperse nel sottosuolo
 - c) convogliate in specchi trincee drenanti, rinverditi con specie vegetali che contribuiscono al filtraggio degli inquinanti
 - d) raccolte in serbatoi, adeguatamente filtrate e riutilizzate per irrigazione.
4. I parcheggi pubblici, salvo valutazioni puntuali da parte del Comune in relazione alle specifiche caratteristiche urbane o eventuali usi plurimi degli spazi interessati, devono essere dotati di alberature secondo le indicazioni delle norme di attuazione del PGT vigente.
5. Nei parcheggi pubblici si devono prevedere sistemi di ricarica per i veicoli elettrici in base a quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente, realizzando anche la posa di cavidotti e relativi pozzetti quale predisposizione per futuri ampliamenti.

Articolo 42 - Piazze e aree pedonalizzate

1. Ai fini del presente Regolamento si intendono piazze e aree pedonalizzate gli spazi che si caratterizzano per usi collettivi differenti, nei quali è limitato l'accesso agli autoveicoli e sono favorite le interazioni sociali, culturali ed economiche spontanee tra persone.
2. Gli spazi di cui al presente articolo e quindi gli interventi di realizzazione o riorganizzazione degli esistenti, devono tendere ai seguenti obiettivi:
 - a) flessibilità d'uso;
 - b) accessibilità a tutti;
 - c) attrattività e vivibilità degli spazi;
 - d) integrazione con il contesto e con gli spazi privati limitrofi;
 - e) integrazione con il sistema ambientale/paesaggistico;
 - f) ridotta manutenzione degli elementi;
 - g) sicurezza

Articolo 43 - Passaggi pedonali e marciapiedi

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

architettoniche e adeguatamente illuminati nel rispetto delle caratteristiche di cui all'Articolo 71 .

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

Articolo 44 - Passi carrai ed accessi per autorimesse pubbliche e private

1. L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o comunque di pertinenza delle costruzioni deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, autorizzato dall'Amministrazione Comunale ed individuato con apposito segnale.
2. La conformità dell'accesso carraio al Codice della Strada e al presente Articolo deve essere dimostrata in sede di richiesta di autorizzazione all'Ufficio competente allegando i documenti indicati all'Articolo 4 :
3. Laddove l'intervento di realizzazione/modifica dei passi carrai non sia classificabile quale intervento edilizio, l'istanza di autorizzazione dovrà essere presentata al protocollo comunale secondo le procedure definite dagli appositi atti comunali
4. La realizzazione/modifica degli accessi carrai è soggetta ad acquisizione di autorizzazione alla manomissione di suolo pubblico di cui all'Articolo 26 .
5. Il passo carraio, se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, è normalmente consentito dallo spazio a minor traffico o con minori interferenze con le zone pedonali, le zone a traffico limitato, i parcheggi di uso pubblico e con le piste ciclabili.
6. L'accesso ad uno spazio privato tramite più carrai è consentito se al servizio di edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola.
7. Nel caso di reperimento, all'interno del lotto, dei parcheggi privati utili a soddisfare la dotazione prevista dalla normativa, essi devono essere accessibili mediante un solo passo carraio dallo spazio pubblico. Gli spazi di manovra devono essere interni alla proprietà privata.
8. Qualora l'accesso carraio alle proprietà private sia destinato anche a traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale la quale dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
9. Apertura di passi carrai su spazi a parcheggio pubblico:
 - a) È consentito l'accesso diretto dallo spazio pubblico al privato anche quando lo spazio pubblico antistante il richiesto accesso è adibito a parcheggio o a verde pubblico di pertinenza stradale, a condizione che sia comprovata l'impossibilità dell'apertura in diversa posizione.
 - b) Nel caso l'area di proprietà pubblica interessata dalla trasformazione si trovi all'interno di parcheggi pubblici organizzati in forma autonoma e separata dalla carreggiata stradale, tale trasformazione deve essere regolata da convenzione stipulata tra privato ed Amministrazione Comunale, a costituzione di una servitù perpetua onerosa.
 - c) Nel caso l'area di proprietà pubblica interessata dalla trasformazione si trovi in corrispondenza di parcheggi pubblici con accesso diretto dalla carreggiata stradale

(parcheggi in linea o a pettine), è necessario idoneo titolo edilizio abilitativo e monetizzazione della superficie interessata. In luogo della monetizzazione potrà essere prevista, a seguito di parere istruttorio dell'Ufficio di competenza, la cessione di aree da adibire a parcheggio pubblico di dimensioni pari a quella oggetto di trasformazione da reperire nella medesima area o in aree adiacenti.

10. Arretramento rispetto alla carreggiata:

- a) I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà privata avvenga direttamente dalla strada, devono essere arretrati dal limite dello spazio di pubblico traffico di almeno:
 - m. 5,00 se al servizio di edifici a destinazione residenziale
 - m. 9,00 se al servizio di edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola
- b) All'interno dei centri storici come definiti dallo strumento urbanistico, i cancelli o i portoni posti a chiusura di androni di ingresso di corti e cortili ad uso anche carrabile, se posizionati in corrispondenza del filo stradale devono essere dotati di impianto con apertura automatica con comando a distanza.
- c) I tratti di recinzione di delimitazione laterale delle aree di arretramento del passo carrabile dovranno raccordarsi alla recinzione sul filo strada con uno smusso avente inclinazione pari a 45°.

11. Caratteristiche, dimensioni e distanze

- a) le ante dei cancelli a battente devono aprirsi verso la l'interno della proprietà privata;
- b) negli edifici a destinazione residenziale la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore m 3,00 e non superiore a 6,00 m;
- c) negli edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m e non superiore a 8,00 m.
- d) la distanza di un passo carraio dal confine di altra proprietà deve essere $\geq 0,50$ m;
- e) la distanza di un passo carraio da un altro non deve essere inferiore a 1 m
- f) le distanze dalle intersezioni sono stabilite dal Codice della strada e relativi decreti attuativi.

12. Caratteristiche delle rampe di accesso alle autorimesse interrato:

- a) Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il limite della strada comprensiva di marciapiede deve avere una pendenza trasversale dell'1%, deve essere previsto un tratto di almeno 4.50 m di lunghezza e con pendenza massima 10%.
- b) Fatte salve le disposizioni più restrittive derivanti da necessità di adeguamento alla normativa e alle regole della buona tecnica in materia di sicurezza e prevenzione incendi, le rampe di accesso alle autorimesse interrato:
 - devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il corretto deflusso delle acque;
 - non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee e del 15% se curvilinee;
 - se a senso unico di marcia, o a doppio senso regolato da semaforo, devono avere larghezza minima pari a 3,00 m se rettilinea e 3,50 m se curvilinea;
 - se a doppio senso di marcia devono avere larghezza minima pari a 3,50 m se rettilinea e 6,50 m se curvilinea;

- il raggio di curvatura deve $\geq 6,75$ m se a senso unico di marcia e 8.25 m se a doppio senso di marcia.

13. Specchi:

- a) L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a spese dei proprietari delle costruzioni che ne facciano richiesta.
- b) La domanda di Autorizzazione alla posa deve essere presentata all'Ufficio competente.
- c) Il richiedente deve far fronte all'acquisto e al mantenimento in buono stato di conservazione dello specchio parabolico e ne risponde in prima persona se dovesse arrecare danno a persone e/o cose.
- d) La posa viene coordinata dall'Ufficio competente e l'eventuale rimozione deve essere eseguita dal titolare dell'Autorizzazione, a semplice richiesta del Comune.

14. Riconfigurazione del marciapiede:

- a) Il marciapiede in corrispondenza dell'ingresso carrabile di nuova realizzazione, se presente, deve essere raccordato al piano stradale con appositi elementi nella cordonatura mantenendo la planarità e continuità del marciapiede. Il tratto prospiciente l'ingresso deve essere ricostruito garantendo la maggior continuità possibile, per configurazione e materiali utilizzati, ai tratti di marciapiedi esistenti a margine.
- b) Le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti di proprietà privata devono essere incanalate in modo da non defluire sull'area stradale. L'intervento deve altresì evitare che le acque meteoriche provenienti dalla sede stradale possano essere convogliate sul suolo privato.

15. Qualsiasi intervento che porti anche ad una parziale modifica di passi carrai esistenti comporta la necessità di adeguamento degli stessi al presente Regolamento fatte salve le seguenti deroghe:

- a) In caso di effettive e comprovate difficoltà alla realizzazione, l'Ufficio competente può valutare deroghe commisurando le difficoltà tecniche che ne derivano al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
- b) Negli edifici residenziali è ammessa in deroga la presenza di più passi carrabili esclusivamente nei seguenti casi e a seguito di motivata dimostrazione:
 - per necessità di adeguamento alla normativa e alle regole della buona tecnica in materia di sicurezza e prevenzione incendi;
 - nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che abbiano come effetto il frazionamento funzionale di lotti originariamente unitari, comportante un incremento sostanziale delle unità abitative e di numero di fruitori, ove sia comprovata l'impossibilità, per obiettive difficoltà costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, di garantire con la viabilità interna condizioni di sicurezza per la circolazione dei veicoli e per il transito dei pedoni.
- c) Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata non sia possibile arretrare i cancelli, possono essere autorizzati, a giudizio dell'Ufficio competente, sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.

- d) È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
- e) In caso di effettive e comprovate difficoltà alla realizzazione, l'Ufficio competente può valutare deroghe alle disposizioni di cui al comma 7.

Articolo 45 - Chioschi/dehors

1. Si applicano le norme di attuazione del PGT per le installazioni su suolo pubblico a seguito di specifico atto autorizzativo. Per le installazioni su suolo privato si applicano i parametri e gli indici definiti dal PGT e le Definizioni Tecniche Uniformi della DGR 695/2018 e s.m.i..

Articolo 46 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

1. È riservata al Comune, per ragioni di interesse pubblico, la potestà di applicare e mantenere, sui fronti delle costruzioni prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative e condutture.
2. Nelle costruzioni devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
3. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete.

Articolo 47 - Recinzioni

1. Tutti gli interventi che non rientrino nella manutenzione ordinaria devono prevedere l'adeguamento alle presenti disposizioni.
2. Le recinzioni e i cancelli verso aree e strade pubbliche o private di pubblico transito:
 - a) devono prevedere, in caso di nuova costruzione, oltre le 6 unità abitative, adeguate rientranze nel profilo delle stesse al fine di ricavare spazio pavimentato per il deposito dei rifiuti in occasione della loro raccolta di dimensioni minime di 2 mq;
 - b) non possono superare l'altezza massima di 2,50 m misurata dalla quota marciapiede stradale o, in sua assenza, dalla quota stradale aumentata di 15 cm;
 - c) possono avere un basamento in muratura di altezza massima pari a 100 cm misurata dalla quota marciapiede stradale o, in sua assenza, dalla quota stradale aumentata di 15 cm;
 - d) la parte soprastante il basamento deve essere realizzata con elementi di tipo trasparente;
 - e) qualora presentino allo stato di fatto caratteristiche di pregio storico-architettonico legate alla tradizione costruttiva locale possono essere conservate anche in deroga alle disposizioni di cui al presente Articolo;
 - f) non possono avere elementi che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica e creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro, ecc.).
 - g) possono avere pensiline di copertura dell'accesso pedonale, dei citofoni e delle cassette delle lettere con altezza massima 3 m misurate al colmo esterno della copertura come al punto b), da ricavarsi all'interno dell'area di proprietà.

3. In prossimità degli incroci stradali e delle biforcazioni le recinzioni non devono costituire ostacolo o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.
4. Le recinzioni lungo i confini di proprietà possono essere realizzate in muratura cieca, con altezza massima di 3,00 m misurata dalla quota di sistemazione del terreno a quota inferiore in caso di dislivello fino ad 1 m.
5. Nel caso di proprietà confinanti con quote differenti del terreno maggiori di 1 m:
 - a) l'altezza della recinzione si misura dalla quota del terreno superiore nel punto di confine;
 - b) la recinzione deve avere altezza $\leq 2,00$ m.
6. Nel caso di lotti con andamento del terreno non pianeggiante, la recinzione segue la pendenza del terreno o con gradoni di altezza massima 2,50 m.
7. Nelle aree agricole, nelle aree per servizi non destinate all'edificazione, nelle fasce di rispetto, nelle aree assoggettate a piano attuativo prima della sua approvazione e nelle aree di ampliamento stradale come definite dallo strumento urbanistico vigente:
 - a) Lungo le strade vicinali ed interpoderali le recinzioni devono essere poste a non meno di 3,00 m dalla mezzera stradale in modo da garantire una sezione stradale di almeno 6,00 m.
 - b) Le recinzioni:
 - devono essere realizzate in rete metallica e paletti in legno o ferro garantendo un passaggio libero di almeno 20 cm dalla quota del terreno;
 - devono avere un'altezza massima di 1,80 m rispetto alla quota del terreno naturale;
 - possono essere realizzate con siepi in "vivo".

Articolo 48 - Numerazione civica

1. Qualora nell'ambito degli interventi edilizi siano previsti nuovi ingressi (pedonali o carrai) da aree pubbliche o ad uso pubblico l'avente titolo, deve richiedere al Comune l'assegnazione dei relativi numeri civici.
2. L'Ufficio competente assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del richiedente. Le eventuali variazioni della numerazione civica, adottate dal Comune per esigenze d'ufficio, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese del Comune.
3. La richiesta di cui al comma 1 è obbligatoria anche nel caso in cui gli interventi comportino la soppressione di numeri civici su aree di circolazione. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce, al Comune nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
4. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza tra 1,50 m e 2,20 m.
5. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
6. Qualora l'immobile oggetto della richiesta di cui al comma 1 presenti più unità immobiliari (scale, accessi su aree private, etc.) l'avente titolo è obbligato a comunicare al Comune la numerazione interna assegnata mediante planimetria riportante l'esatta ubicazione degli accessi interni (es. scala A, B, C, ecc.).

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

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Articolo 49 - Disposizioni generali

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale e di salvaguardia della salubrità dell'aria e della qualità della vita dei residenti in ambito urbano, in un'ottica anche di compensazione e riduzione di produzione di CO₂ e di contrasto alla crisi climatica.
2. Le norme di cui al presente capo si applicano in tutto il territorio comunale e riguardano il verde su aree pubbliche o ad uso pubblico e su aree private; ciò con riferimento sia al patrimonio verde esistente sia a quello di nuova formazione.
3. Per le aree comprese nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro è fatto obbligo di rispettare anche la normativa prevista dal PTC per le aree a verde. Sono fatte salve ulteriori norme più restrittive per aree soggette a speciali vincoli di legge.

Articolo 50 - Formazione, rifacimento e completamento di aree a verde

1. La realizzazione o il miglioramento degli spazi verdi pubblici e privati comporta la preventiva valutazione delle funzioni attribuite a ciascuna area e deve tenere conto delle caratteristiche agronomico-ambientali del sito in cui si opera (natura del terreno, caratteristiche microclimatiche, esposizione, disponibilità idrica, ristagno idrico, inquinanti) e deve privilegiare la originaria vocazione e particolarità del luogo sotto l'aspetto naturalistico.
2. Oltre all'adattabilità alle condizioni esistenti, la scelta delle specie vegetali da inserire deve tenere conto della tipologia di spazio verde da realizzare (area verde urbana attrezzata o non, filare di alberi, quinta, arredo viario, schermo frangivento, barriera antirumore, rimboschimenti, verde pensile) e delle caratteristiche della specie e della conservazione della biodiversità.
3. Nella scelta delle piante dovranno essere privilegiate le specie autoctone (elenco contenuto nelle Norme Tecniche Attuative del PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro) o naturalizzate; è vietato l'impianto di specie infestanti.

Articolo 51 - Manutenzione delle aree a verde private e pubbliche

1. Devono essere effettuate operazioni periodiche di manutenzione ordinaria volte al mantenimento della vegetazione, in particolare:
 - a) potatura per l'eliminazione dei rami secchi ("rimonda") e dei polloni;
 - b) concimazioni da effettuare sulla base delle esigenze della pianta;
 - c) irrigazioni ordinarie e di soccorso, ove possibile con sistemi di economia circolare;
 - d) pacciamatura certificata con finalità di risparmio idrico;
 - e) difesa dalla vegetazione infestante;
 - f) difesa fitosanitaria e diserbo con utilizzo di sostanze biodegradabili ed ammesse in agricoltura biologica o lotta integrata, non tossiche per le specie utili (rispetto

della biodiversità) e per la salute delle persone; la disposizione è obbligatoria per le aree pubbliche ed è consigliata per quelle private;

- g) gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini pubblici e privati esistenti devono privilegiare la conservazione o il ripristino delle originarie architetture vegetali, anche qualora si tratti di una singola pianta;
- h) con apposita disposizione comunale sono definiti i livelli di manutenzione in base alla funzione dell'area pubblica (ecosistemica e/o di corridoio con altre aree verdi, ricreativa, di mascheramento infrastrutturale).

Articolo 52 - Difesa della vegetazione e delle nuove messe a dimora

- 1. Sugli alberi non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
- 2. Alla base delle piante arboree, anche per le nuove messe a dimora, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m 3,50 per specie a grande sviluppo, m 2,50 per specie a sviluppo medio, m 1,50 per le piante a sviluppo contenuto. Il terreno sottostante la specie legnosa deve avere una profondità di almeno 1,3 m, da incrementare in base allo sviluppo radicale della specie.
- 3. Al fine di garantire tale superficie intorno al tronco occorrerà posizionare un cordolo o altra idonea delimitazione.
- 4. Tutti gli interventi che, in prossimità degli alberi, possono provocare danni meccanici devono essere eseguiti adottando ogni accorgimento necessario ad evitare danneggiamenti, immediati o futuri, della zona di protezione radicale.

Articolo 53 - Criteri di manutenzione per nuove piantagioni su aree pubbliche

- 1. Le imprese che eseguono nuove piantumazioni a compensazione di alberature abbattute, o eseguite in base alle convenzioni edilizie, dovranno impegnarsi a fornire una garanzia di attecchimento del 100% per tutte le piante poste a dimora, per un periodo avente termine alla fine della seconda stagione vegetativa dopo la messa a dimora.
- 2. L'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di detto periodo le piante si presentino sane, in buono stato vegetativo e abbiano mantenuto o meglio incrementato il valore ornamentale ed estetico che avevano al momento dell'impianto.
- 3. L'impresa è tenuta alla manutenzione delle piante nel periodo di garanzia, da effettuarsi attraverso regolari bagnature in numero e modalità adeguate alle stagioni e condizioni climatiche, verifica del corretto posizionamento e tensionamento dei legacci che fissano i tutori al tronco collocandoli sul fusto verso il basso ad almeno 10 cm di distanza rispetto alla posizione iniziale, o tensionamento dei cavi di sostegno posti alla base della zolla nel caso di ancoraggio sotterraneo, eventuale sostituzione di tutori, legacci, cavi di tensionamento danneggiati e/o rimossi, diserbo manuale della zona pacciamata alla base del fusto, reintegro della pacciamatura ed ogni altro eventuale intervento atto a garantire il corretto sviluppo degli alberi posti a dimora.

Articolo 54 - Alberi di pregio e monumentali

- 1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici e

ambientali utili per contrastare il cambiamento climatico, siccità, qualità dell'aria. Gli alberi di pregio possono essere individuati sulla base del censimento periodico del patrimonio verde.

2. Il Comune individua gli alberi monumentali sia pubblici che privati, sulla base dei criteri e modalità individuati dalla legge regionale. Gli alberi monumentali sono soggetti alla tutela secondo la legislazione vigente. Gli alberi monumentali possono essere censiti sia in aree pubbliche che in aree private.

Articolo 55 - Distanze degli alberi da confini, edifici e strade

1. Gli alberi a grande sviluppo devono mantenere una distanza minima dal confine con spazi privati pari a m. 5,00, con deroga specifica in caso di alberi già presenti in loco prima della creazione degli spazi privati di confine o ivi piantati e cresciuti nel corso del tempo, fermo restando l'applicazione del Codice Civile.
2. Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari a 4 m.
3. Ferme restando le prescrizioni del Codice della Strada, sono escluse dall'osservanza delle presenti disposizioni le piante che costituiscono le alberature stradali.
4. La distanza delle alberature rispetto alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti. In tal caso saranno soggetti a potature e interventi mirati per la conservazione e stabilità dell'albero, non ad abbattimento intero.
5. In particolare, gli alberi devono mantenere dagli edifici una distanza minima pari a:
 - m 7,00 per le essenze a grande sviluppo;
 - m 5,00 per le essenze a sviluppo medio;
 - m 3,00 per le essenze a sviluppo contenuto.
6. L'asse delle alberature dovrà distare almeno m 1,50 dal ciglio del marciapiede.
7. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse, in particolare deve essere rispettata una distanza minima pari a:
 - m 12,00 per le piante a grande sviluppo;
 - m 8,00 per le piante a sviluppo medio;
 - m 4,00 per le piante a sviluppo contenuto.
8. Per la messa a dimora di nuove piante legnose, in fase di progettazione, occorrerà tenere conto anche dello sviluppo radicale, differente a seconda della specie, in modo da consentirne il pieno sviluppo e da non comprometterne l'integrità futura.
9. È fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare le potature necessarie affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti e ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Articolo 56 - Abbattimenti e compensazioni

1. L'abbattimento di alberi non è consentito ad esclusione di stretta e comprovata necessità (malattia, pericolo, interferenza con manufatti edilizi esistenti) e a seguito

- di richiesta di autorizzazione al competente ufficio comunale accompagnata da relazione di un agronomo, con spese a carico del richiedente.
2. È consentito, in alternativa all'abbattimento dell'albero, l'espianto e l'immediato reimpianto in luogo adatto, anche qualora vi siano le condizioni tecniche e motivazioni di carattere estetico, storico, simbolico.
 3. In caso di nuovi insediamenti edilizi su suolo con presenza di specie legnose sarà da privilegiare:
 - a) la conservazione dell'albero
 - b) in subordine, l'espianto e il trapianto dell'albero
 - c) in ulteriore subordine, l'abbattimento e la compensazione diretta o economica
 4. L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto, misurata a un metro di altezza da terra, uguale o maggiore di 30 cm è subordinato a preventiva richiesta di autorizzazione, da presentare alla competente struttura comunale almeno 30 giorni prima delle operazioni, corredata da planimetria, fotografie, relazione tecnica redatta da tecnico qualificato specificante i motivi dell'abbattimento. Sono da prevedere sostituzioni obbligatorie a fini compensativi.
 5. L'autorizzazione non è prescritta per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (pioppeti e robinie) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.
 6. Per le aree comprese nel Parco Regionale della Valle del Lambro valgono le norme, qualora più restrittive, previste dal PTC del Parco.
 7. La sostituzione con la nuova specie legnosa deve essere contestuale all'abbattimento o concludersi entro la fine lavori degli interventi edilizi.

Articolo 57 - Criteri per la compensazione

1. Nel caso di interventi che prevedano l'abbattimento di specie legnose, dovranno essere eseguite le compensazioni delle piante abbattute, secondo una delle seguenti modalità:
 - a) sostituzione della specie legnose abbattuta con una nuova specie legnosa;
 - b) in subordine relazione tecnica di un professionista, in cui venga illustrata l'impossibilità alla sostituzione applicando la compensazione economica pari al costo e attecchimento della medesima specie secondo i listini ufficiali.

Articolo 58 - Monetizzazioni delle compensazioni

1. L'amministrazione comunale destina un apposito capitolo di spesa derivato dagli oneri di compensazione dall'abbattimento degli alberi, per azioni di rimboschimento oppure per opere di de-impermeabilizzazione.

Articolo 59 - Risparmio idrico e invarianza idraulica

1. Per le irrigazioni di giardini e parchi privati si deve privilegiare l'utilizzo di acqua di prima falda.
2. Nelle nuove costruzioni è obbligatorio il recupero, previa filtrazione, delle acque meteoriche derivanti dalle coperture per usi secondari quali l'irrigazione o l'alimentazione degli sciacquoni dei bagni.

Articolo 60 - Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Si applicano le disposizioni dello strumento urbanistico comunale nonché quelle prevalenti contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione degli Enti gestori delle aree tutelate.

Articolo 61 - Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Si applicano il D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e i regolamenti attuativi e le norme regionali in materia.
2. Prima di procedere alla demolizione di fabbricati o di parti di essi, o ad altri interventi edilizi su strutture, il Committente deve accertarsi che non siano presenti situazioni o materiali che possano determinare, nella realizzazione dei lavori, rischi per la salute dei lavoratori, della popolazione e/o di inquinamento ambientale.
3. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio sono individuati, quali siti da sottoporre a Indagine ambientale preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
 - a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'Articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie, e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
 - b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, commerciale, verde pubblico e altre funzioni di interesse generale;
 - c) le aree per le quali è prevista l'Indagine Ambientale Preliminare in virtù della normativa ambientale vigente;
 - d) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
4. 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 notorio, 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 notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
5. Il soggetto che procede alle indagini deve inviare i risultati allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, che trasmetterà copia all'ufficio competente per l'acquisizione

dei titoli edilizi o urbanistici, in conformità ai disposti di legge, alla Provincia e, per conoscenza, all'ATS e ARPA.

6. Nel caso in cui i risultati dell'indagine suddetta dovessero evidenziare 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 normativa vigente.
7. In caso di dismissione di serbatoi interrati adibiti a depositi di idrocarburi, deve essere privilegiata la rimozione anziché l'inertizzazione.

Articolo 62 - Connessioni ecologiche

1. Si applicano le disposizioni degli strumenti di pianificazione regionale e provinciale e quanto indicato dallo strumento urbanistico vigente.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Articolo 63 - Reti di servizi pubblici e volumi tecnici

1. Si rimanda a specifico Regolamento Comunale e al PUGSS

Articolo 64 - Approvvigionamento idrico

1. Si applicano i regolamenti dell'Ente gestore del servizio.

Articolo 65 - Depurazione e smaltimento delle acque

1. Si applicano i regolamenti dell'Ente gestore del servizio.

Articolo 66 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e simili

1. Ogni edificio di nuova costruzione o oggetto di un intervento di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, che comporta la realizzazione di almeno quattro unità abitative, deve essere dotato di locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.
2. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori collocati negli appositi locali, da realizzarsi nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
 - a) devono essere facilmente accessibili, per gli usi residenziali anche per i soggetti con mobilità ridotta e devono avere superfici adeguate, calcolate mediante apposite indicazioni fornite dagli uffici comunali, in relazione anche agli eventuali sistemi di raccolta automatizzata dei rifiuti.
 - b) superficie minima di 4 mq incrementata del valore di 0,005 volte la SL dell'edificio asservito, per un numero di unità immobiliari oltre 4;
 - c) altezza minima di 2,40 m;
 - d) porta metallica con apertura di dimensioni minime di 1,00 m x 2,10 m ;
 - e) pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale resistente agli urti, liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
 - f) esatore con relativo torrino collocato a una distanza di almeno 10 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia

- parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
- g) presa d'aria posizionata nella parte inferiore e munita di rete di protezione a maglia fitta antinsetti di dimensione adeguata a garantire l'esalazione del torrino;
 - h) presa d'acqua con relativa lancia per lavaggio;
 - i) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
 - j) accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.
3. I locali dovranno essere posti nelle vicinanze dell'ingresso e comunque dovranno agevolare la raccolta porta a porta.

Articolo 67 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. Si applicano i regolamenti dell'Ente gestore del servizio.

Articolo 68 - Distribuzione del gas

1. Si applicano i regolamenti dell'Ente gestore del servizio.
2. L'installazione di bidoni e bombole di GPL per uso domestico o simile deve avvenire all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (Circolare del Ministero degli Interni del 14/07/1967 n. 78 e s.m.i.).

Articolo 69 - Ricarica veicoli elettrici

1. Si applicano le norme regionali e nazionali vigenti.

Articolo 70 - Energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Si applicano le norme nazionali e regionali vigenti.

Articolo 71 - Rete di illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione pubblica di nuova realizzazione dovranno essere realizzati in linea a quanto dettato e nel rispetto della normativa di riferimento.
2. Per gli impianti alimentati in linea aerea, i proprietari frontisti sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici elementi di illuminazione pubblica per l'interesse collettivo.
3. Il progetto illuminotecnico deve fornire, oltre alle specifiche tecniche, tutte le valutazioni circa l'impatto estetico e paesistico sul contesto a seguito della realizzazione dell'impianto, sia in condizioni di luce naturale diurna che di illuminazione notturna, con specifico riferimento a:
- a) impatto degli elementi strutturali;
 - b) effetti d'ombra;
 - c) resa luminosa complessiva e puntuale.

Articolo 72 - Illuminazione esterna degli spazi privati

1. Si applicano le disposizioni normative nazionali, regionali o di settore comunali vigenti.

Articolo 73 - Telecomunicazioni

1. Si applicano i regolamenti dell'Ente gestore del servizio.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**Articolo 74 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. I proprietari devono mantenere gli immobili (edifici, aree inedificate e spazi di pertinenza scoperti), internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza e igiene.
2. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono e devono essere soggette a manutenzione periodica. In accordo con gli uffici preposti, il proprietario dell'area concorderà una modalità di manutenzione e gestione delle stesse, in grado di garantire una funzione ambientale (serbatoio ecosistemico, contenimento dell'isola di calore, aumento della capacità di infiltrazione delle acque meteoriche, ecc.).
3. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazioni igienico-sanitarie, devono essere sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.
4. Gli edifici dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, rendano impraticabili gli spazi esistenti. Devono inoltre essere impediti usi impropri e occupazioni abusive.
5. Gli edifici o parti di questi che presentano condizioni statiche precarie e quindi situazioni di pericolo, devono essere messi in sicurezza mediante demolizione o adeguate opere di sostegno fino alla loro definitiva sistemazione.
6. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
7. Nel caso di interventi urgenti si applicano le disposizioni di cui all' Articolo 12 .
8. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, il Comune applica le sanzioni di cui all'Articolo 94 e può ordinare, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

Articolo 75 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Fatti salvi vincoli specifici, non è vietato l'impiego di materiali innovativi, purché non vengano pregiudicati gli elementi architettonici, compositivi e decorativi esistenti e purché risultino paesaggisticamente compatibili con l'ambiente urbano.
2. Le superfetazioni e gli elementi aggiunti in modo incongruo rispetto al fronte o all'edificio devono essere rimossi in occasione del primo, in ordine di tempo, intervento di Ristrutturazione edilizia afferente all'edificio.
3. La realizzazione degli impianti che interessano l'esteriore aspetto degli edifici deve avvenire nel rispetto dei criteri di cui all' Articolo 81 del presente Regolamento.
4. Qualora gli elementi di facciata degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Articolo 76 - Rivestimenti esterni su spazio pubblico e privato aperto al pubblico

1. Gli strati isolanti o le zoccolature/marcapiano posti in aderenza al filo esterno delle murature (cappotti) sono così disciplinati:

- a) sono vietati su aree pubbliche;
- b) sono ammessi su aree private aperte al pubblico in presenza di marciapiede e/o passaggio purché sia garantito un passaggio $\geq 1,50$ m e sia garantita la sezione minima della carreggiata prevista dal Codice della strada, misurata tenendo conto della possibilità che l'edificio frontistante esegua il medesimo intervento;
- c) devono essere costituiti da materiali ignifughi.

Articolo 77 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di 5 cm al di sotto della quota di 3,50 m, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico:
 - devono essere posti ad un'altezza minima di 2,50 m dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale;
 - al piano primo non devono sporgere oltre m 1,50 e comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede sottostante.
3. Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno salvo:
 - il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato;
 - eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza;
 - che siano poste ad un'altezza minima di m 2,85 dall'eventuale marciapiede rialzato o, nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, ad un'altezza minima di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Per le tende solari è consentita un'altezza minima di m 2,20 misurata dal punto più basso della tenda al piano marciapiede o di pubblico passaggio. L'aggetto deve essere inferiore di almeno m 0,50 rispetto alla larghezza del marciapiede o passaggio pubblico pedonale.
5. I parapetti presenti all'interno di locali con accesso di pubblico dovranno avere altezza minima di 120 cm.

Articolo 78 - Allineamenti planimetrici

1. L'allineamento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalla disciplina urbanistica generale e dai relativi strumenti esecutivi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Per comprovate ragioni paesaggistiche e/o funzionali, il Comune ha la facoltà di richiedere la costituzione di allineamenti unitari degli edifici prospettanti su spazi pubblici o collettivi.
3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato a verde oppure dotato di idonea pavimentazione e, in ogni caso, deve risultare integrato con lo spazio pubblico adiacente.

Articolo 79 - Autorimesse private

1. Non sono ammesse autorimesse singole o in serie con apertura diretta sulla pubblica via. Tale disposizione può essere derogata ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento in modo conforme, e solo a seguito di parere favorevole da parte dell'Ufficio competente.

Articolo 80 - Griglie e intercapedini

1. I muri perimetrali dei locali destinati a permanenza di persone non possono essere addossati al terreno e dovranno essere distanziati mediante intercapedini aventi larghezza di almeno 80 cm, aerate con almeno 2 superfici libere ciascuna di 0,5 mq posizionate agli estremi dell'intercapedine, essere ispezionabili per la pulizia e munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque ad idonea distanza dal fabbricato ed aventi base posta a quota più bassa rispetto al pavimento dei locali.
2. Nei casi di documentata e motivata necessità, può essere consentita la realizzazione su suolo pubblico o di uso pubblico di intercapedini o griglie di aerazione in adiacenza ai muri perimetrali delle costruzioni, con funzioni di servizio, di illuminazione indiretta, di areazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché per favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse collocate, previo rilascio del necessario atto di concessione od autorizzativo e pagamento del canone di occupazione suolo pubblico permanente.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie a maglia stretta quadrata così da non ostacolare il transito rispetto al percorso ciclabile o pedonale e antisdrucchievoli, correttamente inserite nella pavimentazione in cui si collocano e non creare disagi al transito veicolare e pedonale.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Articolo 81 - Vespai

1. È fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
2. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
3. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), devono avere -salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso produttiva e/o artigianale non di servizio- il piano di calpestio isolato mediante solaio.
4. Il piano di pavimento dei locali destinati ad abitazione di non diretto accesso da spazi pubblici dovrà risultare ad una quota maggiore di cm 15 dal punto più elevato dello spazio esterno circostante e comunque più alto della quota del piano marciapiede in aderenza alla costruzione/edificio
5. L'edificio deve essere protetto da umidità mediante idoneo vespaio con superfici di areazione libera uniformemente distribuite in modo che si realizza la circolazione dell'aria, anche al fine di ridurre la concentrazione di gas Radon.
6. I pavimenti devono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
7. Per i locali accessori (box e depositi) posti a livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

8. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.

Articolo 82 - Antenne, impianti di climatizzazione, pannelli solari e altri impianti tecnici

1. Le strutture, le attrezzature e gli impianti, nelle nuove costruzioni devono essere inseriti in maniera armonica e coerente con i caratteri linguistici, compositivi ed architettonici del corpo edilizio. Tali manufatti non devono configurarsi come parti disgiunte, estranee o difformi rispetto all'edificio di cui sono al servizio e la loro installazione deve sempre rispondere ai requisiti generali di ordine e decoro e di rispondenza ai criteri di inserimento paesaggistico nel contesto;
2. È fatto d'obbligo, nelle nuove costruzioni, integrare tutti gli impianti agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali e nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
3. Nelle aree dei Centri storici, come individuati dallo strumento urbanistico vigente, gli impianti e gli elementi di alloggio prospettanti su spazi pubblici devono essere tinteggiati con la stessa tonalità di colore dei prospetti nell'ambito dei quali vengono inseriti.

Articolo 83 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Si applica il Regolamento comunale vigente.

Articolo 84 - Beni culturali e edifici storici

1. Si applicano le disposizioni del D.Lgs. 42/2004, dei Decreti specifici di tutela e dello strumento urbanistico.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

Articolo 85 - Misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Si applica la normativa nazionale e regionale e di settore comunale di riferimento.

Articolo 86 - Serre bioclimatiche

1. Le serre bioclimatiche, intese come strutture vetrate addossate o integrate all'edificio finalizzate alla captazione dell'energia solare, devono rispettare le disposizioni regionali vigenti per quanto concerne le dimensioni massime, le caratteristiche costruttive, i requisiti igienici, l'efficienza energetica, l'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici e tutti gli altri parametri previsti. Dovrà essere garantito il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dei locali retrostanti.
2. La verifica dei rapporti aeranti ed illuminanti dei locali con superfici finestrate aventi affaccio verso la serra bioclimatica dovrà essere effettuata considerando quale unico locale quello costituito dalla serra e dal locale retrostante. Ai fini della verifica del RI minimo dei locali retrostanti, il valore di superficie finestrata utile di tale locale andrà moltiplicato per il coefficiente di trasmissione della luce delle superfici a vetro con cui verrà costruita la serra. Tale coefficiente andrà opportunamente attestato dal produttore dei vetri e riportato all'interno degli elaborati progettuali.

Articolo 87 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. Si applicano le disposizioni del Regolamento di igiene tipo regionale.

Articolo 88 - Scale

1. Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo le scale di sicurezza e di emergenza, nonché le scale destinate ad ambienti ed usi particolari, per le quali si applicano le specifiche norme vigenti.
2. Ai fini del presente Regolamento le scale si distinguono in:
 - a) scale primarie: scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari e/o costituiscono l'accesso alla stessa unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
 - b) scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare o scale di uso comune che consentono l'accesso a locali di servizio.
3. Le scale primarie devono avere i seguenti requisiti:
 - a) rampe di larghezza minima di 1,20 m, anche in presenza di ascensore;
 - b) gradini di alzata minima 16 cm massima 18 cm; l'altezza massima è consentita solo per casi particolari e comunque solo per progetti di ristrutturazione di edifici esistenti ed autorizzati all'uso specifico;
 - c) gradini di pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a 62 cm e comunque non può essere inferiore a 30 cm sempre per una larghezza minima di 1,20 m;
 - d) è ammessa la sovrapposizione della pedata per un valore massimo di 2 cm;
 - e) la superficie della pedata deve essere realizzata o munita di soluzioni antisdrucciolo e marca gradino;
 - f) tra la rampa della scala in discesa e gli ingressi prospicienti deve esserci una distanza minima di 1,50 m;
 - g) le scale primarie con rampe non rettilinee devono essere munite di corrimano sul perimetro esterno della scala e di pianerottolo ogni 10 alzate;
 - h) le scale primarie aventi rampe rettilinee devono essere interrotte con apposito pianerottolo, avente profondità di almeno 1 m e di norma almeno ogni 10 alzate;
 - i) nel caso di interventi di recupero e ristrutturazione, con modifica della configurazione di scale esistenti, in assenza di vincoli strutturali deve essere perseguita la realizzazione del pianerottolo;
 - j) nel caso di installazione di ascensori o di montascale nei vani scala comuni degli edifici residenziali esistenti e privi di impianti di sollevamento, aventi altezza antincendio inferiore a 12 m, in presenza di vincoli strutturali che non consentono l'installazione senza ridurre la larghezza della scala, è consentita la riduzione della larghezza della rampa ad un minimo di 85 cm (da misurare nella posizione di chiusura dell'apparecchiatura) a condizione che resti garantito l'agevole passaggio della barella con un angolo di inclinazione massimo di 15° rispetto al piano orizzontale;
 - k) deve essere coperta e chiusa su ogni lato; la chiusura su ogni lato può essere omessa nel caso di scale primarie che collegano non più di due piani fuori terra oltre il piano terra, nel qual caso però devono essere previsti e realizzati idonei accorgimenti a difesa dalle intemperie;

- l) le scale primarie chiuse sui quattro lati devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a 0,50 mq ad ogni piano;
 - m) per le scale primarie con pareti laterali di non diretto accesso su spazi liberi, potrà essere consentita la illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a 0,30 mq per piano servito, escluso il piano terra, realizzando idoneo spazio per la diffusione della luce tra le rampe delle scale, di pari dimensione del lucernario;
 - n) aerazione naturale complessiva non inferiore a 0,20 mq per ogni piano servito, escluso il piano terra, da garantire mediante idonee superfici apribili, con esclusione della porta di ingresso;
 - o) gli infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili con comandi fissi azionabili ad altezza d'uomo e non devono costituire pericolo per il passaggio delle persone nella posizione di apertura;
 - p) le pareti dei vani delle scale primarie devono essere realizzate con materiali lavabili che consentano una facile pulizia per una altezza di almeno 180 cm e non essere costituite da materiali combustibili;
 - q) gradini, zoccolini, pianerottoli e parapetti devono essere realizzati con materiali lavabili che consentano una facile pulizia
 - r) il parapetto deve essere completo di corrimano;
 - s) l'inizio e la fine della rampa devono essere segnalati sul pavimento con una fascia di materiale diverso o comunque percepibili anche da parte dei non vedenti, situata almeno a 30 cm dal primo e dall'ultimo scalino.
4. Le scale secondarie devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) alzata minima di 16 cm e massima di 18 cm, una pedata di profondità minima di 25 cm per una larghezza di almeno 80 cm;
 - b) è ammessa anche la sola illuminazione artificiale;
 - c) le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc. devono avere un'apertura di diametro non inferiore a 1,60 m.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano di agevole presa, avente spessore non maggiore di 6 cm e posizionato ad una altezza non inferiore a 0,90 - 1,00 m e distante almeno 4 cm dalla parete.
6. Il corrimano non deve presentare interruzioni per tutta la lunghezza della rampa, e deve proseguire per almeno 30 cm prima e dopo l'ultimo gradino della rampa con le estremità raccordate alla parete.
7. Nelle scale condominiali o quelle degli edifici aperti al pubblico le scale devono possedere i seguenti ulteriori requisiti:
- a) il corrimano deve essere previsto su entrambi i lati delle scale;
 - b) in caso di utenza prevalente di bambini si deve prevedere un secondo corrimano ad una altezza di 0,75 cm;
 - c) è preferibile una illuminazione naturale laterale;
 - d) si deve dotare la scala di una illuminazione artificiale, anche essa laterale, con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo.

8. All'interno del vano delle scale primarie il percorso minimo da compiere dalla soglia della porta al primo gradino della rampa in discesa non deve essere inferiore a 0,50 m.
9. Le superfici a vetri, che eventualmente costituiscono le pareti del vano scala, devono essere protette con adeguato parapetto o realizzate con materiali e resistenza tali da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone e garantire idonea sicurezza contro la caduta nel vuoto, nel rispetto delle norme tecniche vigenti.
10. Nei vani scala chiusi è fatto assoluto divieto di realizzare aperture finestrate per l'aerazione di locali contigui nonché ogni apertura per la aerazione primaria e/o la ventilazione dei locali secondo le definizioni di cui al successivo capitolo.

Articolo 89 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.
2. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o comunque drenante nel rispetto delle disposizioni di cui al CAPO III del TITOLO III.

Articolo 90 - Piscine private pertinenziali

1. Le piscine pertinenziali alle costruzioni possono essere realizzate nelle aree di pertinenza urbanistica delle stesse, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) distanza dai confini di proprietà, anche se completamente interrata, ≥ 2 m, misurata dal filo interno della vasca;
 - b) Il riempimento e lo smaltimento delle acque devono essere comunicati all'ente gestore.
 - c) Le costruzioni destinate all'accoglimento degli impianti, se fuori terra, devono rispettare le disposizioni edilizie e urbanistiche
2. È consentito posizionare piscine stagionali senza titolo edilizio.
3. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico.
4. Nella realizzazione delle piscine dovranno essere applicati tutti gli accorgimenti costruttivi e di qualità dei materiali utili ad assicurare condizioni di qualità estetica, funzionale, fruitiva ed i requisiti di igiene e sicurezza richiesti dalla normativa in materia, nonché dei requisiti igienico sanitari come disciplinati dalla DGR n. 8/2552 del 17/05/2006.

Articolo 91 - Altre opere di corredo agli edifici

1. Con riferimento al "Glossario Edilizia Libera" di cui al D.M. 02/03/2018 sono da intendersi di modesta entità i manufatti sotto specificati, non stabilmente infissi al suolo, qualora abbiano le seguenti dimensioni:
 - a) pergolati, gazebo di superficie ≤ 20 mq di copertura comprensiva di sporti;
 - b) ripostiglio per attrezzi ≤ 12 mq di copertura comprensiva di sporti.
2. Nel caso di edifici condominiali le opere di corredo in aree pertinenziali dovranno essere approvate dall'assemblea condominiale.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 92 - Funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale al fine di garantire la corretta applicazione delle norme di legge, del presente Regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.
2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di personale tecnico comunale e agenti di polizia locale e può far procedere d'ufficio alla verifica dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità alle disposizioni vigenti in materia edilizia e al progetto approvato.
3. L'Amministrazione può disporre in ogni momento sopralluoghi atti ad effettuare le verifiche ritenute necessarie, indipendentemente dalla presenza di istanze edilizie in itinere. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie non autorizzate ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono prospettare in maniera circostanziata gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. Non si darà corso a esposti e/o denunce formulate in maniera anonima, tranne nel caso di segnalazioni di stati di pericolo per l'incolumità pubblica, generati da manufatti edilizi.

Articolo 93 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Gli Uffici Comunali possono effettuare in ogni momento i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori al fine di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.

Articolo 94 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, fatte salve le sanzioni delineate dalle normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000, una sanzione amministrativa pecuniaria emettendo contestualmente diffida e messa in mora nonché fissando il termine per l'adempimento.
2. L'ammontare delle sanzioni è articolato con apposito atto di Giunta Comunale e aggiornato periodicamente.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Articolo 95 - Aggiornamento del Regolamento edilizio

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate alla entrata in vigore di leggi o norme prevalenti. In tali casi si applica la normativa sovraordinata.

Articolo 96 - Rapporti con lo strumento urbanistico generale

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle norme dello strumento urbanistico generale e viceversa.
2. In caso di disposizioni riferite a materie concorrenti tra Regolamento edilizio e strumento urbanistico generale si applicano le prescrizioni più restrittive nel rispetto delle competenze attribuite dalla legislazione vigente.
3. Sul territorio comunale, in caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e le norme del Regolamento Locale di Igiene Comunale, si applicherà la norma che garantisce maggior tutela igienico sanitaria.