



COMUNE DI CAVERNAGO
PROVINCIA DI BERGAMO

REGOLAMENTO EDILIZIO

ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia (D.G.R. XI/695 del 24 ottobre 2018)
Coordinato con la Variante n. 2 al Piano di Governo del Territorio

Redazione e coordinamento tecnico	Arch. Denise Falgari <i>Responsabile Area Territorio Comune di Cavernago</i>
Collaborazione tecnico-specialistica	Dott.sa P.T. Silvia Placchi
Adozione	DCC n. 13 del 20/07/2026
Approvazione	DCC n. 15 del 07/09/2026

Sommario

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	8
Articolo 1 - Oggetto, finalità e principi generali	8
Articolo 2 - Struttura del Regolamento e rapporto con la disciplina sovraordinata.....	8
Articolo 3 - Ambito di applicazione e coordinamento con il PGT	9
Articolo 4 - Allegati	9
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	10
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	10
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	10
Articolo 5 - Sportello Unico per l'Edilizia	10
Articolo 6 - Sportello Unico per le Attività Produttive.....	10
Articolo 7 - Commissione per il Paesaggio	11
Articolo 8 - Commissione per il Paesaggio in forma associata con il Parco Regionale del Serio	11
Articolo 9 - Autorizzazione paesaggistica e ambiti tutelati.....	12
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	12
Articolo 10 - Certificato di destinazione urbanistica	12
Articolo 11 - Proroga, rinnovo e decadenza dei titoli abilitativi	13
Articolo 12 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	13
Articolo 13 - Contributo di costruzione e rateizzazione	13
Articolo 14 - Pareri preventivi	14
Articolo 15 - Interventi urgenti e poteri contingibili	14
Articolo 16 - Informazione, trasparenza e partecipazione	15
Articolo 17 - Concorsi di architettura, progettazione e qualità dello spazio pubblico.....	15
Articolo 18 - Documentazione tecnica dello stato di fatto.....	15
Articolo 19 - Documentazione tecnica di progetto.....	16
Articolo 20 - Modalità di rappresentazione grafica e formati digitali.....	16
Articolo 21 - Informazioni tecniche scritte e interpretazioni	17
Articolo 22 - Interventi di demolizione.....	17
TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	18
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	18
Articolo 23 - Comunicazione di inizio lavori e differimento	18
Articolo 24 - Variazione dei soggetti responsabili e voltura	18
Articolo 25 - Comunicazione di fine lavori e agibilità.....	18
Articolo 26 - Occupazione di suolo pubblico per cantieri e interventi edilizi.....	19

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	19
Articolo 27 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	19
Articolo 28 - Punti fissi di linea e di livello	20
Articolo 29 - Tolleranze costruttive ed esecutive.....	20
Articolo 30 - Recinzioni provvisorie di cantiere	20
Articolo 31 - Cartello di cantiere	21
Articolo 32 - Scavi, demolizioni, terre e rocce da scavo	21
Articolo 33 - Sicurezza, igiene e mitigazione degli impatti di cantiere	22
Articolo 34 - Tutela delle alberature e del verde in fase di cantiere	22
Articolo 35 - Ritrovamenti archeologici, storici, artistici, resti umani e ordigni bellici	22
Articolo 36 - Ripristino del suolo, degli impianti e degli spazi pubblici	23
TITOLO III - QUALITÀ URBANA, SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	23
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO E REQUISITI FUNZIONALI.....	23
Articolo 37 - Principi di qualità edilizia	23
Articolo 38 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	24
Articolo 39 - Requisiti igienico-sanitari e locali.....	24
Articolo 40 - Ventilazione, illuminazione naturale e comfort interno	24
Articolo 41 - Altezze, soppalchi, cavedi, intercapedini e vespai	25
Articolo 42 - Misure per la prevenzione del rischio gas radon	25
Articolo 43 - Dispositivi per la prevenzione delle cadute dall'alto	25
Articolo 44 - Barriere architettoniche e accessibilità universale.....	26
CAPO II - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E RESILIENZA CLIMATICA.....	27
Articolo 45 - Principi di sostenibilità ambientale	27
Articolo 46 - Invarianza idraulica, drenaggio urbano sostenibile e gestione delle acque	27
Articolo 47 - Permeabilità dei suoli e riduzione dell'impermeabilizzazione	27
Articolo 48 - Mitigazione delle isole di calore	28
Articolo 49 - Verde urbano, alberature e biodiversità	28
Articolo 50 - Abbattimento e sostituzione di alberature	29
Articolo 51 - Tetti verdi, pareti verdi e superfici vegetate.....	29
Articolo 52 - Raccolta e riuso delle acque meteoriche	29
Articolo 53 - Criteri ambientali minimi e interventi pubblici o convenzionati.....	30
CAPO III - IMPIANTI TECNOLOGICI E INTEGRAZIONE ARCHITETTONICA.....	30
Articolo 54 - Principi generali per gli impianti tecnologici.....	30
Articolo 55 - Impianti solari, fotovoltaici e fonti energetiche rinnovabili	30

Articolo 56 - Pompe di calore, climatizzatori e unità esterne	31
Articolo 57 - Antenne, parabole e apparati di telecomunicazione.....	32
Articolo 58 - Infrastrutture di ricarica per la mobilità elettrica.....	32
Articolo 59 - Illuminazione esterna e contenimento dell'inquinamento luminoso	32
Articolo 60 - Volumi tecnici, cabine e manufatti impiantistici	33
CAPO IV - QUALITÀ ARCHITETTONICA, DECORO E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	33
Articolo 61 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza degli immobili.....	33
Articolo 63 - Serramenti, oscuramenti, tende e schermature	34
Articolo 64 - Elementi aggettanti, balconi, pensiline e parapetti	34
Articolo 65 - Allineamenti e rapporti con lo spazio pubblico	35
Articolo 66 - Insegne, mezzi pubblicitari e segnaletica privata	35
Articolo 67 - Lapidi, targhe, indicatori e segnaletica di pubblica utilità	36
Articolo 68 - Numerazione civica ed identificazione degli accessi	36
CAPO V - OPERE PERTINENZIALI, ELEMENTI ACCESSORI E SPAZI APERTI PRIVATI.....	37
Articolo 69 - Principi generali per opere pertinenziali ed elementi accessori	37
Articolo 70 - Tende, tende a pergola o pergotende, pergolati, pergole bioclimatiche, VEPA e strutture ombreggianti.....	37
Articolo 71 - Gazebo e strutture leggere da giardino.....	39
Articolo 72 - Tettoie, pensiline e coperture pertinenziali.....	39
Articolo 73 - Verande, chiusure di balconi, logge e portici.....	40
Articolo 74 - Depositi, ricoveri attrezzi, legnaie e manufatti accessori	40
Articolo 75 - Piscine, biolaghi e vasche pertinenziali.....	41
Articolo 76 - Serre bioclimatiche e serre per coltivazione.....	42
Articolo 77 - Recinzioni, cancelli, accessi carrabili e pedonali e muri di cinta	42
Articolo 78 - Aree esterne di pertinenza degli edifici	44
CAPO VI - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	45
Articolo 79 - Principi per spazi pubblici e opere di urbanizzazione	45
Articolo 80 - Progettazione e presa in carico delle opere di urbanizzazione.....	45
Articolo 81 - Strade, percorsi pedonali e piste ciclabili	46
Articolo 82 - Strade private.....	46
Articolo 83 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico.....	46
Articolo 84 - Piazze, aree pedonalizzate e spazi collettivi	47
Articolo 85 - Portici, passaggi e spazi privati di uso pubblico	47
Articolo 86 - Passi carrabili e accessi	47
Articolo 87 - Dehors e strutture a servizio delle attività economiche	48

Articolo 88 - Numerazione civica	49
CAPO VII - INFRASTRUTTURE, RETI E SERVIZI	49
Articolo 89 - Allacciamenti alle reti e sottoservizi	49
Articolo 90 - Approvvigionamento idrico, scarichi e depurazione	49
Articolo 91 - Raccolta rifiuti e spazi per conferimento	50
Articolo 92 - Parco Regionale del Serio, territorio rurale e percorsi	50
TITOLO IV - VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI.....	50
Articolo 93 - Vigilanza sull'attività edilizia	50
Articolo 94 - Controlli in corso d'opera e a fine lavori	51
Articolo 95 - Sanzioni per violazioni regolamentari	51
TITOLO V - NORME FINALI, TRANSITORIE E COORDINAMENTO CON IL PGT.....	51
Articolo 96 - Rapporti con il PGT e con gli strumenti attuativi	51
Articolo 97 - Aggiornamento del Regolamento e degli allegati	52
Articolo 98 - Procedimenti in corso e disciplina transitoria	52
Articolo 99 - Entrata in vigore	52
ALLEGATO 1 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI E DEFINIZIONI COMUNALI DI RACCORDO	53
Articolo 1 - Premesse.....	53
Articolo 2 – Definizioni tecniche uniformi e definizioni comunali di raccordo	53
1. Superficie territoriale (ST)	53
2. Superficie fondiaria (SF)	53
3. Indice di edificabilità territoriale (IT).....	53
4. Indice di edificabilità fondiaria (IF).....	54
5. Carico urbanistico (CU).....	54
6. Dotazione territoriale (DT).....	54
7. Sedime	54
8. Superficie coperta (SCOP).....	54
9. Superficie permeabile (SP)	54
10. Indice di permeabilità (IPT/IPF)	54
11. Indice di copertura (IC).....	55
12. Superficie totale (ST)	55
13. Superficie lorda (SL)	55
14. Superficie utile (SU)	55
15. Superficie accessoria (SA)	55
16. Superficie complessiva (SC)	56
17. Superficie calpestabile (SCAL).....	56

18.	Sagoma	56
19.	Volume totale o volumetria complessiva (VT)	56
20.	Piano fuori terra	57
21.	Piano seminterrato	57
22.	Piano interrato	57
23.	Sottotetto	57
24.	Soppalco	57
25.	Numero dei piani	57
26.	Altezza lorda	57
27.	Altezza del fronte	58
28.	Altezza dell'edificio	58
29.	Altezza utile	58
30.	Distanze	58
31.	Volume tecnico	58
32.	Edificio	58
33.	Edificio unifamiliare	59
34.	Pertinenza	59
35.	Balcone	59
36.	Ballatoio	59
37.	Loggia o loggiato	59
38.	Pensilina	59
39.	Portico o porticato	60
40.	Terrazza	60
41.	Tettoia	60
42.	Veranda	60
43.	Superficie scolante impermeabile dell'intervento	60
44.	Altezza urbanistica (H)	60
45.	Volume urbanistico (Vu)	60
46.	Piano di spiccato	61
47.	Opere di urbanizzazione primaria	61
48.	Opere di urbanizzazione secondaria	61
49.	Tenda	62
50.	Tenda a pergola o pergotenda	62
51.	Struttura ombreggiante	63
52.	Pergola o pergolato	63

53.	Pergola bioclimatica	63
54.	Vetrate panoramiche amovibili (VEPA).....	64
55.	Piscine pertinenziali	64
56.	Biolago pertinenziale	64
57.	Vasca pertinenziale.....	64
58.	Recinzioni	65

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

Articolo 1 - Oggetto, finalità e principi generali

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina, nell'ambito delle competenze comunali, le modalità di trasformazione edilizia del territorio, l'esecuzione delle opere, la qualità degli interventi, la tutela del decoro urbano, la sostenibilità ambientale, l'accessibilità e la sicurezza, in coordinamento con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati.
2. Il Regolamento è redatto in attuazione del Regolamento Edilizio Tipo recepito da Regione Lombardia con D.G.R. 24 ottobre 2018, n. XI/695, ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
3. Le disposizioni comunali perseguono criteri di chiarezza, proporzionalità, semplificazione, certezza procedimentale, qualità architettonica, integrazione paesaggistica, riduzione del consumo di suolo, adattamento climatico, permeabilità dei suoli, efficienza energetica e tutela della biodiversità urbana e rurale.
4. Il Regolamento non sostituisce la disciplina sovraordinata direttamente applicabile, né può introdurre varianti agli strumenti urbanistici. Le prescrizioni edilizie comunali sono interpretate e applicate nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

Articolo 2 - Struttura del Regolamento e rapporto con la disciplina sovraordinata

1. Il Regolamento si articola in una Parte Prima, recante i principi generali e il rinvio alla disciplina generale dell'attività edilizia, e in una Parte Seconda, recante le disposizioni regolamentari comunali.
2. Per le materie disciplinate in modo uniforme e diretto dalla normativa statale o regionale si opera rinvio alla disciplina vigente, evitando duplicazioni testuali suscettibili di obsolescenza.
3. In caso di sopravvenienza di norme statali o regionali incompatibili con il presente Regolamento, queste prevalgono automaticamente, senza necessità di formale variante regolamentare, ferma restando la possibilità di successivo aggiornamento coordinato del testo.
4. Le definizioni tecniche uniformi di cui al Regolamento Edilizio Tipo regionale sono riportate in Allegato 1 e si applicano secondo le modalità stabilite dalla disciplina regionale vigente. Eventuali aggiornamenti regionali delle definizioni si intendono recepiti automaticamente.

Articolo 3 - Ambito di applicazione e coordinamento con il PGT

1. Il Regolamento si applica all'intero territorio comunale di Cavernago, in coordinamento con il PGT vigente e con le sue varianti, con particolare riferimento al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.
2. Le norme urbanistiche, gli indici, le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione, le dotazioni territoriali e le previsioni conformative del suolo restano disciplinate dal PGT e dagli strumenti attuativi approvati.
3. Il Regolamento disciplina gli aspetti edilizi, costruttivi, procedurali, qualitativi, ambientali e di decoro che non comportano variante urbanistica e che sono compatibili con la pianificazione comunale e sovraordinata.
4. In caso di apparente sovrapposizione tra disposizioni del presente Regolamento e del PGT, ciascuna norma trova applicazione nell'ambito della propria competenza materiale. Eventuali contrasti sono risolti secondo i principi di gerarchia delle fonti e specialità della disciplina.

Articolo 4 - Allegati

1. Costituisce parte integrante del presente Regolamento l'Allegato 1 - Definizioni tecniche uniformi e definizioni comunali di raccordo, approvato con il medesimo atto consiliare o con successivi atti di aggiornamento, secondo quanto indicato nelle norme finali.
2. Eventuali ulteriori allegati aventi contenuto tecnico-operativo potranno essere integrati ed aggiornati con specifici provvedimenti dell'organo competente, quando l'aggiornamento non incida su scelte normative sostanziali riservate al Consiglio Comunale.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Articolo 5 - Sportello Unico per l'Edilizia

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia costituisce il punto di accesso unitario per la presentazione, gestione e conclusione dei procedimenti edilizi di competenza comunale, secondo quanto previsto dall'articolo 5 del D.P.R. 380/2001 e dalla normativa vigente.
2. Le istanze, segnalazioni, comunicazioni, integrazioni e documentazioni relative ai procedimenti edilizi sono presentate secondo le piattaforme e modalità telematiche individuate dall'Amministrazione Comunale, salvo diverse disposizioni organizzative o casi particolari stabiliti dall'Ente.
3. La presentazione telematica deve avvenire utilizzando la modulistica unificata e standardizzata vigente, la modulistica comunale e i formati digitali richiesti dalla piattaforma. L'incompletezza documentale, l'errata qualificazione dell'intervento o l'assenza degli elaborati essenziali comportano l'applicazione delle procedure previste dalla legge.
4. I termini procedimentali decorrono dalla data di protocollazione dell'istanza, segnalazione o comunicazione, fatte salve le specifiche previsioni della disciplina di settore.
5. Per interventi complessi o incidenti su cartografia, reti, urbanizzazioni, aree pubbliche, vincoli o dotazioni territoriali, l'Ufficio può richiedere elaborati digitali in formato aperto o editabile, georeferenziato o comunque idoneo all'aggiornamento degli archivi comunali.

Articolo 6 - Sportello Unico per le Attività Produttive

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive costituisce il punto unico di accesso per i procedimenti relativi alla localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione o riattivazione di attività economiche, produttive, artigianali, industriali, agricole, commerciali, turistico-ricettive, di somministrazione e di servizio.
2. Per gli interventi edilizi connessi ad attività produttive, il SUAP opera in raccordo con il SUE e con gli altri enti competenti, nel rispetto della normativa vigente e delle modalità telematiche definite dall'Ente.

3. Quando il procedimento coinvolge profili edilizi, urbanistici, paesaggistici, igienico-sanitari, ambientali, di sicurezza o di prevenzione incendi, la documentazione presentata deve consentire la compiuta valutazione di tutti i profili rilevanti.

4. I termini procedurali decorrono dalla data di protocollazione dell'istanza, segnalazione o comunicazione, fatte salve le specifiche previsioni della disciplina di settore.

Articolo 7 - Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio è l'organo tecnico-consultivo chiamato ad esprimere i pareri previsti dalla normativa statale e regionale in materia paesaggistica e dagli strumenti di pianificazione vigenti.

2. La Commissione si esprime, nei casi previsti dalla legge, in materia di autorizzazione paesaggistica, accertamento di compatibilità paesaggistica, esame paesistico dei progetti, recupero abitativo dei sottotetti e ogni altra fattispecie per la quale sia richiesta la valutazione paesaggistica.

3. Nell'esame delle proposte progettuali la Commissione valuta la coerenza dell'intervento con il contesto, con i caratteri morfologici e paesaggistici dei luoghi, con il Piano Paesaggistico Regionale, con il PTCP, con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Serio, ove applicabile, e con il PGT comunale.

4. Il parere paesaggistico non sostituisce le verifiche urbanistico-edilizie, né sana eventuali difformità rispetto agli strumenti urbanistici, alle norme edilizie, alla disciplina dei beni culturali o ad altre normative di settore.

Articolo 8 - Commissione per il Paesaggio in forma associata con il Parco Regionale del Serio

1. Il Comune di Cavernago si avvale della Commissione per il Paesaggio istituita presso il Parco Regionale del Serio, mediante convenzione vigente con il Parco Regionale del Serio.

2. La composizione, il funzionamento, le incompatibilità, la durata, il regime di prorogatio e le modalità operative della Commissione sono disciplinati dal regolamento del Parco Regionale del Serio, dalla convenzione associativa vigente e dai criteri regionali applicabili.

3. La struttura tecnica comunale cura l'istruttoria dei procedimenti di competenza comunale e trasmette gli atti alla Commissione per l'acquisizione del parere obbligatorio nei casi previsti dalla normativa.

4. Restano ferme le competenze della Soprintendenza, della Regione, della Provincia, del Parco Regionale del Serio e degli altri enti preposti alla tutela, secondo le attribuzioni stabilite dalla normativa vigente.

Articolo 9 - Autorizzazione paesaggistica e ambiti tutelati

1. Nel territorio comunale la disciplina paesaggistica si applica alle aree e agli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, comprese le porzioni ricadenti nel perimetro del Parco Regionale del Serio ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera f), del medesimo decreto, nonché agli ulteriori beni e ambiti sottoposti a tutela paesaggistica o culturale.

2. Gli interventi che modificano lo stato esteriore dei luoghi o degli edifici in aree o immobili assoggettati a tutela paesaggistica sono subordinati al previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ordinaria o semplificata, salvo i casi esclusi dalla normativa vigente.

3. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al titolo edilizio e non sostituisce eventuali autorizzazioni relative ai beni culturali, ambientali, idraulici, forestali, archeologici o di altra natura.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Articolo 10 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica attesta la disciplina urbanistica vigente o adottata relativa ai terreni oggetto di richiesta, con riferimento agli strumenti urbanistici comunali, ai vincoli incidenti sull'area e alle prescrizioni urbanistiche applicabili.

2. La richiesta deve essere presentata mediante la piattaforma telematica o le modalità stabilite dall'Ente, utilizzando la modulistica comunale e allegando gli elementi necessari all'esatta individuazione catastale e territoriale dei terreni.

3. Il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo modificazioni degli strumenti urbanistici o della disciplina incidente sulle aree interessate.

4. Diritti di segreteria, imposta di bollo e modalità di pagamento sono disciplinati dalla normativa vigente e dagli atti comunali applicabili.

Articolo 11 - Proroga, rinnovo e decadenza dei titoli abilitativi

1. La proroga dei termini di inizio o ultimazione dei lavori relativi ai titoli abilitativi è disciplinata dalla normativa vigente e deve essere richiesta prima della scadenza del relativo termine, salvo diverse disposizioni di legge.
2. La richiesta deve essere motivata e corredata dalla documentazione necessaria a descrivere lo stato dei luoghi, lo stato di avanzamento dei lavori, le cause che impediscono il rispetto dei termini e la permanenza della conformità urbanistico-edilizia dell'intervento.
3. Nel caso di decorso dei termini senza valida proroga, la realizzazione della parte non ultimata è subordinata alla presentazione o al rilascio del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente per le opere residue.
4. Il rinnovo o il nuovo titolo sono valutati sulla base della disciplina vigente al momento della relativa presentazione, fatti salvi eventuali diritti quesiti nei limiti consentiti dalla legge.

Articolo 12 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Quando un edificio o parte di esso presenti condizioni tali da compromettere la sicurezza, la salubrità, l'igiene, la stabilità, la sicurezza antincendio o l'incolumità pubblica o privata, il Comune adotta i provvedimenti previsti dalla normativa vigente, inclusa la sospensione dell'uso o la dichiarazione di inagibilità.
2. Il provvedimento indica le condizioni rilevate, le misure da adottare, i termini per l'esecuzione degli interventi ove applicabili, nonché le eventuali limitazioni d'uso fino al ripristino delle condizioni di sicurezza e agibilità.
3. L'immobile o la porzione dichiarata inagibile non può essere utilizzata fino alla rimozione delle cause che hanno determinato il provvedimento e all'eventuale verifica da parte degli enti competenti.

Articolo 13 - Contributo di costruzione e rateizzazione

1. Il contributo di costruzione, ove dovuto, è determinato nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, delle deliberazioni comunali relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, nonché dei criteri applicativi contenuti negli strumenti urbanistici e negli atti comunali.

2. Il Regolamento non introduce criteri di calcolo difforni dalla disciplina sovraordinata. Le grandezze urbanistiche utilizzate per le verifiche edilizie e urbanistiche si applicano secondo le definizioni tecniche uniformi, le norme del PGT e gli atti comunali vigenti.
3. A richiesta dell'interessato è ammesso il pagamento rateizzato del contributo di costruzione secondo le modalità stabilite con deliberazione comunale vigente.
4. Le garanzie fideiussorie devono essere prestate da soggetti abilitati, essere escutibili a semplice richiesta dell'Ente e coprire capitale, interessi, eventuali sanzioni, spese e maggiorazioni nei limiti stabiliti dall'Amministrazione.

Articolo 14 - Pareri preventivi

1. Per interventi di particolare complessità, rilevanza paesaggistica, urbanistica o funzionale, il soggetto interessato può richiedere un parere preventivo non vincolante, finalizzato ad acquisire orientamenti preliminari sull'impostazione progettuale.
2. La richiesta deve contenere relazione illustrativa, individuazione dell'area, documentazione fotografica, inquadramento urbanistico e vincolistico, elaborati grafici di massima e specifici quesiti sui quali si richiede l'espressione dell'Ufficio.
3. Il parere preventivo non costituisce titolo edilizio, non sostituisce pareri o autorizzazioni di altri enti, non determina affidamento sulla conclusione favorevole del successivo procedimento e resta subordinato alla completezza e veridicità degli elementi rappresentati.
4. Il Comune si esprime entro termini compatibili con il carico istruttorio e comunque senza effetti vincolanti, salvo sospensioni per integrazioni istruttorie.

Articolo 15 - Interventi urgenti e poteri contingibili

1. Sono interventi urgenti quelli strettamente necessari a rimuovere o ridurre un pericolo imminente per la pubblica o privata incolumità, la sicurezza degli edifici, la stabilità dei manufatti o la tutela igienico-sanitaria.
2. Tali interventi possono essere eseguiti sotto la responsabilità del proprietario, dell'avente titolo, del tecnico incaricato e dell'impresa esecutrice, limitatamente alle opere indispensabili alla messa in sicurezza e fatto salvo l'obbligo di acquisire i titoli, le autorizzazioni o gli atti di assenso successivi ove necessari.

3. L'avvio degli interventi urgenti deve essere comunicato tempestivamente al Comune tramite il SUE o mediante PEC istituzionale, allegando relazione tecnica asseverata, documentazione fotografica, descrizione delle opere strettamente necessarie e, ove occorra, indicazione delle misure di sicurezza adottate.

4. Entro trenta giorni dall'avvio o nel diverso termine assegnato dall'Ufficio, il soggetto interessato deve presentare la documentazione edilizia, paesaggistica, strutturale, ambientale o di settore eventualmente necessaria alla regolarizzazione procedimentale delle opere eseguite o da completare, anche ai sensi dell'articolo 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ove applicabile.

Articolo 16 - Informazione, trasparenza e partecipazione

1. L'Amministrazione assicura la gestione dei procedimenti edilizi nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità, semplificazione, digitalizzazione, efficacia, economicità e proporzionalità dell'azione amministrativa.

2. Le informazioni generali relative a modulistica, diritti di segreteria, modalità di presentazione delle pratiche, procedimenti e recapiti sono rese disponibili attraverso i canali istituzionali dell'Ente.

3. Per progetti pubblici o privati di particolare rilevanza urbana, paesaggistica o sociale, il Comune può promuovere forme di informazione, consultazione o partecipazione, nel rispetto delle competenze degli organi comunali e della disciplina vigente.

Articolo 17 - Concorsi di architettura, progettazione e qualità dello spazio pubblico

1. Il Comune può promuovere concorsi di idee, concorsi di progettazione, procedure comparative o altri strumenti idonei a favorire la qualità architettonica, urbana e paesaggistica degli interventi pubblici o di rilevante interesse pubblico.

2. Tali strumenti possono essere utilizzati in particolare per opere pubbliche, spazi collettivi, riqualificazioni urbane, aree centrali, ambiti storici, percorsi, piazze, parchi, attrezzature pubbliche e interventi che incidono in modo significativo sull'immagine urbana.

Articolo 18 - Documentazione tecnica dello stato di fatto

1. La documentazione dello stato di fatto deve consentire la piena comprensione dell'immobile, dell'area di intervento, del contesto, dei vincoli, delle reti, delle quote, degli accessi, delle alberature, delle pertinenze e delle eventuali criticità.

2. In relazione alla tipologia e complessità dell'intervento, il progetto deve contenere estratti urbanistici e catastali, rilievi quotati, documentazione fotografica, individuazione delle reti tecnologiche, limiti di proprietà, accessi, recinzioni, aree pavimentate e permeabili, elementi vegetazionali e manufatti esistenti.
3. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il rilievo deve rappresentare tutti i piani, i prospetti interessati, le sezioni significative, le destinazioni d'uso, i locali accessori, gli spazi non accessibili, le finiture e gli elementi architettonici rilevanti.
4. Per interventi su edifici o ambiti di valore storico, paesaggistico o documentale, la documentazione deve essere adeguata alla valutazione delle trasformazioni proposte, anche mediante rilievi di dettaglio, analisi materiche, documentazione storica e fotografica, ove pertinenti.

Articolo 19 - Documentazione tecnica di progetto

1. Gli elaborati di progetto devono essere proporzionati alla natura dell'intervento e devono dimostrare la conformità urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, paesaggistica, ambientale, strutturale, energetica e di accessibilità, secondo la normativa applicabile.
2. Gli elaborati minimi comprendono, ove pertinenti: planimetria generale quotata; verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi; piante, prospetti e sezioni; schema delle reti; sistemazione delle aree esterne; indicazione delle superfici permeabili e impermeabili; elaborati comparativi; relazione tecnica; documentazione fotografica; eventuali fotoinserimenti o rendering nei casi di rilevanza paesaggistica o urbana.
3. Per piani attuativi, interventi convenzionati e opere di urbanizzazione, il progetto deve rappresentare in modo unitario l'assetto planivolumetrico, le dotazioni territoriali, gli spazi pubblici e di uso pubblico, le reti, la mobilità, la sistemazione del verde, il cronoprogramma e le modalità di gestione e manutenzione delle opere.
4. Il Comune può richiedere elaborati integrativi, anche digitali e georeferenziati, quando necessari alla corretta istruttoria o all'aggiornamento degli archivi territoriali.

Articolo 20 - Modalità di rappresentazione grafica e formati digitali

1. Gli elaborati grafici devono essere chiari, leggibili, quotati, coerenti tra loro e redatti in scala adeguata alla natura dell'intervento.

2. Ogni elaborato deve riportare intestazione, oggetto, ubicazione, dati del richiedente, dati del progettista, scala grafica e numerica, data, revisione, orientamento, legenda e ogni elemento necessario alla corretta interpretazione.

3. Per interventi che incidono su cartografia comunale, opere pubbliche, urbanizzazioni, reti, aree cedute o asservite, il Comune può richiedere la consegna di elaborati CAD, GIS o altri formati digitali georeferenziati secondo specifiche tecniche comunicate dall'Ufficio.

Articolo 21 - Informazioni tecniche scritte e interpretazioni

1. I soggetti interessati possono richiedere informazioni tecniche scritte sulla disciplina urbanistico-edilizia comunale applicabile a specifici immobili o interventi, mediante istanza motivata e corredata dagli elementi necessari alla valutazione.

2. Le risposte dell'Ufficio hanno valore informativo e non sostituiscono titoli edilizi, pareri obbligatori, autorizzazioni o valutazioni definitive nell'ambito dei procedimenti previsti dalla legge.

3. Le interpretazioni autentiche di disposizioni regolamentari o urbanistiche approvate dal Consiglio Comunale, ove necessarie, sono rimesse all'organo competente, secondo l'ordinamento dell'Ente.

Articolo 22 - Interventi di demolizione

1. Gli interventi di demolizione totale o parziale devono essere eseguiti nel rispetto della normativa edilizia, strutturale, ambientale, paesaggistica, di sicurezza e igienico-sanitaria applicabile.

2. Le demolizioni autonome, non connesse a successivi interventi assentiti, sono subordinate al titolo o alla comunicazione previsti dalla normativa vigente e devono garantire la sicurezza delle aree, la chiusura o messa in sicurezza delle reti, la gestione dei materiali di risulta e il ripristino del decoro dei luoghi.

3. Nel caso di demolizione parziale devono essere salvaguardate la stabilità, la sicurezza, l'uso e il decoro della porzione residua dell'edificio.

TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 23 - Comunicazione di inizio lavori e differimento

1. Prima dell'avvio dei lavori il titolare del permesso di costruire comunica al Comune la data di effettivo inizio, con le modalità stabilite dal SUE, allegando la documentazione prevista dalla normativa vigente.
2. Per SCIA, CILA e altri titoli o comunicazioni aventi efficacia immediata, l'inizio lavori coincide con la presentazione, salvo diversa indicazione dell'interessato o diversa previsione normativa. Restano fermi gli obblighi relativi a sicurezza, impresa esecutrice, direzione lavori, adempimenti strutturali, impiantistici e di settore.
3. Il differimento della data di inizio lavori già comunicata deve essere tempestivamente comunicato al Comune, nel rispetto dei termini di efficacia del titolo.

Articolo 24 - Variazione dei soggetti responsabili e voltura

1. Ogni variazione del titolare, del committente, del progettista, del direttore lavori, dell'impresa esecutrice, del coordinatore per la sicurezza o degli altri soggetti responsabili deve essere comunicata al Comune mediante il SUE.
2. La voltura del titolo edilizio non comporta riesame del titolo e non modifica contenuti, prescrizioni, termini di inizio o ultimazione lavori, né gli obblighi assunti dal precedente titolare.
3. In caso di cessazione dell'incarico del direttore lavori, i lavori devono essere sospesi fino alla comunicazione del nuovo professionista incaricato, ove la direzione lavori sia necessaria.

Articolo 25 - Comunicazione di fine lavori e agibilità

1. La comunicazione di fine lavori è presentata entro il termine stabilito dalla normativa vigente o dal titolo edilizio e attesta l'effettiva ultimazione delle opere autorizzate, segnalate o comunicate.
2. Alla comunicazione sono allegati, ove dovuti, asseverazioni, collaudi, dichiarazioni di conformità, documentazione catastale, energetica, impiantistica, strutturale, acustica, antincendio, paesaggistica e ogni ulteriore atto previsto dalla normativa applicabile.

3. Per opere di urbanizzazione, interventi convenzionati, reti e manufatti destinati alla presa in carico comunale, la fine lavori è corredata da elaborati as built, certificazioni, collaudi, piano di manutenzione, documentazione contabile e garanzie previste dalla convenzione o dagli atti approvati.

4. La segnalazione certificata di agibilità è presentata nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente e non sostituisce eventuali autorizzazioni, collaudi o certificazioni di settore.

Articolo 26 - Occupazione di suolo pubblico per cantieri e interventi edilizi

1. L'occupazione temporanea di suolo pubblico o di uso pubblico per ponteggi, cesate, depositi, mezzi d'opera, opere provvisorie o attività di cantiere è subordinata al rilascio della concessione o autorizzazione prevista dal regolamento comunale competente e dagli atti di disciplina del canone patrimoniale.

2. L'occupazione deve garantire la sicurezza della circolazione, la continuità dei percorsi pedonali, l'accessibilità per persone con disabilità, l'accesso ai passi carrabili e agli edifici, la visibilità della segnaletica, il deflusso delle acque e la funzionalità dei sottoservizi.

3. Quando l'occupazione incide su viabilità, percorsi pedonali o spazi collettivi, il richiedente deve presentare idonea planimetria con indicazione dell'area occupata, delle protezioni, dei percorsi alternativi, della segnaletica temporanea e delle misure di sicurezza.

4. Il titolare dell'occupazione è responsabile della manutenzione, pulizia, sicurezza e rimozione delle opere provvisorie, nonché del ripristino dei luoghi al termine dell'occupazione.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 27 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite conformemente agli atti progettuali assentiti, alle prescrizioni del titolo, alla normativa vigente e alle regole dell'arte.

2. Il committente, il titolare del titolo, il direttore lavori, l'impresa esecutrice e gli altri soggetti coinvolti sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, della regolare esecuzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, della tutela dei terzi e del rispetto delle norme vigenti.

3. Durante l'esecuzione delle opere devono essere garantiti il decoro, la sicurezza, l'igiene, la tutela dell'ambiente, la salvaguardia degli spazi pubblici e il contenimento degli impatti verso il contesto.

Articolo 28 - Punti fissi di linea e di livello

1. Per interventi di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia, urbanizzazione o modificazione significativa dell'assetto altimetrico, il direttore lavori individua e conserva i riferimenti plano-altimetrici necessari alla corretta esecuzione delle opere.
2. Il Comune può prescrivere, nei casi di particolare rilevanza urbana, viabilistica, idraulica o paesaggistica, la verifica preventiva o la definizione di punti fissi, con oneri a carico del richiedente.
3. Il direttore lavori è responsabile della corrispondenza tra le quote progettuali, i capisaldi utilizzati e l'esecuzione in cantiere, fatta salva la facoltà di verifica da parte dell'Amministrazione.

Articolo 29 - Tolleranze costruttive ed esecutive

1. Le tolleranze costruttive ed esecutive sono disciplinate dall'articolo 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105, e successive modificazioni, senza che il presente Regolamento introduca autonome ipotesi derogatorie o sananti.
2. La dichiarazione delle tolleranze è resa dal tecnico abilitato nei casi e con le modalità previsti dalla legge, ferma restando la verifica del rispetto delle normative di settore, incluse quelle antisismiche, igienico-sanitarie, paesaggistiche, ambientali, di sicurezza, antincendio e relative alle distanze inderogabili.
3. Non costituiscono tolleranze le difformità che determinano violazione di norme inderogabili, incremento non consentito di carico urbanistico, alterazione sostanziale dei parametri urbanistico-edilizi, modifica vietata dei prospetti o degli elementi tutelati, ovvero contrasto con vincoli o prescrizioni del titolo.
4. L'accertamento delle tolleranze non sostituisce procedimenti di sanatoria, autorizzazioni paesaggistiche, accertamenti di compatibilità o altri atti richiesti dalla normativa vigente.

Articolo 30 - Recinzioni provvisorie di cantiere

1. I cantieri devono essere adeguatamente delimitati e protetti mediante recinzioni provvisorie, cesate o altri sistemi idonei a impedire l'accesso non autorizzato e a tutelare la sicurezza pubblica e privata.

2. Le recinzioni di cantiere prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere mantenute in condizioni di stabilità, ordine, pulizia e decoro. Il Comune può prescrivere soluzioni di mitigazione visiva nei contesti di particolare pregio urbano, paesaggistico o storico.
3. Le aperture delle recinzioni e i cancelli di cantiere non devono invadere spazi pubblici o percorsi pedonali durante le manovre, salvo specifica autorizzazione e adozione di misure di sicurezza.
4. Per cantieri di durata limitata possono essere ammesse modalità di delimitazione semplificate, purché siano garantite sicurezza, segnalazione, vigilanza e protezione dei terzi.

Articolo 31 - Cartello di cantiere

1. Per tutta la durata dei lavori deve essere esposto in luogo visibile dall'esterno un cartello di cantiere di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo edilizio, l'oggetto dell'intervento, il titolare, il progettista, il direttore lavori, l'impresa esecutrice, il coordinatore per la sicurezza ove previsto, le date di inizio e ogni altro dato richiesto dalla normativa vigente.
2. Il cartello deve essere mantenuto leggibile e aggiornato in caso di variazione dei soggetti responsabili o dei dati essenziali.

Articolo 32 - Scavi, demolizioni, terre e rocce da scavo

1. Gli scavi e le demolizioni devono essere eseguiti garantendo la stabilità dei terreni, dei fabbricati, delle infrastrutture, delle reti e dei manufatti limitrofi, mediante idonee cautele tecniche e, ove necessario, monitoraggi preventivi e in corso d'opera.
2. I materiali derivanti da demolizioni, scavi e lavorazioni devono essere gestiti nel rispetto della normativa ambientale vigente, inclusa la disciplina delle terre e rocce da scavo e dei rifiuti da costruzione e demolizione.
3. Devono essere adottate misure per contenere polveri, rumori, vibrazioni, trascinamenti di fango, dispersione di materiali, imbrattamento delle strade e interferenze con la viabilità.
4. In caso di rinvenimento di materiali sospetti, contaminazioni, serbatoi interrati, rifiuti non dichiarati o altre criticità ambientali, i lavori devono essere gestiti secondo le procedure di legge e con immediata comunicazione agli enti competenti.

Articolo 33 - Sicurezza, igiene e mitigazione degli impatti di cantiere

1. Il cantiere deve essere organizzato in modo da garantire sicurezza, igiene, accessibilità, contenimento degli impatti e tutela dei terzi, nel rispetto del D.Lgs. 81/2008 e delle altre normative applicabili.
2. Il titolare del titolo e l'impresa esecutrice devono assicurare la pulizia delle aree di cantiere, delle recinzioni e degli spazi pubblici interessati, provvedendo tempestivamente alla rimozione di materiali, polveri, fango o detriti provenienti dal cantiere.
3. Le lavorazioni rumorose, polverose o impattanti devono essere condotte nel rispetto della classificazione acustica comunale, delle eventuali autorizzazioni in deroga e delle prescrizioni impartite dagli enti competenti.
4. In caso di interruzione dei lavori, il cantiere deve essere mantenuto in condizioni di sicurezza, stabilità, igiene e decoro. Il Comune può ordinare l'esecuzione delle opere provvisorie o di sistemazione necessarie.

Articolo 34 - Tutela delle alberature e del verde in fase di cantiere

1. In presenza di alberature, filari, siepi, aree verdi o elementi vegetazionali da conservare, il progetto e il piano di cantiere devono prevedere misure idonee alla loro protezione.
2. È vietato depositare materiali, terre, macerie, attrezzature, sostanze inquinanti o carichi pesanti in prossimità dell'apparato radicale e del colletto delle piante da conservare, salvo specifiche misure di protezione approvate dall'Ufficio.
3. Le alberature da conservare devono essere protette da urti, compattazione del suolo, scortecciamenti, alterazioni del franco radicale, potature improprie e danneggiamenti della chioma.
4. Eventuali abbattimenti, potature rilevanti o interferenze con alberature esistenti sono subordinati alle autorizzazioni previste dalla normativa e dal presente Regolamento.

Articolo 35 - Ritrovamenti archeologici, storici, artistici, resti umani e ordigni bellici

1. In caso di rinvenimento di reperti di presumibile interesse archeologico, storico, artistico o paleontologico, i lavori devono essere sospesi nella parte interessata e deve esserne data immediata comunicazione al Comune e alla Soprintendenza competente.

2. In caso di rinvenimento di resti umani, ordigni bellici, materiali pericolosi o situazioni di rischio, devono essere attivate le procedure previste dalla normativa vigente e informate le autorità competenti.
3. Il titolare del titolo, il direttore lavori e l'impresa devono adottare le misure necessarie alla salvaguardia dei rinvenimenti e alla sicurezza delle persone.

Articolo 36 - Ripristino del suolo, degli impianti e degli spazi pubblici

1. Quando i lavori interessano o interferiscono con spazi pubblici, suoli, sottoservizi, impianti, verde pubblico o arredi urbani, il titolare è tenuto al completo ripristino dello stato dei luoghi e della funzionalità degli impianti, secondo le prescrizioni comunali e degli enti gestori.
2. Il Comune può richiedere deposito cauzionale o fideiussione a garanzia del ripristino, commisurati alla natura e all'entità delle opere.
3. In caso di inadempimento, il Comune può procedere all'esecuzione in danno, rivalendosi sulle garanzie prestate e, per l'eventuale eccedenza, nei confronti dei soggetti obbligati.

TITOLO III - QUALITÀ URBANA, SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO E REQUISITI FUNZIONALI

Articolo 37 - Principi di qualità edilizia

1. Gli interventi edilizi devono perseguire qualità architettonica, coerenza compositiva, funzionalità, durabilità, sostenibilità, accessibilità, efficienza energetica e corretto inserimento nel contesto urbano, rurale e paesaggistico.
2. La qualità dell'intervento è valutata in rapporto alla scala dell'opera, al contesto, alla visibilità dagli spazi pubblici, alla presenza di vincoli, al valore storico-documentale dell'edificio o dell'ambito e agli effetti sulle relazioni urbane e paesaggistiche.
3. Le prescrizioni del presente Titolo sono applicate secondo criteri di proporzionalità e ragionevolezza, evitando soluzioni meramente formalistiche e privilegiando il conseguimento di prestazioni qualitative verificabili.

Articolo 38 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire sicurezza, salubrità, risparmio energetico, comfort interno, accessibilità, manutenzione nel tempo e corretta gestione degli impianti.
2. Le norme del presente Capo si applicano integralmente agli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione dell'intero organismo edilizio e agli interventi che incidono sui requisiti oggetto di disciplina.
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente le prescrizioni sono applicate compatibilmente con i caratteri tipologici, strutturali e storico-documentali dell'edificio, purché l'intervento determini un miglioramento della situazione preesistente e non peggiori le condizioni igienico-sanitarie, energetiche, di sicurezza e accessibilità.

Articolo 39 - Requisiti igienico-sanitari e locali

1. I requisiti igienico-sanitari degli ambienti sono disciplinati dalla normativa vigente, dalle disposizioni del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene ancora efficaci e compatibili con la normativa sopravvenuta, nonché dalle disposizioni e linee guida di ATS territorialmente competente.
2. Il progetto deve dimostrare il rispetto dei requisiti di altezza, superficie, aeroilluminazione, ventilazione, dotazioni igieniche, smaltimento reflui, salubrità e sicurezza, ove pertinenti.
3. Per funzioni speciali, ambienti di lavoro, attività produttive, commerciali, scolastiche, ricettive, sanitarie, socio-assistenziali o aperte al pubblico, si applicano le specifiche normative di settore.

Articolo 40 - Ventilazione, illuminazione naturale e comfort interno

1. I locali destinati alla permanenza di persone devono garantire adeguati livelli di illuminazione naturale, aerazione, ventilazione, comfort termoigrometrico e qualità dell'aria interna, secondo la normativa vigente.
2. L'impiego di ventilazione meccanica controllata o altri sistemi impiantistici è ammesso nei casi consentiti dalla normativa, purché sia garantita la prestazione richiesta e sia assicurata la manutenzione dell'impianto.
3. Nei locali esistenti, eventuali adeguamenti o deroghe sono valutati secondo la normativa vigente e, ove necessario, con il coinvolgimento di ATS.

Articolo 41 - Altezze, soppalchi, cavedi, intercapedini e vespai

1. Le altezze minime interne dei locali destinati alla permanenza di persone, nonché i requisiti dimensionali e igienico-sanitari degli ambienti, sono disciplinati dalla normativa statale e regionale vigente, dalle disposizioni del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene di riferimento regionale e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle specifiche disposizioni previste dalla normativa regionale in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. Restano ferme eventuali disposizioni più restrittive previste da norme sovraordinate o da specifiche discipline di settore.
2. I soppalchi devono essere progettati in modo da garantire sicurezza strutturale, fruibilità, aeroilluminazione e salubrità dei volumi soprastanti e sottostanti, evitando la formazione di spazi impropri o privi dei requisiti minimi.
3. Intercapedini e vespai devono prevenire umidità, risalita capillare, infiltrazioni, accumulo di gas radon e condizioni insalubri, anche mediante soluzioni tecniche equivalenti debitamente documentate.

Articolo 42 - Misure per la prevenzione del rischio gas radon

1. Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione rilevante, cambio d'uso verso funzioni con permanenza di persone e gli interventi sui piani interrati, seminterrati e a contatto con il suolo devono adottare misure tecniche idonee alla prevenzione e riduzione dell'esposizione al gas radon.
2. Le misure comprendono, in relazione al caso concreto, vespai aerati, membrane o barriere antiradon, drenaggi, ventilazione del terreno, depressurizzazione o pressurizzazione del sub-slab, sigillatura dei passaggi impiantistici e sistemi equivalenti conformi alle linee guida e alla normativa vigente.
3. Il progettista assevera, in sede di progetto, le soluzioni adottate; il direttore lavori attesta, in sede di fine lavori o agibilità, la corretta esecuzione delle misure previste.
4. Restano ferme le disposizioni del D.Lgs. 101/2020, del Piano nazionale d'azione per il radon, della normativa regionale lombarda e degli atti tecnici regionali vigenti.

Articolo 43 - Dispositivi per la prevenzione delle cadute dall'alto

1. Gli interventi edilizi che interessano coperture, lastrici solari, impianti tecnologici in copertura o comunque comportano future attività di manutenzione in quota devono essere progettati e realizzati

prevedendo idonee misure preventive e protettive permanenti finalizzate alla tutela della sicurezza degli operatori.

2. Le misure di cui al comma 1 devono garantire, in relazione alle caratteristiche dell'edificio e della copertura:

- a) l'accesso in sicurezza alla copertura;
- b) il transito e la permanenza in sicurezza sulle superfici interessate;
- c) l'esecuzione in sicurezza delle operazioni di ispezione, manutenzione, riparazione e sostituzione degli elementi edilizi e impiantistici.

3. La progettazione, la realizzazione e la documentazione delle misure preventive e protettive devono essere conformi alla normativa statale vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro e alle disposizioni regionali vigenti in materia di prevenzione delle cadute dall'alto, con particolare riferimento alla D.G.R. Lombardia n. X/119 del 14 maggio 2013 e successive modificazioni e integrazioni.

4. Ove previsto dalla normativa vigente, il progetto edilizio deve essere corredato dalla documentazione tecnica relativa ai sistemi di accesso e protezione permanente delle coperture, contenente le informazioni necessarie per la successiva gestione e manutenzione in sicurezza dell'opera.

5. Restano ferme le competenze degli enti preposti ai controlli in materia di sicurezza e l'applicazione delle disposizioni del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 44 - Barriere architettoniche e accessibilità universale

1. Gli interventi edilizi devono rispettare la normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche e perseguire, ove possibile, principi di accessibilità universale.

2. Negli edifici pubblici, di uso pubblico, aperti al pubblico, negli spazi collettivi e negli interventi convenzionati devono essere garantiti percorsi accessibili, continuità degli spazi, segnaletica idonea, fruibilità dei servizi e soluzioni compatibili con persone con disabilità motorie, sensoriali e cognitive.

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente le soluzioni devono essere proporzionate alla natura dell'opera e compatibili con eventuali valori storico-architettonici, ferma restando la ricerca del massimo grado di accessibilità tecnicamente conseguibile.

CAPO II - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E RESILIENZA CLIMATICA

Articolo 45 - Principi di sostenibilità ambientale

1. Gli interventi edilizi e di trasformazione degli spazi aperti devono contribuire alla sostenibilità ambientale, alla riduzione del consumo di risorse, alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, alla gestione sostenibile delle acque meteoriche e alla tutela della biodiversità.
2. La progettazione deve privilegiare soluzioni integrate che riducano impermeabilizzazione, deflusso superficiale, isole di calore, consumo energetico, emissioni, rumore e impatti paesaggistici.
3. Per gli interventi pubblici, convenzionati o comunque destinati alla cessione o all'uso pubblico, il Comune promuove l'applicazione dei criteri ambientali minimi vigenti e di soluzioni a ridotto impatto manutentivo.

Articolo 46 - Invarianza idraulica, drenaggio urbano sostenibile e gestione delle acque

1. Gli interventi soggetti alla disciplina dell'invarianza idraulica e idrologica devono rispettare il Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, e successive modifiche e integrazioni, nonché le disposizioni comunali e di bacino applicabili.
2. La gestione delle acque meteoriche deve privilegiare, ove tecnicamente possibile, soluzioni diffuse e integrate nel progetto urbano e paesaggistico, quali trincee drenanti, rain gardens, pavimentazioni permeabili, bacini o depressioni vegetate, sistemi di laminazione, infiltrazione controllata, raccolta e riuso.
3. Gli elaborati progettuali devono distinguere superfici permeabili, semipermeabili e impermeabili, indicare i recapiti, le modalità di raccolta, trattamento, laminazione, infiltrazione o riuso delle acque meteoriche e dimostrare la compatibilità con il contesto idraulico e geologico.
4. Nei parcheggi, piazze, spazi pubblici o di uso pubblico, aree produttive e ambiti di trasformazione, la progettazione deve ridurre il deflusso superficiale e favorire soluzioni drenanti e vegetate, compatibilmente con sicurezza, accessibilità, portanza e tutela delle matrici ambientali.

Articolo 47 - Permeabilità dei suoli e riduzione dell'impermeabilizzazione

1. La progettazione degli spazi scoperti deve limitare l'impermeabilizzazione allo stretto necessario e favorire il mantenimento o il ripristino della permeabilità naturale o funzionale dei suoli.

2. Le superfici destinate a verde, giardini, fasce alberate, aree drenanti e spazi non pavimentati devono essere considerate componenti essenziali del progetto edilizio e non elementi residuali.
3. Le pavimentazioni esterne devono essere scelte in relazione all'uso, alla portanza, alla durabilità, alla manutenzione e alla capacità drenante, privilegiando materiali permeabili o semipermeabili ove compatibili con la funzione.
4. Nei casi di interventi su lotti già impermeabilizzati, il progetto deve perseguire, ove possibile, il miglioramento della condizione preesistente attraverso deimpermeabilizzazione, incremento del verde o sistemi di drenaggio sostenibile.

Articolo 48 - Mitigazione delle isole di calore

1. La sistemazione degli spazi aperti deve contribuire alla riduzione delle isole di calore mediante alberature, ombreggiamento, superfici permeabili, materiali a ridotto accumulo termico, coperture verdi, schermature, ventilazione naturale degli spazi e riduzione delle superfici scure impermeabili.
2. Parcheggi, piazzali, cortili, aree produttive, spazi pubblici e percorsi pedonali devono prevedere, ove tecnicamente possibile, alberature o altri sistemi di ombreggiamento coerenti con le esigenze funzionali e manutentive.
3. Le specie arboree devono essere scelte in funzione di resistenza climatica, capacità ombreggiante, adattabilità al contesto, ridotta manutenzione, compatibilità con sottoservizi e assenza di rischi rilevanti per la sicurezza.

Articolo 49 - Verde urbano, alberature e biodiversità

1. Il verde pubblico e privato concorre alla qualità urbana, alla mitigazione climatica, alla biodiversità, al drenaggio delle acque meteoriche, alla qualità dell'aria e al benessere degli abitanti.
2. Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, piani attuativi e interventi convenzionati, la sistemazione del verde deve essere progettata contestualmente agli edifici e alle opere di urbanizzazione, con indicazione delle specie, delle dimensioni, delle modalità di impianto, irrigazione e manutenzione.
3. È privilegiato l'impiego di specie autoctone o naturalizzate, adatte al contesto pedoclimatico locale, con esclusione delle specie invasive o dannose indicate dalla normativa regionale e dagli elenchi tecnici vigenti.

4. Le alberature di pregio, i filari, le siepi, la vegetazione ripariale, gli elementi della rete ecologica e il verde di valore paesaggistico devono essere conservati e integrati nel progetto, salvo comprovate ragioni fitosanitarie, di sicurezza o pubblica utilità.

Articolo 50 - Abbattimento e sostituzione di alberature

1. L'abbattimento, la potatura, la sostituzione, la tutela e la gestione delle alberature e del verde privato sono disciplinati dal vigente Regolamento a tutela del verde privato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20 dicembre 2016, nonché dalle eventuali successive modifiche e integrazioni.

2. Gli interventi edilizi che interessano aree con presenza di alberature, siepi, filari o altri elementi vegetazionali devono essere coordinati con le disposizioni del Regolamento a tutela del verde privato e con le ulteriori norme di tutela paesaggistica, ambientale, forestale o sovraordinata eventualmente applicabili.

Articolo 51 - Tetti verdi, pareti verdi e superfici vegetate

1. Il Comune promuove la realizzazione di tetti verdi, coperture vegetate, pareti verdi e sistemi analoghi quali soluzioni utili alla riduzione del deflusso meteorico, al miglioramento microclimatico, all'isolamento degli edifici e alla biodiversità urbana.

2. Tali sistemi devono essere progettati garantendo sicurezza strutturale, impermeabilizzazione, drenaggio, manutenzione, accessibilità tecnica e compatibilità con eventuali impianti tecnologici.

3. Lo spessore tecnico necessario alla realizzazione della copertura verde è valutato secondo le definizioni urbanistiche e la normativa applicabile, evitando duplicazioni di computo ove non si determini volume o superficie utile.

Articolo 52 - Raccolta e riuso delle acque meteoriche

1. Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione rilevante, piani attuativi e interventi con significative aree verdi o superfici di copertura, è favorito il recupero delle acque meteoriche per irrigazione, lavaggio aree esterne, alimentazione di reti duali o altri usi compatibili con la normativa igienico-sanitaria.

2. I sistemi di raccolta devono essere dimensionati in relazione alle superfici captanti, agli usi previsti, alla disponibilità di spazi, alla manutenzione e alla compatibilità con l'invarianza idraulica.

3. Il riuso delle acque meteoriche non deve generare rischi igienico-sanitari, interferenze con reti potabili, ristagni, proliferazione di insetti o scarichi non autorizzati.

Articolo 53 - Criteri ambientali minimi e interventi pubblici o convenzionati

1. Per gli interventi pubblici e per le opere di urbanizzazione realizzate da soggetti privati e destinate alla cessione o all'uso pubblico, si applicano i criteri ambientali minimi vigenti nei casi previsti dalla normativa sui contratti pubblici.

2. Nei procedimenti convenzionati il Comune può richiedere soluzioni coerenti con i CAM, con particolare riferimento a durabilità dei materiali, gestione delle acque, contenimento dell'isola di calore, verde, manutenzione, risparmio energetico e riduzione degli impatti ambientali.

CAPO III - IMPIANTI TECNOLOGICI E INTEGRAZIONE ARCHITETTONICA

Articolo 54 - Principi generali per gli impianti tecnologici

1. Gli impianti tecnologici esterni o visibili devono essere progettati e installati in modo da garantire funzionalità, sicurezza, accessibilità manutentiva, contenimento dell'impatto acustico, integrazione architettonica e minimizzazione dell'impatto visivo.

2. La collocazione deve privilegiare posizioni non direttamente percepibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico, corti interne, coperture schermate, cavedi tecnici, locali dedicati o soluzioni integrate nell'involucro edilizio.

3. Canalizzazioni, tubazioni, cavi, staffe, pluviali tecnici, unità esterne, batterie, accumuli e dispositivi analoghi devono essere ordinati, accorpati e, ove necessario, schermati con materiali coerenti con l'edificio.

4. Negli edifici storici, nei nuclei di antica formazione, negli ambiti paesaggisticamente sensibili o sugli edifici prospicienti spazi pubblici, l'integrazione degli impianti costituisce elemento essenziale della valutazione progettuale.

Articolo 55 - Impianti solari, fotovoltaici e fonti energetiche rinnovabili

1. Il Comune promuove l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e l'adozione di soluzioni tecnologiche finalizzate al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione delle emissioni climalteranti.

2. L'installazione di impianti fotovoltaici, solari termici e di altre tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, con particolare riferimento al D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 199 e successive modificazioni e integrazioni, nonché delle disposizioni urbanistiche, edilizie, paesaggistiche e ambientali applicabili.
3. Gli impianti devono essere progettati privilegiando il corretto inserimento architettonico e paesaggistico, limitando l'impatto visivo degli elementi tecnologici e favorendone l'integrazione con le caratteristiche dell'edificio e del contesto.
4. Negli edifici esistenti e di nuova costruzione devono essere rispettati gli obblighi di legge vigenti in materia di prestazioni energetiche, produzione di energia da fonti rinnovabili e predisposizione delle infrastrutture necessarie alla transizione energetica.
5. Restano ferme le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di tutela paesaggistica, ambientale, storico-culturale e di sicurezza.
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano nel rispetto dei principi di massima diffusione delle fonti energetiche rinnovabili, semplificazione amministrativa e favor legislativo introdotti dalla normativa statale vigente, con particolare riferimento al D.Lgs. 199/2021 e alle successive disposizioni attuative.

Articolo 56 - Pompe di calore, climatizzatori e unità esterne

1. Le unità esterne di climatizzazione, pompe di calore, condensatori, ventilatori e apparecchiature analoghe devono essere installate in modo da ridurre l'impatto visivo e acustico, evitando collocazioni disordinate sui prospetti principali o direttamente percepibili dagli spazi pubblici.
2. Sono da privilegiare cortili, balconi incassati, coperture schermate, cavedi tecnici, vani dedicati, logge, aree pertinenziali o soluzioni integrate con elementi architettonici dell'edificio.
3. Quando l'installazione su facciata sia tecnicamente inevitabile, devono essere adottate schermature, colorazioni, canalizzazioni ordinate e soluzioni coerenti con il prospetto, ferma restando la verifica delle distanze, dei limiti acustici e dei diritti dei terzi.
4. Lo scarico di condense deve essere convogliato in modo idoneo, evitando stillicidio su spazi pubblici, facciate, balconi, passaggi, proprietà confinanti o superfici che possano generare pericolo o degrado.

Articolo 57 - Antenne, parabole e apparati di telecomunicazione

1. Antenne, parabole e apparati di ricezione o trasmissione a servizio degli edifici devono essere installati privilegiando soluzioni accorpate, centralizzate, non ridondanti e a basso impatto visivo.
2. La collocazione deve evitare, ove tecnicamente possibile, prospetti principali, balconi visibili da spazi pubblici e posizioni incongrue rispetto all'architettura dell'edificio.
3. Negli edifici plurifamiliari è favorita l'adozione di impianti centralizzati o comunque coordinati, al fine di evitare la proliferazione disordinata di apparati individuali.
4. Restano ferme le normative in materia di comunicazioni elettroniche, elettromagnetismo, sicurezza, beni culturali e paesaggio.

Articolo 58 - Infrastrutture di ricarica per la mobilità elettrica

1. Il Comune promuove la diffusione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, favorendo la progressiva transizione verso forme di mobilità sostenibile e la riduzione delle emissioni inquinanti.
2. La realizzazione di infrastrutture di ricarica e delle relative opere accessorie è consentita nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, con particolare riferimento al D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257, al D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 199 e successive modificazioni e integrazioni.
3. Negli interventi edilizi per i quali la normativa vigente prevede l'obbligo di predisposizione delle infrastrutture di ricarica, devono essere rispettati i requisiti tecnici e prestazionali stabiliti dalle disposizioni nazionali e regionali applicabili.
4. Le colonnine, le stazioni di ricarica e gli impianti connessi devono essere collocati e progettati in modo da garantire sicurezza, accessibilità, funzionalità e corretto inserimento nel contesto urbano e architettonico.
5. Restano ferme le disposizioni in materia di sicurezza elettrica, accessibilità, tutela paesaggistica e occupazione di suolo pubblico eventualmente applicabili.

Articolo 59 - Illuminazione esterna e contenimento dell'inquinamento luminoso

1. Gli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati devono rispettare la normativa regionale in materia di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso.

2. La progettazione deve evitare dispersione del flusso luminoso verso l'alto, abbagliamento, interferenze con abitazioni, percorsi naturalistici, aree agricole, corridoi ecologici, corsi d'acqua e ambiti ad elevata sensibilità faunistica.

3. L'illuminazione architettonica di edifici, facciate, insegne, giardini e spazi esterni deve essere proporzionata, temporizzata ove possibile e coerente con il contesto urbano e paesaggistico.

Articolo 60 - Volumi tecnici, cabine e manufatti impiantistici

1. Cabine elettriche, locali tecnici, stazioni di pompaggio, gruppi di misura, cabine gas, armadi tecnologici e manufatti analoghi devono essere progettati come componenti integrate dell'intervento e non come elementi residuali.

2. La collocazione deve evitare interferenze con percorsi pedonali, accessibilità, visuali paesaggistiche, alberature, sottoservizi e spazi destinati a verde o uso pubblico.

3. I manufatti fuori terra devono essere schermati o rifiniti con materiali, cromie e soluzioni coerenti con il contesto, garantendo al contempo aerazione, sicurezza e accessibilità manutentiva.

CAPO IV - QUALITÀ ARCHITETTONICA, DECORO E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Articolo 61 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza degli immobili

1. I proprietari e gli aventi titolo devono mantenere edifici, aree scoperte, recinzioni, pertinenze, facciate, coperture, impianti esterni, spazi comuni e manufatti in condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e decoro.

2. Le aree inedificate o libere non possono essere mantenute in stato di abbandono, degrado, accumulo incontrollato di materiali, vegetazione infestante o condizioni tali da favorire la presenza di animali infestanti o situazioni di pericolo.

3. In caso di degrado, pericolo, indecorosità o insalubrità, il Comune può ordinare gli interventi necessari e, in caso di inadempienza, procedere secondo le modalità previste dalla legge.

Articolo 62 - Facciate, materiali, cromie e finiture

1. Le caratteristiche cromatiche e materiche delle facciate, nonché le finiture, i rivestimenti, le zoccolature, i serramenti, gli oscuramenti, le lattonerie, le gronde e gli altri elementi esterni dell'edificio devono essere progettati in modo unitario e coerente con la composizione architettonica del fabbricato,

con il contesto urbano o rurale di riferimento e con gli eventuali valori storici, paesaggistici o documentali presenti.

2. Negli interventi sulle facciate devono essere garantiti coerenza compositiva, qualità dei materiali, durabilità, compatibilità cromatica.

3. I materiali, le finiture, le cromie, i serramenti, gli oscuramenti e gli altri elementi esterni significativi dell'edificio devono essere rappresentati e descritti negli elaborati grafici e tecnici allegati alle pratiche edilizie.

4. Le colorazioni delle facciate e degli elementi esterni visibili devono essere indicate negli elaborati progettuali e sono soggette a valutazione e approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nell'ambito dell'istruttoria del titolo edilizio.

5. Eventuali modifiche delle cromie, dei materiali, delle finiture o degli elementi esterni rispetto a quanto autorizzato devono essere preventivamente assentite mediante le procedure previste dalla normativa edilizia vigente.

6. Negli edifici esistenti devono essere privilegiati interventi che mantengano o ripristinino la coerenza architettonica e compositiva dei prospetti, evitando l'impiego di materiali, colori o soluzioni costruttive incoerenti con le caratteristiche dell'edificio e del contesto.

Articolo 63 - Serramenti, oscuramenti, tende e schermature

1. Serramenti, sistemi oscuranti, tende, frangisole, schermature solari e dispositivi analoghi devono essere coerenti con la composizione dei prospetti e con il contesto.

2. Negli edifici plurifamiliari e nei fronti unitari prospicienti spazi pubblici è favorito il mantenimento di criteri uniformi per materiali, colori, disegno e posizione degli elementi esterni.

3. Le tende aggettanti su spazio pubblico o di uso pubblico devono garantire sicurezza, altezza libera adeguata, stabilità, decoro e rispetto delle eventuali concessioni di occupazione o prescrizioni viabilistiche.

Articolo 64 - Elementi aggettanti, balconi, pensiline e parapetti

1. Balconi, pensiline, sporti, aggetti, gronde, davanzali e altri elementi sporgenti devono rispettare le distanze, le altezze libere, la sicurezza dei percorsi e i diritti dei terzi, secondo la normativa vigente e il PGT.

2. Gli aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammessi solo se compatibili con sicurezza, viabilità, accessibilità, manutenzione, sottoservizi, illuminazione pubblica e decoro urbano.
3. Parapetti, ringhiere e protezioni devono garantire altezza, resistenza, non scalabilità e sicurezza secondo la normativa tecnica applicabile, con disegno coerente con l'edificio.

Articolo 65 - Allineamenti e rapporti con lo spazio pubblico

1. Gli allineamenti edilizi sono disciplinati dal PGT. Il Regolamento concorre a definire criteri qualitativi per il rapporto tra edificio, spazio pubblico, recinzioni, accessi, portici, marciapiedi e fronti urbani.
2. Per motivate ragioni di qualità urbana, sicurezza, accessibilità o coerenza con cortine esistenti, il Comune può valutare o prescrivere soluzioni di allineamento compatibili con il PGT e con le distanze inderogabili.

Articolo 66 - Insegne, mezzi pubblicitari e segnaletica privata

1. Insegne, targhe, vetrofanie, mezzi pubblicitari e segnaletica privata devono essere collocati nel rispetto della normativa vigente, dei regolamenti comunali di settore, del Codice della Strada, delle tutele paesaggistiche e del decoro urbano, precisando che gli interventi sono soggetti alle procedure SUAP previste dalla normativa vigente.
2. Tali elementi devono essere proporzionati alla facciata o allo spazio di installazione, non devono occultare elementi architettonici, decorativi o di pubblica utilità e devono evitare effetti di disordine visivo.
3. Negli ambiti storici o paesaggisticamente sensibili sono da privilegiare soluzioni sobrie, integrate e compatibili con materiali, cromie e proporzioni del contesto.
4. L'installazione, la modifica o la sostituzione di insegne di esercizio, targhe, mezzi pubblicitari, vetrofanie e altri manufatti assimilabili è subordinata alla presentazione della relativa istanza, segnalazione o comunicazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dai regolamenti comunali applicabili.
5. Restano ferme le eventuali autorizzazioni, nulla osta, pareri o altri atti di assenso richiesti dalla normativa statale, regionale o comunale, nonché dalle disposizioni in materia di tutela paesaggistica, beni culturali, sicurezza stradale, occupazione di suolo pubblico e impianti pubblicitari.

Articolo 67 - Lapidi, targhe, indicatori e segnaletica di pubblica utilità

1. Il Comune può installare o mantenere sui fronti degli edifici e sulle aree private prospicienti spazi pubblici targhe toponomastiche, numeri civici, cartelli, indicatori, capisaldi, segnaletica, supporti per servizi pubblici e altri elementi di pubblica utilità.
2. I proprietari non possono rimuovere, alterare, occultare o danneggiare tali elementi. Prima di eseguire interventi che possano interferire con essi, deve essere data comunicazione al Comune per le eventuali prescrizioni di tutela o ricollocazione.

Articolo 68 – Numerazione civica ed identificazione degli accessi

1. Ogni accesso, pedonale o carrabile, che immetta da aree pubbliche o di uso pubblico a edifici, unità immobiliari, attività o aree suscettibili di autonoma utilizzazione deve essere identificato mediante numerazione civica attribuita dal Comune secondo la normativa vigente.
2. La richiesta di attribuzione, modifica, soppressione o aggiornamento della numerazione civica deve essere presentata dal proprietario o da altro soggetto avente titolo mediante la modulistica pubblicata sullo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) o con le diverse modalità telematiche individuate dall'Amministrazione Comunale, nei casi previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento:
 - a) alla realizzazione di nuovi edifici;
 - b) all'apertura di nuovi accessi per unità immobiliari esistenti;
 - c) alla modifica degli accessi esistenti;
 - d) ai frazionamenti, accorpamenti o ad altre trasformazioni che comportino la necessità di aggiornare la numerazione civica.
3. L'attribuzione della numerazione civica è effettuata dal Comune sulla base della documentazione presentata e degli accertamenti ritenuti necessari, anche mediante sopralluogo.
4. Il numero civico attribuito deve essere apposto e mantenuto in posizione ben visibile in prossimità dell'accesso cui si riferisce, secondo le indicazioni fornite dal Comune.
5. La numerazione civica costituisce elemento identificativo dell'immobile ai fini anagrafici, catastali, urbanistici e dei pubblici servizi e non può essere modificata, rimossa o sostituita senza preventiva autorizzazione o diversa disposizione comunale.

6. Restano ferme le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia di anagrafe della popolazione residente, toponomastica e numerazione civica, nonché le procedure e la modulistica eventualmente adottate dal Comune.

CAPO V - OPERE PERTINENZIALI, ELEMENTI ACCESSORI E SPAZI APERTI PRIVATI

Articolo 69 - Principi generali per opere pertinenziali ed elementi accessori

1. Le opere pertinenziali e gli elementi accessori devono essere funzionalmente connessi all'edificio o all'area principale, avere dimensioni proporzionate, non determinare autonomo organismo edilizio e non alterare in modo improprio il carico urbanistico o la destinazione dell'immobile.
2. La qualificazione dell'intervento come edilizia libera, pertinenza, opera accessoria, nuova costruzione o intervento con rilevanza urbanistica è effettuata sulla base della normativa vigente, delle dimensioni, della stabilità, della durata, delle caratteristiche costruttive, della trasformazione del suolo e degli effetti urbanistico-edilizi.
3. Restano ferme le autorizzazioni paesaggistiche, sismiche, idrauliche, ambientali, condominiali, civilistiche e di settore ove dovute.

Articolo 70 - Tende, tende a pergola o pergotende, pergolati, pergole bioclimatiche, VEPA e strutture ombreggianti

1. Sono ammesse, quali opere accessorie e pertinenziali agli edifici legittimamente esistenti, tende, tende a pergola, pergotende, pergolati, pergole bioclimatiche, vetrate panoramiche amovibili (VEPA) e strutture ombreggianti, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, del presente Regolamento, del PGT, delle norme civilistiche, delle disposizioni paesaggistiche, ambientali, igienico-sanitarie e di sicurezza applicabili.
2. L'ammissibilità delle opere di cui al presente articolo è subordinata alla verifica delle loro caratteristiche costruttive, dimensionali e funzionali, con particolare riferimento a:
 - a) stabilità e modalità di ancoraggio;
 - b) natura fissa, mobile, retrattile o amovibile della copertura;
 - c) presenza o assenza di chiusure laterali;
 - d) impatto edilizio e paesaggistico;
 - e) eventuale creazione di superficie, volume o spazio stabilmente chiuso;
 - f) incidenza su sagoma, prospetti, rapporti aeroilluminanti e destinazione d'uso.

- 3.** Le tende, le tende a pergola e le pergotende sono ammesse quando abbiano funzione accessoria di protezione solare o dagli agenti atmosferici, siano prevalentemente retrattili, amovibili o impacchettabili, non comportino la creazione di nuova superficie utile o volume e non determinino la trasformazione permanente dell'organismo edilizio.
- 4.** I pergolati sono ammessi quando costituiscano strutture leggere, aperte e pertinenziali, destinate al sostegno di vegetazione rampicante, schermature leggere o sistemi di ombreggiamento, senza copertura impermeabile stabile e senza chiusure laterali idonee a configurare uno spazio chiuso o stabilmente utilizzabile.
- 5.** Le pergole bioclimatiche sono ammesse quando mantengano carattere accessorio e pertinenziale rispetto all'edificio servito, siano finalizzate alla protezione solare e alla regolazione microclimatica degli spazi esterni e non determinino la creazione di nuovi volumi, superfici utili o spazi stabilmente chiusi. La presenza di lamelle orientabili o sistemi equivalenti non esclude la necessità di valutare il regime edilizio applicabile in relazione alle caratteristiche complessive dell'opera.
- 6.** Le VEPA sono ammesse esclusivamente nei casi e alle condizioni previste dalla normativa statale vigente, con particolare riferimento all'articolo 6, comma 1, lettera b-bis), del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni. Le stesse devono essere amovibili, trasparenti e tali da non configurare spazi stabilmente chiusi, nuova volumetria, incremento di superficie utile o mutamento di destinazione d'uso.
- 7.** Le VEPA non possono essere utilizzate per chiudere pergolati, pergotende, pergole bioclimatiche, strutture ombreggianti o manufatti analoghi qualora ciò determini la creazione di uno spazio chiuso, di nuova superficie utile, di volume edilizio o di trasformazione stabile dell'organismo edilizio.
- 8.** Le opere di cui al presente articolo devono essere progettate in modo coerente con l'edificio principale e con il contesto urbano, rurale o paesaggistico di riferimento, limitando l'impatto visivo degli elementi strutturali, delle guide, dei montanti, delle schermature, degli eventuali impianti e dei sistemi di raccolta o deflusso delle acque.
- 9.** Negli edifici plurifamiliari, nei fronti unitari e nei prospetti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, l'installazione deve perseguire criteri di ordine compositivo, uniformità, coerenza cromatica e integrazione con la facciata, evitando soluzioni disordinate o incongrue.
- 10.** Negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, ambientale o storico-culturale, nei nuclei di antica formazione, negli edifici di valore storico-testimoniale e nelle aree ricadenti nel Parco Regionale del

Serio, resta fermo l'obbligo di acquisire gli eventuali atti di assenso, autorizzazioni o pareri previsti dalla normativa vigente e dagli strumenti di tutela applicabili.

11. La riconducibilità delle opere di cui al presente articolo all'edilizia libera è ammessa esclusivamente nei casi previsti dall'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 e dalla normativa statale vigente, compresa la disciplina introdotta dal D.L. 9 agosto 2022 n. 115 e successive modificazioni. Essa non può essere desunta dalla sola denominazione commerciale del manufatto. Qualora le caratteristiche dell'opera comportino stabilità, copertura permanente, chiusure laterali, alterazione dei prospetti, incremento di superficie o volume, l'intervento è soggetto al titolo edilizio previsto dalla normativa vigente.

12. Restano fermi il rispetto delle distanze, delle norme civilistiche, dei diritti dei terzi, delle prescrizioni condominiali ove applicabili, nonché delle disposizioni contenute nel PGT e nelle eventuali norme tecniche riferite a specifici ambiti territoriali.

Articolo 71 - Gazebo e strutture leggere da giardino

1. Il gazebo è una struttura leggera, isolata o pertinenziale, destinata alla fruizione temporanea o stabile degli spazi aperti, caratterizzata da limitata dimensione e prevalente reversibilità.

2. I gazebo temporanei e stagionali, privi di opere permanenti al suolo e rimossi entro i termini previsti dalla normativa vigente, sono disciplinati secondo le disposizioni sull'edilizia libera o sulle strutture temporanee, ove applicabili.

3. I gazebo permanenti, stabilmente infissi al suolo, dotati di copertura continua o di dimensioni rilevanti, sono valutati ai fini edilizi e urbanistici secondo la normativa vigente e il PGT.

4. In ogni caso devono essere garantiti decoro, sicurezza, drenaggio delle acque, rispetto dei confini e compatibilità con il contesto.

Articolo 72 - Tettoie, pensiline e coperture pertinenziali

1. Le tettoie e le pensiline sono elementi di copertura destinati alla protezione di accessi, percorsi, spazi pertinenziali, posti auto o aree funzionali all'edificio.

2. La loro realizzazione è valutata in relazione a dimensioni, struttura, stabilità, copertura, incidenza sulla superficie coperta, trasformazione del suolo, rapporto con l'edificio principale e disciplina del PGT.

3. Le coperture devono garantire corretto smaltimento delle acque, sicurezza strutturale, compatibilità con i confini, decoro e integrazione architettonica.

4. Le pensiline di modesta dimensione a protezione degli ingressi devono essere coerenti con il prospetto e non interferire con percorsi pubblici, accessibilità, vedute, reti o sicurezza.

Articolo 73 - Verande, chiusure di balconi, logge e portici

1. La veranda consiste nella chiusura, totale o parziale, di spazi quali balconi, logge, terrazze o portici mediante superfici vetrate o elementi comunque idonei a delimitare uno spazio coperto e fruibile.

2. La realizzazione di verande o chiusure analoghe è valutata come trasformazione edilizia potenzialmente incidente su superficie, volume, prospetti, rapporti aeroilluminanti, prestazioni energetiche e carico urbanistico, secondo la normativa vigente e il PGT.

3. Negli edifici plurifamiliari e nei fronti visibili da spazi pubblici, le chiusure devono essere progettate in modo unitario o comunque coerente con la facciata, evitando soluzioni disordinate o incongrue.

4. Restano fermi gli assensi condominiali, i diritti dei terzi e le autorizzazioni paesaggistiche ove dovute.

5. La realizzazione di verande e di altre chiusure assimilabili è consentita esclusivamente su edifici o porzioni immobiliari legittimamente esistenti. Restano ferme le disposizioni in materia di stato legittimo degli immobili, tolleranze costruttive ed esecutive, accertamento di conformità e sanatoria previste dal D.P.R. 380/2001 e dalla normativa vigente.

Articolo 74 - Depositi, ricoveri attrezzi, legnaie e manufatti accessori

1. Depositi, ricoveri attrezzi, legnaie e manufatti accessori devono avere carattere pertinenziale, dimensioni contenute e rapporto funzionale con l'edificio o l'area di riferimento.

2. Tali manufatti devono essere realizzati con materiali durevoli e coerenti con il contesto, evitando soluzioni precarie, degradanti o incongrue per forma, colore, localizzazione o modalità costruttiva.

3. La qualificazione edilizia dipende da dimensioni, stabilità, ancoraggio al suolo, dotazioni impiantistiche, durata, trasformazione del terreno e incidenza urbanistica.

4. Il ricovero permanente di animali, ove ammesso, resta soggetto alla normativa igienico-sanitaria, veterinaria e ambientale applicabile.

Articolo 75 - Piscine, biolaghi e vasche pertinenziali

1. La realizzazione di piscine, biolaghi e vasche pertinenziali a servizio di edifici, complessi edilizi o attività legittimamente esistenti è ammessa nel rispetto della normativa edilizia, igienico-sanitaria, ambientale, paesaggistica e di settore vigente, nonché delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali.
2. Le opere di cui al presente articolo devono mantenere carattere accessorio e pertinenziale rispetto all'edificio o all'attività principale cui sono asservite e devono essere progettate in modo da garantire il corretto inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
3. Le piscine, i biolaghi e le vasche pertinenziali devono essere realizzati tenendo conto delle caratteristiche dei luoghi, della morfologia del terreno, della presenza di vincoli, delle esigenze di sicurezza, manutenzione e accessibilità, nonché della compatibilità con le infrastrutture e i servizi esistenti.
4. Le sistemazioni esterne, le pavimentazioni, i camminamenti, le aree solarium, i locali tecnici, gli impianti e le ulteriori opere accessorie devono essere progettati limitando, ove possibile, l'impermeabilizzazione delle superfici pertinenziali non strettamente necessarie, favorendo l'impiego di materiali drenanti, sistemazioni a verde e adeguate misure di mitigazione paesaggistica.
5. Al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza, manutenzione, accessibilità e corretta gestione degli spazi pertinenziali, le piscine, i biolaghi e le vasche pertinenziali aventi carattere permanente devono essere collocati ad una distanza non inferiore a m 1,00 dal confine di proprietà, fatti salvi eventuali maggiori distacchi derivanti da norme sovraordinate, servitù, accordi tra confinanti o specifiche prescrizioni urbanistiche, ambientali o paesaggistiche.
6. La distanza di cui al comma precedente è misurata dal bordo esterno della vasca, dell'invaso o delle opere permanenti funzionalmente connesse all'intervento.
7. Le vasche pertinenziali aventi funzione tecnica, irrigua, di accumulo, laminazione, riserva idrica, antincendio o altra funzione non ornamentale devono essere interrate.
8. Negli ambiti soggetti a tutela paesaggistica, ambientale, storico-culturale o ricadenti nel territorio del Parco Regionale del Serio, gli interventi devono essere progettati in coerenza con le disposizioni di tutela vigenti e con gli eventuali provvedimenti autorizzativi richiesti dalla normativa di settore.

9. I locali tecnici, gli impianti, le apparecchiature, le recinzioni di sicurezza e le opere accessorie devono essere progettati e realizzati in modo da minimizzare l'impatto visivo e garantire il corretto inserimento nel contesto.

10. Restano ferme le disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, negli strumenti di pianificazione sovraordinati e nella normativa di settore applicabile, nonché le ulteriori prescrizioni eventualmente previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT per specifici ambiti territoriali.

11. Sono escluse dalla disciplina del presente articolo le strutture temporanee, stagionali o completamente amovibili prive di opere permanenti al suolo, che restano disciplinate dalla normativa vigente.

Articolo 76 - Serre bioclimatiche e serre per coltivazione

1. Le serre bioclimatiche sono disciplinate dalla normativa regionale e statale vigente e devono garantire effettiva funzione energetica, corretto orientamento, integrazione architettonica e assenza di usi impropri contrastanti con la disciplina edilizia.

2. Le serre destinate a coltivazione non produttiva devono avere caratteristiche di leggerezza, reversibilità e compatibilità con il contesto. La permanenza stabile, le dimensioni rilevanti, la pavimentazione o l'allacciamento impiantistico possono comportare rilevanza edilizia e urbanistica.

3. Nelle aree agricole, negli ambiti paesaggistici e nelle aree del Parco Regionale del Serio si applicano le disposizioni specifiche degli strumenti e degli enti competenti.

Articolo 77 - Recinzioni, cancelli, accessi carrabili e pedonali e muri di cinta

1. Le recinzioni, i cancelli, gli accessi carrabili e pedonali e i muri di cinta devono essere progettati e realizzati in modo coerente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale, con il contesto urbano, rurale e paesaggistico di riferimento e con le finalità di sicurezza, delimitazione e tutela della proprietà, favorendo il corretto rapporto tra spazio pubblico e spazio privato e mantenendo adeguati livelli di permeabilità visiva.

2. Ai fini del presente Regolamento, le recinzioni possono essere costituite da una parte piena e da una parte permeabile alla vista, secondo le definizioni contenute nell'Allegato 1. Le disposizioni del presente articolo si applicano in relazione agli ambiti urbanistici individuati dal Piano delle Regole del PGT.

3. Negli ambiti residenziali integrati ed ordinari le recinzioni non possono superare l'altezza massima complessiva di m 1,70. Per le recinzioni prospicienti strade, piazze, percorsi pubblici o di uso pubblico, l'altezza massima deve essere costituita da:

- a) una parte piena inferiore di altezza non superiore a m 0,50;
- b) una parte superiore permeabile alla vista di altezza non inferiore a m 1,20.

La parte permeabile alla vista deve garantire una permeabilità visiva non inferiore al 50% della relativa superficie e può essere realizzata mediante cancellate metalliche, reti, grigliati, elementi lignei aperti o altri sistemi aventi caratteristiche equivalenti di trasparenza, sicurezza e durabilità.

4. Negli ambiti residenziali di valore storico e nei nuclei di antica formazione, le recinzioni devono essere coerenti con i caratteri storici, architettonici e paesaggistici del contesto. Devono essere conservate, ove presenti, le recinzioni storiche o tradizionali esistenti. Eventuali nuove recinzioni o modifiche devono privilegiare soluzioni coerenti con i materiali e le tipologie tradizionali del luogo, ferme restando le autorizzazioni degli enti competenti ove dovute.

5. Negli ambiti produttivi, le recinzioni possono avere altezza massima complessiva pari a m 2,00 e possono essere realizzate in muratura, rete metallica, cancellate o sistemi misti. Qualora prospettino su strade, spazi pubblici o di uso pubblico, devono garantire caratteristiche di trasparenza e adeguato inserimento nel contesto urbano e paesaggistico.

6. Negli ambiti agricoli e paesaggistico-ambientali, le recinzioni possono avere altezza massima pari a m 2,00 dal terreno naturale e devono essere realizzate con soluzioni leggere, permeabili e coerenti con il paesaggio rurale, quali essenze arbustive e/o arboree, elementi in legno, montanti in ferro o pietra, fili metallici, reti leggere o staccionate, tali da consentire, ove possibile, il passaggio della fauna e favorire la biodiversità.

7. Sono sempre consentite le recinzioni temporanee delle aree destinate al pascolo e/o all'allevamento di animali, purché realizzate con materiali e modalità compatibili con il contesto agricolo e paesaggistico.

8. Le esigenze di riservatezza degli spazi privati possono essere soddisfatte mediante siepi, schermature vegetali o altre soluzioni paesaggisticamente compatibili, evitando, ove prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, la realizzazione di fronti completamente opachi che compromettano la qualità urbana e paesaggistica dei luoghi.

6. I nuovi accessi carrabili devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà e da consentire le operazioni di apertura e chiusura mantenendo i veicoli fuori dalla carreggiata. A

tal fine, il cancello carrabile deve essere arretrato di almeno m 5,00 dal filo esterno della sede stradale di transito, o comunque in misura tale da consentire la sosta di un autoveicolo fuori dalla carreggiata.

7. I cancelli carrabili devono avere apertura verso l'interno della proprietà e devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e delle norme vigenti in materia di sicurezza della circolazione.

8. In caso di rifacimento di accessi carrabili esistenti nell'ambito di interventi edilizi, le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano esclusivamente qualora l'intervento comporti la realizzazione di un nuovo accesso carrabile o la completa ricostruzione dell'accesso esistente.

9. I cancelli degli accessi pedonali, qualora prospettino su marciapiedi aventi larghezza superiore a m 1,00, possono essere realizzati a filo della recinzione. Qualora prospettino direttamente sulla carreggiata o su marciapiedi aventi larghezza pari o inferiore a m 1,00, devono essere arretrati di almeno m 1,50 dal filo esterno della recinzione.

10. I cancelli pedonali devono avere apertura verso l'interno della proprietà e non devono interferire con la sicurezza della circolazione, con la continuità dei percorsi pedonali e con l'accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico.

11. I cancelli, le cancellate, i muri di cinta e gli altri elementi costitutivi delle recinzioni devono essere realizzati con materiali durevoli e coerenti con il contesto architettonico e paesaggistico di riferimento, garantendo adeguate condizioni di sicurezza, funzionalità e manutenzione.

12. Le soglie degli accessi carrabili e pedonali devono essere realizzate in modo da evitare il deflusso delle acque meteoriche verso la sede stradale pubblica e da garantire la continuità e la funzionalità dei percorsi pedonali esistenti.

13. Negli ambiti soggetti a tutela paesaggistica, ambientale o storico-culturale e nelle aree ricadenti nel territorio del Parco Regionale del Serio devono essere rispettate le ulteriori prescrizioni previste dalla normativa vigente e dagli strumenti di tutela applicabili.

14. Restano ferme le disposizioni del Piano di Governo del Territorio, del Codice Civile, del Codice della Strada e della normativa statale e regionale vigente applicabile alla specifica tipologia di intervento.

Articolo 78 - Aree esterne di pertinenza degli edifici

1. I progetti edilizi devono rappresentare e disciplinare le aree esterne di pertinenza, indicando accessi, percorsi, pavimentazioni, aree verdi, alberature, superfici permeabili, recinzioni, parcheggi, impianti esterni, illuminazione, raccolta acque e manufatti accessori.

2. Le aree pertinenziali devono essere mantenute in condizioni di ordine, sicurezza, igiene e decoro e non possono essere utilizzate come deposito incontrollato di materiali, rifiuti, veicoli abbandonati o manufatti incongrui.

CAPO VI - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Articolo 79 - Principi per spazi pubblici e opere di urbanizzazione

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettati come infrastrutture urbane multifunzionali, accessibili, sicure, durevoli, inclusive, climaticamente resilienti e coerenti con il contesto.
2. Le opere di urbanizzazione devono garantire funzionalità, manutenzione ordinaria sostenibile, sicurezza, accessibilità, qualità paesaggistica, gestione delle acque, integrazione del verde e compatibilità con le reti tecnologiche.
3. Le specifiche esecutive di materiali, stratigrafie, dimensionamenti, componenti, impianti e dettagli costruttivi sono definite nei progetti approvati, nelle convenzioni, nei disciplinari tecnici comunali e nelle prescrizioni degli enti gestori, evitando che il Regolamento assuma funzione di capitolato rigido.

Articolo 80 - Progettazione e presa in carico delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione realizzate da soggetti privati devono essere progettate, approvate, eseguite, collaudate e cedute o asservite secondo la normativa vigente, le convenzioni urbanistiche e le prescrizioni comunali.
2. Il progetto deve essere preventivamente coordinato con l'Ufficio tecnico e con gli enti gestori dei servizi interessati, includendo reti, sottoservizi, viabilità, illuminazione, verde, arredo urbano, drenaggio, accessibilità e segnaletica.
3. La presa in carico comunale è subordinata al collaudo o certificato di regolare esecuzione, alla consegna degli as built digitali, delle certificazioni impiantistiche, del piano di manutenzione, della documentazione contabile e delle garanzie previste.
4. Le opere devono essere complete, funzionali, fruibili e conformi ai progetti approvati. Non sono prese in carico opere incomplete, non collaudate o prive della documentazione richiesta.

Articolo 81 - Strade, percorsi pedonali e piste ciclabili

1. La progettazione di strade, percorsi pedonali e piste ciclabili deve garantire sicurezza, continuità, accessibilità, leggibilità, moderazione del traffico ove opportuno, integrazione con il verde e compatibilità con il contesto.
2. I marciapiedi e i percorsi pedonali devono garantire continuità, adeguata larghezza utile, assenza di barriere, raccordi sicuri, attraversamenti accessibili e protezione nei punti di interferenza con il traffico veicolare.
3. Le piste ciclabili e ciclopedonali devono essere progettate con attenzione a sicurezza, continuità, illuminazione, segnaletica, intersezioni, sosta biciclette e connessione con la rete comunale e sovracomunale.
4. Laddove tecnicamente possibile, i percorsi devono integrare superfici drenanti, alberature, ombreggiamento e sistemi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

Articolo 82 - Strade private

1. Le strade private a servizio di insediamenti devono garantire accesso sicuro ai fondi, ai mezzi di emergenza, ai servizi pubblici e agli utenti, in relazione alla funzione e al carico insediativo servito.
2. Devono essere dotate di idonea raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, illuminazione ove necessaria, segnaletica, condizioni di sicurezza e manutenzione a carico dei proprietari o aventi titolo.
3. Per nuove strade private o adeguamenti rilevanti devono essere rispettate le dimensioni minime funzionali previste dalla normativa tecnica, dal Codice della Strada ove applicabile, dal PGT e dalle prescrizioni dei Vigili del Fuoco o degli enti competenti.

Articolo 83 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico

1. I parcheggi pubblici e di uso pubblico devono essere progettati privilegiando sicurezza, accessibilità, ombreggiamento, riduzione dell'isola di calore, drenaggio sostenibile, illuminazione efficiente, predisposizione per ricarica elettrica e integrazione paesaggistica.
2. La progettazione deve prevedere, ove possibile, pavimentazioni drenanti o semipermeabili, alberature distribuite, protezione delle radici, raccolta e trattamento delle acque meteoriche, percorsi pedonali sicuri e stalli riservati accessibili.

3. Gli spazi di parcheggio possono essere progettati per usi plurimi temporanei, compatibilmente con sicurezza, segnaletica, accessibilità e gestione.

Articolo 84 - Piazze, aree pedonalizzate e spazi collettivi

1. Piazze, aree pedonalizzate e spazi collettivi devono favorire accessibilità, socialità, sicurezza, flessibilità d'uso, qualità del paesaggio urbano, comfort climatico e integrazione con gli edifici e le attività circostanti.

2. Devono essere curati pavimentazioni, arredi, illuminazione, ombreggiamento, verde, raccolta acque, segnaletica, accessibilità universale e possibilità di manutenzione.

3. Gli interventi devono evitare soluzioni frammentarie o casuali e perseguire un disegno unitario degli spazi.

Articolo 85 - Portici, passaggi e spazi privati di uso pubblico

1. Portici, gallerie, passaggi e spazi privati aperti al pubblico passaggio devono garantire sicurezza, accessibilità, illuminazione, pavimentazioni antisdrucchiolo, pulizia e manutenzione.

2. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi edilizi, impiantistici e di finitura resta a carico dei proprietari, salvo diverse disposizioni convenzionali.

3. Il Comune può prescrivere interventi di adeguamento o messa in sicurezza quando siano riscontrate situazioni di pericolo, degrado o impedimento alla fruizione pubblica.

Articolo 86 - Passi carrabili e accessi

1. La realizzazione o modifica di passi carrabili e accessi su strade pubbliche o di uso pubblico è subordinata agli atti di assenso previsti dalla normativa vigente e al parere dell'ente proprietario della strada o della Polizia Locale ove competente.

2. Gli accessi devono essere localizzati e dimensionati in modo da garantire sicurezza della circolazione, visibilità, continuità pedonale, accessibilità, smaltimento delle acque e riduzione delle interferenze con intersezioni, fermate, attraversamenti e spazi pubblici.

3. Le caratteristiche geometriche, funzionali e costruttive degli accessi carrabili e pedonali sono disciplinate dall'articolo 76 del presente Regolamento. Restano ferme le verifiche di sicurezza stradale e gli atti di assenso eventualmente richiesti dall'ente proprietario della strada o dagli uffici competenti.

4. Il richiedente è tenuto al ripristino di cordoli, pavimentazioni, marciapiedi, segnaletica, sottoservizi e ogni elemento pubblico interessato dall'intervento.

Articolo 87 - Dehors e strutture a servizio delle attività economiche

1. I dehors, le strutture stagionali e gli altri elementi accessori destinati al servizio di esercizi pubblici, attività commerciali, attività di somministrazione di alimenti e bevande o altre attività economiche devono essere progettati e realizzati in modo da garantire qualità architettonica, sicurezza, accessibilità, decoro urbano e corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico.

2. Le strutture devono essere coerenti con i caratteri dell'edificio e dello spazio pubblico interessato, privilegiando soluzioni leggere, reversibili e facilmente removibili, con materiali e finiture compatibili con il contesto.

3. Devono essere garantiti il mantenimento della fruibilità degli spazi pubblici, la continuità dei percorsi pedonali, l'accessibilità alle persone con disabilità, la sicurezza della circolazione e il rispetto delle prescrizioni eventualmente impartite dagli enti competenti.

4. L'installazione di dehors e strutture analoghe è subordinata all'acquisizione dei titoli edilizi eventualmente necessari e delle ulteriori autorizzazioni previste dalla normativa vigente, nonché al rispetto delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali.

5. Per gli aspetti inerenti l'occupazione del suolo pubblico, le modalità di rilascio delle concessioni, la durata delle occupazioni, i canoni, le prescrizioni gestionali e le condizioni di utilizzo degli spazi pubblici, si applicano le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Comunale per l'Occupazione del Suolo Pubblico e negli ulteriori atti comunali di settore.

6. Restano ferme le disposizioni in materia di sicurezza, tutela paesaggistica, tutela dei beni culturali, attività economiche, igiene e sanità pubblica, nonché le eventuali prescrizioni impartite dagli enti competenti.

7. L'Amministrazione Comunale può adottare linee guida e indirizzi operativi finalizzati a garantire l'armonizzazione delle strutture con il contesto urbano, il miglioramento della qualità dello spazio pubblico e la valorizzazione del decoro cittadino.

Articolo 88 - Numerazione civica

1. La numerazione civica è assegnata, modificata o soppressa dal Comune secondo le modalità stabilite dagli uffici competenti.
2. Il proprietario deve richiedere l'assegnazione di nuovi numeri civici in caso di nuovi accessi da spazi pubblici o di uso pubblico e comunicare la soppressione o modifica di accessi esistenti.
3. I numeri civici devono essere collocati in posizione visibile, mantenuti leggibili e, in caso di soppressione dell'accesso o demolizione, restituiti o rimossi secondo le indicazioni comunali.

CAPO VII - INFRASTRUTTURE, RETI E SERVIZI**Articolo 89 - Allacciamenti alle reti e sottoservizi**

1. Gli allacciamenti alle reti idrica, fognaria, elettrica, gas, telecomunicazioni, illuminazione, teleriscaldamento o altri servizi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli enti gestori e la normativa di settore.
2. Nei nuovi interventi e nelle urbanizzazioni deve essere favorita la razionalizzazione dei sottoservizi, l'interramento delle reti ove possibile, la separazione tra reti pubbliche e private, l'accessibilità manutentiva e la riduzione delle interferenze con alberature e spazi pubblici.
3. I progetti devono rappresentare in modo chiaro le reti esistenti e di progetto, i punti di allaccio, i manufatti, le servitù, le fasce di rispetto e gli eventuali elementi interferenti.

Articolo 90 - Approvvigionamento idrico, scarichi e depurazione

1. L'approvvigionamento idrico, lo scarico delle acque reflue e meteoriche e gli impianti di trattamento sono disciplinati dalla normativa vigente, dai regolamenti del gestore del servizio idrico integrato e dagli atti degli enti competenti.
2. È vietato immettere nelle reti pubbliche acque, sostanze o materiali non conformi alla disciplina vigente o privi delle eventuali autorizzazioni richieste.
3. Nei casi di scarichi produttivi, acque di prima pioggia, piazzali, autorimesse, piscine o attività speciali, il progetto deve documentare le modalità di raccolta, trattamento, autorizzazione e recapito.

Articolo 91 - Raccolta rifiuti e spazi per conferimento

1. Nei nuovi interventi e nelle ristrutturazioni rilevanti devono essere previsti spazi adeguati, accessibili e decorosi per la raccolta differenziata dei rifiuti, dimensionati in relazione alla destinazione d'uso, al numero di utenti e al sistema di raccolta vigente.
2. Gli spazi devono evitare interferenze con accessi, percorsi pedonali, sicurezza antincendio, decoro urbano e igiene, garantendo facile accesso agli utenti e agli operatori del servizio.
3. Per attività produttive, commerciali, ricettive o aperte al pubblico devono essere previste soluzioni coerenti con le specifiche esigenze gestionali e con la normativa ambientale applicabile.

Articolo 92 - Parco Regionale del Serio, territorio rurale e percorsi

1. Negli ambiti ricadenti nel Parco Regionale del Serio si applicano il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, i regolamenti e gli atti dell'Ente gestore, oltre alla disciplina paesaggistica e ambientale vigente.
2. Nel territorio rurale gli interventi devono salvaguardare i caratteri paesaggistici, il reticolo idrico, le alberature, i filari, i percorsi, le visuali, la morfologia dei suoli e le componenti ecologiche.
3. I percorsi rurali, ciclopeditoni, naturalistici e di connessione territoriale devono essere mantenuti o progettati con soluzioni compatibili con il paesaggio agricolo e con la fruizione lenta del territorio.

TITOLO IV - VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI**Articolo 93 - Vigilanza sull'attività edilizia**

1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è esercitata dal Comune secondo la normativa vigente, al fine di assicurare la conformità degli interventi alle leggi, agli strumenti urbanistici, al presente Regolamento e ai titoli abilitativi.
2. I funzionari incaricati possono accedere ai cantieri e agli immobili nei casi e con le modalità previste dalla legge, anche a seguito di segnalazioni circostanziate, situazioni di pericolo o controlli programmati.
3. Il titolare del titolo, il direttore lavori e l'impresa devono rendere disponibili in cantiere o su richiesta gli atti, gli elaborati, le autorizzazioni e la documentazione necessaria alle verifiche.

Articolo 94 - Controlli in corso d'opera e a fine lavori

1. Il Comune può effettuare controlli in corso d'opera, a fine lavori o successivi, secondo criteri di priorità, campionamento, rilevanza dell'intervento, presenza di vincoli, segnalazioni, criticità o interesse pubblico.
2. I controlli possono riguardare conformità edilizia, rispetto delle prescrizioni, sicurezza, decoro, occupazione suolo, opere di urbanizzazione, gestione delle acque, tutela del verde, impianti e altri profili di competenza comunale.
3. Resta ferma la competenza degli enti preposti per controlli paesaggistici, ambientali, sanitari, strutturali, antincendio, idraulici e di settore.

Articolo 95 - Sanzioni per violazioni regolamentari

1. Le violazioni del presente Regolamento sono soggette alle sanzioni previste dalla normativa statale e regionale, dai regolamenti comunali di settore e, per le violazioni non diversamente sanzionate, dall'articolo 7-bis del D.Lgs. 267/2000.
2. La sanzione amministrativa pecuniaria per violazioni regolamentari non altrimenti disciplinate è applicata entro i limiti previsti dalla legge e dagli atti comunali, secondo criteri di proporzionalità, gravità della violazione, reiterazione, danno o pericolo prodotto e comportamento del trasgressore.
3. L'applicazione della sanzione non esclude l'adozione dei provvedimenti repressivi e ripristinatori previsti dal D.P.R. 380/2001, con particolare riferimento agli articoli da 27 a 38, né l'ordine di rimozione, adeguamento, messa in sicurezza o ripristino dello stato dei luoghi, nonché l'attivazione dei procedimenti paesaggistici, ambientali o di settore eventualmente applicabili.

TITOLO V - NORME FINALI, TRANSITORIE E COORDINAMENTO CON IL PGT**Articolo 96 - Rapporti con il PGT e con gli strumenti attuativi**

1. Il presente Regolamento è coordinato con la Variante n. 2 al PGT vigente. Le disposizioni del presente Regolamento non modificano destinazioni d'uso, indici, parametri, modalità attuative, previsioni cartografiche o prescrizioni urbanistiche proprie del PGT.
2. Gli strumenti attuativi, le convenzioni urbanistiche e gli atti d'obbligo possono introdurre prescrizioni più specifiche per singoli ambiti, purché coerenti con la normativa vigente e con gli strumenti urbanistici.

3. Le norme edilizie comunali sono applicate in modo da garantire coerenza con la pianificazione, certezza interpretativa e non duplicazione di contenuti già disciplinati dal PGT.

Articolo 97 - Aggiornamento del Regolamento e degli allegati

1. Le disposizioni del Regolamento si intendono automaticamente adeguate alle norme statali e regionali sopravvenute direttamente applicabili e prevalenti.

2. Gli aggiornamenti meramente ricognitivi, i richiami normativi, la modulistica, le specifiche digitali, gli allegati tecnici operativi e le linee guida non aventi contenuto regolamentare sostanziale possono essere aggiornati con provvedimento dell'organo competente.

3. Le modifiche sostanziali alle disposizioni regolamentari sono approvate secondo le procedure previste per il Regolamento Edilizio.

Articolo 98 - Procedimenti in corso e disciplina transitoria

1. Il presente Regolamento si applica ai procedimenti edilizi presentati successivamente alla sua entrata in vigore.

2. Ai procedimenti già presentati alla data di entrata in vigore si applica la disciplina vigente al momento della presentazione, salvo che il richiedente chieda espressamente l'applicazione delle disposizioni sopravvenute e ciò sia consentito dalla normativa vigente e compatibile con lo stato del procedimento.

3. Le opere già autorizzate o assentite restano disciplinate dai relativi titoli, salve eventuali varianti, proroghe, rinnovi o nuovi titoli da valutare secondo la normativa applicabile.

Articolo 99 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore secondo le modalità previste dalla normativa vigente, dallo Statuto comunale e dagli atti di approvazione.

2. Dalla data di entrata in vigore sono abrogate le disposizioni regolamentari comunali incompatibili con il presente Regolamento, ferma restando la vigenza dei regolamenti comunali di settore non contrastanti.

ALLEGATO 1 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI E DEFINIZIONI COMUNALI DI RACCORDO

Articolo 1 - Premesse

1. Il presente Allegato contiene le Definizioni Tecniche Uniformi recepite da Regione Lombardia con D.G.R. 24 ottobre 2018, n. XI/695 e successive modificazioni e integrazioni, nonché le definizioni comunali di raccordo con il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cavernago.
2. Le Definizioni Tecniche Uniformi si applicano secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente e costituiscono riferimento per l'interpretazione e l'applicazione del presente Regolamento Edilizio.
3. Le definizioni comunali di raccordo al PGT, non introducono autonomi parametri edilizi o urbanistici ulteriori rispetto a quelli previsti dal Piano di Governo del Territorio, ma hanno esclusivamente funzione di coordinamento con le Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente.
4. In caso di contrasto tra le Definizioni Tecniche Uniformi, le definizioni comunali di raccordo e le Norme Tecniche di Attuazione del PGT, prevale la disciplina sovraordinata e, per gli aspetti urbanistici, la disciplina del PGT vigente.
5. Eventuali modifiche o aggiornamenti regionali delle Definizioni Tecniche Uniformi si intendono automaticamente recepiti, nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Articolo 2 – Definizioni tecniche uniformi e definizioni comunali di raccordo

1. Superficie territoriale (ST)

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

2. Superficie fondiaria (SF)

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

3. Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

4. Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

5. Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6. Dotazione territoriale (DT)

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

7. Sedime

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

8. Superficie coperta (SCOP)

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

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

9. Superficie permeabile (SP)

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

10. Indice di permeabilità (IPT/IPF)

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

11. Indice di copertura (IC)

Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria.

12. Superficie totale (ST)

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

13. Superficie lorda (SL)

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

14. Superficie utile (SU)

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

15. Superficie accessoria (SA)

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

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utili; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo sia delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

16. Superficie complessiva (SC)

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

17. Superficie calpestabile (SCAL)

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

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18. Sagoma

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

19. Volume totale o volumetria complessiva (VT)

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

20. Piano fuori terra

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

21. Piano seminterrato

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

Note: Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017

22. Piano interrato

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

23. Sottotetto

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

24. Soppalco

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

25. Numero dei piani

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

26. Altezza lorda

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

27. Altezza del fronte

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

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

28. Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quelle dei vari fronti.

29. Altezza utile

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

30. Distanze

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

Nota: Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra i fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

31. Volume tecnico

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

32. Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza

soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33. Edificio unifamiliare

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

34. Pertinenza

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

35. Balcone

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

36. Ballatoio

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

37. Loggia o loggiato

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

Nota: Restano ferme dalle possibilità consentite dalla Legge 39/2004.

38. Pensilina

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

39. Portico o porticato

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

Nota: Restano ferme dalle possibilità consentite dalla Legge 39/2004.

40. Terrazza

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

Nota: Restano ferme dalle possibilità consentite dalla Legge 39/2004.

41. Tettoia

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

42. Veranda

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

43. Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento e il coefficiente di deflusso medio ponderale, secondo la disciplina di invarianza idraulica.

44. Altezza urbanistica (H)

Altezza convenzionale definita dal PGT ai fini del calcolo del volume urbanistico, misurata dal piano di spiccato.

45. Volume urbanistico (Vu)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

46. Piano di spiccatto

Per piano di spiccatto, o piano di riferimento, si intende la quota assunta come riferimento per la verifica dell'altezza dei fronti, dell'altezza dell'edificio e, ove previsto, del numero dei piani fuori terra, secondo le disposizioni del Piano delle Regole del PGT.

47. Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria le opere, le aree, le infrastrutture, le reti e gli impianti necessari a rendere edificabile e funzionalmente servita un'area o un insediamento.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria, secondo la normativa statale e regionale vigente:

- a) strade, piazze e percorsi a servizio degli insediamenti;
- b) strade e percorsi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio;
- d) rete fognaria;
- e) rete idrica;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica, comprese le cabine di trasformazione;
- g) rete di distribuzione del gas;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- i) pubblica illuminazione;
- j) spazi di verde attrezzato;
- k) opere e sistemi per la gestione sostenibile delle acque meteoriche, ove qualificabili come opere di urbanizzazione primaria secondo la normativa vigente e gli strumenti urbanistici comunali.

Restano ferme le ulteriori opere qualificate come urbanizzazione primaria dalla normativa statale e regionale vigente, dal PGT, dal Piano dei Servizi, dalle convenzioni urbanistiche e dagli atti comunali applicabili.

48. Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria le opere, le aree, le attrezzature e gli edifici destinati a garantire i servizi collettivi e di interesse pubblico o generale necessari alla vita associata e alla qualità degli insediamenti.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria, secondo la normativa statale e regionale vigente:

- a) asili nido e scuole dell'infanzia;
- b) scuole dell'obbligo e strutture per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) attrezzature collettive e civiche, quali centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie e assistenziali;

- d) attrezzature collettive religiose, chiese e altri edifici religiosi;
- e) impianti sportivi e verde sportivo di quartiere;
- f) aree verdi di quartiere, verde pubblico attrezzato e naturale;
- g) mercati di quartiere;
- h) presidi per la sicurezza pubblica;
- i) cimiteri;
- j) interventi di bonifica, messa in sicurezza permanente e gestione sostenibile delle acque meteoriche, ove qualificabili come opere di urbanizzazione secondaria secondo la normativa vigente e gli strumenti urbanistici comunali.

Restano ferme le ulteriori opere qualificate come urbanizzazione secondaria dalla normativa statale e regionale vigente, dal PGT, dal Piano dei Servizi, dalle convenzioni urbanistiche e dagli atti comunali applicabili.

49. Tenda

Elemento leggero di protezione solare o dagli agenti atmosferici, costituito da tessuto, membrane tecniche o materiali assimilabili, retrattile, avvolgibile, estensibile o comunque amovibile, installato in aderenza ad un edificio e ancorato alla relativa muratura, struttura portante o ad altri elementi costruttivi dell'immobile.

La tenda è destinata esclusivamente alla schermatura e alla protezione degli spazi pertinenziali immediatamente adiacenti all'edificio e non costituisce volume, superficie utile, superficie coperta o organismo edilizio autonomo.

Non rientrano nella presente definizione le strutture ombreggianti autonome e manufatti dotati di una propria struttura portante indipendente dall'edificio, come disciplinati dai successivi articoli.

50. Tenda a pergola o pergotenda

Sistema di protezione solare costituito da una struttura leggera di supporto e da una tenda retrattile o impacchettabile, nel quale la funzione principale è svolta dall'elemento schermante e non dalla struttura portante.

La struttura è finalizzata al miglioramento della fruizione degli spazi esterni mediante protezione dall'irraggiamento solare e dagli agenti atmosferici e mantiene carattere accessorio e pertinenziale rispetto all'edificio servito.

La tenda a pergola o pergotenda non determina la creazione di nuovo volume, superficie utile o superficie coperta urbanisticamente rilevante qualora conservi le caratteristiche previste dalla normativa vigente e non realizzi chiusure stabili o trasformazioni assimilabili a verande, tettoie o nuovi locali.

51. Struttura ombreggiante

Struttura leggera destinata prevalentemente alla schermatura solare e alla protezione degli spazi esterni mediante teli, schermature, elementi frangisole o analoghi sistemi di ombreggiamento, priva di caratteristiche tali da configurare un organismo edilizio autonomo.

La struttura ombreggiante ha funzione prevalentemente schermante e di protezione dall'irraggiamento solare, non è destinata al sostegno di vegetazione rampicante e non costituisce volume, superficie utile o nuova costruzione.

Mantiene carattere accessorio e pertinenziale rispetto all'edificio o all'area cui è asservita.

52. Pergola o pergolato

Struttura leggera costituita da elementi verticali e orizzontali, aperta su tutti i lati e nella parte superiore, destinata principalmente al sostegno di vegetazione rampicante e alla delimitazione di spazi esterni pertinenziali.

Il pergolato mantiene carattere aperto, non presenta coperture impermeabili stabili né chiusure laterali idonee a configurare uno spazio chiuso o stabilmente utilizzabile e non costituisce volume o superficie utile urbanisticamente rilevante.

Mantiene carattere accessorio e pertinenziale rispetto all'edificio principale.

53. Pergola bioclimatica

Struttura pertinenziale dotata di copertura costituita da lamelle orientabili o sistemi equivalenti destinati alla regolazione dell'irraggiamento solare, della ventilazione e della protezione dagli agenti atmosferici. Non costituisce nuova costruzione qualora non determini la creazione di volume chiuso o superficie utile urbanisticamente rilevante e mantenga carattere accessorio rispetto all'edificio servito.

54. Vetrate panoramiche amovibili (VEPA)

Elementi totalmente trasparenti, amovibili e retrattili, installati su balconi, logge, porticati o spazi accessori, finalizzati alla protezione temporanea dagli agenti atmosferici, al miglioramento delle prestazioni energetiche e acustiche e alla riduzione delle dispersioni termiche.

Le VEPA sono ammesse nei casi e alle condizioni previste dalla normativa statale vigente e non comportano la creazione di nuovo volume o superficie utile qualora siano rispettati i requisiti stabiliti dalla legge.

55. Piscine pertinenziali

Opera pertinenziale costituita da una vasca artificiale destinata alla balneazione, al nuoto, alle attività ludico-ricreative o al benessere delle persone, realizzata a servizio di un edificio, di un complesso edilizio o di un'attività principale.

La piscina può essere interrata, seminterrata o fuori terra e comprende le opere edilizie, gli impianti tecnologici, le apparecchiature e gli eventuali manufatti strettamente necessari al suo funzionamento.

La piscina pertinenziale mantiene carattere accessorio rispetto all'edificio o all'attività cui è asservita e non costituisce autonoma destinazione d'uso.

56. Biolago pertinenziale

Opera pertinenziale destinata alla balneazione e alla fruizione ricreativa, caratterizzata dall'utilizzo prevalente di processi naturali di fitodepurazione, rigenerazione biologica e riequilibrio ecologico delle acque, in assenza o con limitato impiego di sistemi tradizionali di trattamento chimico.

Il biolago è costituito da uno specchio d'acqua artificialmente realizzato, integrato con aree vegetate, zone di rigenerazione e sistemi naturali di depurazione, progettati in modo da garantire la qualità delle acque e il corretto inserimento paesaggistico.

Ai fini del presente Regolamento il biolago è equiparato ad opera pertinenziale e mantiene carattere accessorio rispetto all'edificio o all'attività cui è asservito.

57. Vasca pertinenziale

Manufatto o invaso artificiale destinato ad usi diversi dalla balneazione, realizzato a servizio di un edificio, di un'area pertinenziale o di un'attività principale.

Rientrano in tale definizione, a titolo esemplificativo:

- vasche ornamentali;
- vasche di raccolta e accumulo delle acque meteoriche;
- vasche di laminazione;
- vasche per irrigazione;
- vasche antincendio;
- vasche tecnologiche e manufatti analoghi.

La vasca pertinenziale svolge funzione tecnica, ambientale, paesaggistica o decorativa e non è destinata alla balneazione o all'uso ricreativo delle persone.

58. Recinzioni

Opera realizzata lungo il confine di proprietà o a delimitazione di aree pubbliche o private, costituita da muri, cancellate, reti, elementi metallici, lignei, vegetali o altri manufatti aventi funzione di delimitazione, protezione, sicurezza, controllo degli accessi o organizzazione degli spazi.

La recinzione può essere composta da una parte piena e da una parte permeabile alla vista.

Ai fini del presente Regolamento si intende per:

- parte piena: la porzione inferiore della recinzione, posta in aderenza al terreno o all'opera di fondazione, realizzata mediante elementi continui o opachi che impediscono la permeabilità visiva;
- parte permeabile alla vista: la porzione superiore della recinzione posta al di sopra della parte piena, realizzata mediante cancellate, reti, grigliati, elementi metallici, lignei o altri sistemi che consentono il passaggio della vista.