

Comune di
Cassina Rizzardi
Provincia di Como

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 22/04/2016
Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 25/07/2016

Entrato in vigore

il Sindaco
Paolo De Cecchi

il Segretario Comunale
Dott. Giacinto Sarnelli

il Tecnico incaricato
Dott. Arch. Giovanni Gaspa

Indice

TITOLO I	NORME GENERALI.....	9
CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	10
Art. 1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	10
Art. 2	DEROGA ALLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	11
CAPO II	ATTI E PROCEDIMENTI.....	12
SEZIONE I	SEZIONE IIL PERMESSO DI COSTRUIRE (P.D.C.).....	12
Art. 3	Trasformazioni soggette a permesso di costruire.....	12
Art. 4	CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	12
Art. 5	PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	12
Art. 6	COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	13
Art. 7	PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	13
Art. 8	INTERVENTO SOSTITUTIVO.....	14
Art. 9	LA RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE: SOGGETTI LEGITTIMATI.....	15
Art. 10	PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA.....	15
Art. 11	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	16
SEZIONE II	LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.....	17
Art. 12	INTERVENTI REALIZZABILI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.).....	17
Art. 13	DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.....	17
Art. 14	LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA': SOGGETTI LEGITTIMATI.....	17
Art. 15	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.).....	17
Art. 16	EDILIZIA LIBERA E COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (L. 73/2010).....	18
SEZIONE III	ALTRI ATTI E PROCEDIMENTI	19
Art. 17	LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER PIANI ATTUATIVI: SOGGETTI LEGITTIMATI.....	19
Art. 18	LA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' O LICENZA D'USO	19
Art. 19	AUTOCERTIFICAZIONE.....	19
Art. 20	ELABORATI DI PROGETTO.....	19
SEZIONE IV	NORME PROCEDURALI.....	20
Art. 21	RILASCIO DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E DI LORO EVENTUALI VARIANTI.....	20
Art. 22	LIMITE DI VALIDITA' DEGLI ATTI LEGITTIMANTI L'ATTIVITA' EDILIZIA	20
Art. 23	VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DELLA DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA', DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' LIBERA	20
Art. 24	PARERE PRELIMINARE.....	21
Art. 25	LA RICHIESTA DI PARERE PRELIMINARE: SOGGETTI LEGITTIMATI	22
Art. 26	RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI.....	22
Art. 27	INIZIO LAVORI.....	22
Art. 28	INIZIO DEI LAVORI PRIMA DEL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO	23
Art. 29	CONSERVAZIONE DEI TITOLI LEGITTIMANTI L'ATTIVITA' COSTRUTTIVA.....	23
Art. 30	TABELLA.....	23

Art. 31	MANCANZA DEL DIRETTORE DEI LAVORI O DELL'ESECUTORE	23
Art. 32	ISPEZIONE ALLE COSTRUZIONI.....	23
Art. 33	INTERRUZIONE DEI LAVORI.....	24
Art. 34	ULTIMAZIONE DELLE OPERE.....	24
Art. 35	VIGILANZA E SANZIONI.....	24
Art. 36	POTERI REGIONALI DI ANNULLAMENTO E DI INIBIZIONE.....	24
SEZIONE V	LE ATTIVITA' E GLI ATTI AMMINISTRATIVI.....	26
Art. 37	GLI ACCERTAMENTI.....	26
Art. 38	I PARERI.....	26
Art. 39	LA RELAZIONE ISTRUTTORIA.....	27
Art. 40	I PROVVEDIMENTI.....	27
Art. 41	I CERTIFICATI URBANISTICI.....	29
Art. 42	LE PUBBLICAZIONI E L'ACCESSO AGLI ATTI.....	29
Art. 43	LE RISCOSSIONI E I PAGAMENTI.....	29
Art. 44	INDIRIZZI E DIRETTIVE.....	30
TITOLO II	UFFICI, COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE PAESAGGISTICA	31
Art. 45	GLI UFFICI.....	32
Art. 46	COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE, NOMINA E DURATA IN CARICA.....	32
Art. 47	COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO: COMPOSIZIONE, NOMINA E DURATA IN CARICA.....	32
Art. 48	COMMISSIONE EDILIZIA: COMPETENZE.....	33
Art. 49	COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO: COMPETENZE.....	33
Art. 50	COMMISSIONE EDILIZIA: FUNZIONAMENTO.....	33
Art. 51	COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO: FUNZIONAMENTO.....	33
Art. 52	SPORTELLO UNICO.....	34
Art. 53	CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE AL COMUNE	35
Art. 54	CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE.....	36
TITOLO III	INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI.....	37
CAPO III	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI ED I RELATIVI ATTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DI AUTORIZZAZIONE, ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E ALLA COMUNICAZIONE.....	39
Art. 55	TIPI DI INTERVENTO.....	39
Art. 56	ALTRI TIPI DI INTERVENTI.....	39
Art. 57	DOCUMENTI ED ELABORATI.....	42
CAPO IV	NORME GENERALI PER I CANTIERI.....	50
Art. 58	SICUREZZA DEI CANTIERI.....	50
Art. 59	RECINZIONE DEI CANTIERI.....	50
Art. 60	UTILIZZO E SALVAGUARDIA DEGLI SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO.....	50
Art. 61	DIVIETO DI INGOMBRARE SPAZI ESTERNI ALLA RECINZIONE.....	51
Art. 62	STRUTTURE PROVVISIONALI.....	51
Art. 63	SCAVI.....	51
Art. 64	ALLONTANAMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA.....	51
Art. 65	DIFESA DALLA POLVERE.....	52
Art. 66	NORME PER LIMITARE L'INQUINAMENTO ACUSTICO E LUMINOSO	52
CAPO V	PROGETTI EDILIZI: REQUISITI E CARATTERI GENERALI.....	54
SEZIONE I	AREE EDIFICABILI E NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI	54
Art. 67	PRINCIPI GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE.....	54
Art. 68	SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI.....	54

Art. 69	PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ.....	54
Art. 70	AREE INEDIFICATE O ABBANDONATE ED EDIFICI IN DISUSO.....	55
Art. 71	RIUSO DEI MATERIALI: MATERIALI DI COSTRUZIONE.....	55
Art. 72	INTERCAPEDINI E VESPAI.....	55
Art. 73	MURATURE, SOLAI ED ALTRI ELEMENTI PERIMETRALI.....	56
Art. 74	GRONDAIE E PLUVIALI.....	56
Art. 75	PARAPETTI.....	56
Art. 76	STRUTTURE AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO.....	56
Art. 77	RECINZIONI	57
Art. 78	TENDE SOLARI, LAPIDI E DECORAZIONI MURALI.....	58
Art. 79	INSEGNE, PANNELLI, CARTELLI PUBBLICITARI, TARGHE E ALTRI MEZZI PUBBLICITARI.....	58
Art. 80	APPLICAZIONE DI SEGNALAZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ – NUMERI CIVICI.....	59
Art. 81	COLLOCAZIONE DI MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITA' E CONDOTTE TECNOLOGICHE.....	60
Art. 82	MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI VOLATILI ED ANIMALI IN GENERE.....	60
SEZIONE II	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - ALTEZZA DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI.....	61
Art. 83	PARAMETRI URBANISTICI.....	61
Art. 84	ALTEZZA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLA LARGHEZZA DEGLI SPAZI PUBBLICI.....	61
Art. 85	ALTEZZE DEGLI EDIFICI FRONTEGGIANTI STRADE O SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI DIVERSA ALTEZZA.....	61
Art. 86	VOLMI TECNICI.....	61
Art. 87	DISTANZE MINIME DAI CORSI D'ACQUA	62
SEZIONE III	REQUISITI DEGLI AMBIENTI.....	63
Art. 88	TIPOLOGIA DEI LOCALI.....	63
Art. 89	SUPERFICI E VOLUMI MINIMI.....	63
Art. 90	ALTEZZE MINIME.....	63
Art. 91	AEROILLUMINAZIONE NATURALE.....	64
Art. 92	LOCALI SEMINTERRATI E INTERRATI - CANTINE.....	64
Art. 93	SOTTOTETTI ABITABILI E PRATICABILI.....	64
Art. 94	SOPPALCHI.....	65
Art. 95	DOTAZIONE MINIMA DI CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE - VENTILAZIONE.....	65
Art. 96	CANNE DI CADUTA.....	65
Art. 97	ALLACCIAIMENTO ALLE RETI TECNOLOGICHE (ENERGIA ELETTRICA, METANO, TELEFONO,	66
SEZIONE IV	REQUISITI DEGLI EDIFICI RURALI.....	67
Art. 98	DEFINIZIONE DI EDIFICI RURALI.....	67
Art. 99	STALLE.....	67
Art. 100	RICOVERI DI ANIMALI IN ZONE NON AGRICOLE.....	67
SEZIONE V	REQUISITI DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E DEPOSITI.....	68
Art. 101	NORME GENERALI.....	68
Art. 102	AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DI EDIFICI PRODUTTIVI O ADIBITI A DEPOSITO.....	68
Art. 103	TERRENI INEDIFICATI UTILIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE O DEPOSITO.....	68
SEZIONE VI	REQUISITI DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD AUTORIMESSE PRIVATE E PUBBLICHE.....	69
Art. 104	NORME GENERALI.....	69

Art. 105	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE AUTORIMESSE O POSTI AUTO PRIVATI.....	69
Art. 106	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE AUTORIMESSE PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO.....	69
Art. 107	LOCALI DESTINATI A LAVAGGIO AUTOMEZZI.....	69
SEZIONE VII	REQUISITI DEGLI IMMOBILI PER L'INSTALLAZIONE DI ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE, DI CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA DI IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E PER LA RADIOTELEVISIONE	70
Art. 108	NORME GENERALI.....	70
Art. 109	UBICAZIONE DEGLI IMPIANTI.....	70
Art. 110	INDICI E DISTANZE.....	70
Art. 111	PROGETTI.....	70
TITOLO IV	STRADE PRIVATE E SUOLO PUBBLICO.....	71
Art. 112	STRADE PRIVATE.....	72
Art. 113	SUOLO PUBBLICO.....	72
Art. 114	PORTICI E GALLERIE.....	73
Art. 115	PASSI CARRABILI.....	73
Art. 116	EDICOLE E CHIOSCHI.....	74
TITOLO V	QUALITA' URBANA, AMBIENTALE ED EDILIZIA.....	75
CAPO I	QUALITA' URBANA.....	76
SEZIONE I	AMBIENTE URBANO.....	76
Art. 117	OBBLIGO MANUTENTIVO DEGLI EDIFICI, DEL VERDE E DELLE AREE SCOPERTE.....	76
Art. 118	DECORO DEGLI EDIFICI.....	76
Art. 119	INTERVENTI SULLE PARETI ESTERNE DEGLI EDIFICI.....	77
SEZIONE II	SEZIONE II BENI STORICI, AMBIENTALI E PAESAGGISTICI.....	78
Art. 120	PRINCIPI GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE.....	78
Art. 121	INTERVENTI SU BENI PAESAGGISTICI.....	78
Art. 122	RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: SOGGETTI LEGITTIMATI.....	78
Art. 123	RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI PREGIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO.....	79
Art. 124	BENI DI PROPRIETÀ COMUNALE.....	79
CAPO II	QUALITA' AMBIENTALE.....	80
SEZIONE I	AREE SCOPERTE.....	80
Art. 125	AREE A VERDE.....	80
Art. 126	CORTILI ED AREE DI PERTINENZA.....	80
Art. 127	GAZEBO, PERGOLATI ED ARREDI DA GIARDINO.....	81
Art. 128	PISCINE.....	82
Art. 129	CAVEDI.....	82
Art. 130	PATII.....	82
CAPO III	QUALITA' EDILIZIA.....	83
SEZIONE I	SEZIONE I BENI STORICI.....	83
Art. 131	REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN ZONA A DI P.G.T.....	83
SEZIONE II	IMMAGINE PUBBLICA	85
Art. 132	REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI TIPO NON IN ZONA A DI P.G.T.....	85
CAPO IV	CONTENUTI DI QUALITA'.....	88
Art. 133	CONTENUTI DI QUALITA'.....	88
Art. 134	BIOURBANISTICA.....	88
Art. 135	BIOEDILIZIA.....	89
Art. 136	MATERIALI ECOSOSTENIBILI.....	89

SEZIONE III	REQUISITI DEGLI EDIFICI.....	90
Art. 137	EDIFICI ED IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO.....	90
Art. 138	EDIFICI RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	90
Art. 139	INTERVENTI SU EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI.....	90
Art. 140	EDIFICI PRODUTTIVI.....	90
SEZIONE IV	ISOLAMENTO DEGLI EDIFICI.....	91
Art. 141	DISPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI E MATERIALI ECOSOSTENIBILI.....	91
Art. 142	ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI NUOVI O RISTRUTTURATI (TRASMITTANZA TERMICA) E PROTEZIONE DAL SOLE.....	91
Art. 143	PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI.....	93
Art. 144	CONTENIMENTO DELLE DISPERSIONI (INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE O IL RISCALDAMENTO).....	93
Art. 145	TETTI VERDI.....	93
SEZIONE V	RISCALDAMENTO.....	94
Art. 146	IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE.....	94
Art. 147	SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE	95
Art. 148	RISCALDAMENTO INVERNALE (SISTEMI A BASSA TEMPERATURA).....	95
Art. 149	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE O CONDIZIONAMENTO ESTIVO.....	96
Art. 150	TELERISCALDAMENTO URBANO.....	96
Art. 151	CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ENERGIA TERMICA.....	97
Art. 152	REGOLAZIONE TERmostatica SUGLI ELEMENTI DI DIFFUSIONE DEL CALORE.....	97
Art. 153	RICHIESTA DI CERTIFICATI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'.....	97
Art. 154	LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA	98
SEZIONE VI	CONSUMI D'ACQUA.....	98
Art. 155	PORTATA E ALIMENTAZIONE DELLE RETI DI DISTRIBUZIONE DELLE ACQUE PER USO IDROsanitario.....	98
Art. 156	CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE.....	100
Art. 157	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE: REGOLAZIONE DEL FLUSSO D'ACQUA.....	100
Art. 158	ALIMENTAZIONE DELLE CASSETTE DI SCARICO CON LE ACQUE GRIGIE.....	101
Art. 159	UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE.....	101
Art. 160	PORTATA DELLE RETI DI SCARICO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE	102
Art. 161	PERMEABILITA' DEI SUOLI URBANIZZATI.....	102
SEZIONE VII	FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA	103
Art. 162	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA (IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI).....	103
Art. 163	PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA (IMPIANTI SOLARI TERMICI).....	103
Art. 164	INTEGRAZIONE DEGLI IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI NEGLI EDIFICI	104
Art. 165	SISTEMI SOLARI PASSIVI (SERRE BIOCLIMATICHE).....	104
SEZIONE VIII	ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE.....	106
Art. 166	NORME GENERALI.....	106
Art. 167	ILLUMINAZIONE NATURALE – OMBREGGIAMENTO.....	106
Art. 168	OTTIMIZZAZIONE DEI SISTEMI DI ILLUMINAZIONE.....	107
Art. 169	EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI DI ILLUMINAZIONE.....	107
Art. 170	INQUINAMENTO LUMINOSO.....	107
Art. 171	INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50 HZ).....	107

Art. 172	NUOVI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA (PUBBLICI E PRIVATI)	107
Art. 173	IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA (PUBBLICI E PRIVATI) ESISTENTI.....	108
Art. 174	PROGETTI – DICHIARAZIONI FINE LAVORI.....	108
SEZIONE IX	RUMORI.....	109
Art. 175	ISOLAMENTO ACUSTICO.....	109
Art. 176	DOCUMENTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO.....	109
SEZIONE X	VENTILAZIONE.....	110
Art. 177	VENTILAZIONE NATURALE.....	110
Art. 178	VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA.....	110
Art. 179	RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON.....	110
CAPO V MECCANISMI PREMIALI.....		111
Art. 180	REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEI MECCANISMI PREMIALI.....	111
Art. 181	SCHEDE DESCRIPTTIVE PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE	112
TITOLO VI	NORME FINALI.....	125
Art. 182	MANUFATTI E OPERE OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO.....	126
Art. 183	SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	126
Art. 184	ATTIVITÀ DI VIGILANZA: COMPETENZE E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO.....	126
Art. 185	ENTRATA IN VIGORE E VERIFICHE.....	126

SIGLE		
A.E.E.G.	=	AUTORITA' PER L'ENERGIA ELETTRICA ED IL GAS
Art.	=	ARTICOLO
artt.	=	ARTICOLI
A.R.P.A.	=	AGENZIA REGIONALE PER L'AMBIENTE
A.S.L.	=	AZIENDA SANITARIA LOCALE
A.T.E.	=	ATTO TECNICO ENERGETICO
Cap.	=	CAPITOLO
C.E.	=	COMMISSIONE EDILIZIA
cm.	=	CENTIMETRI
C.I.A.L.	=	COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
C.O.P.	=	MACCHINE PER CONDIZIONAMENTO ESTIVO O CLIMATIZZAZIONE FUNZIONAMENTO A POMPA DI CALORE
D.I.A.	=	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
D.L.	=	DIREZIONE LAVORI
D.LGS	=	DECRETO LEGISLATIVO
dmq.	=	DECIMETRI QUADRATI
Doc.	=	DOCUMENTO
D.P.C.M.	=	DECRETO PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
D.P.R.	=	DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
E.E.R.	=	MACCHINE PER CONDIZIONAMENTO ESTIVO O CLIMATIZZAZIONE FUNZIONAMENTO A FREDDO
FEN	=	FABBISOGNO ENERGETICO NORMALIZZATO
I.R.E.	=	INDICE RISPARMIO ENERGETICO
ISTAT	=	ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA
L.	=	LEGGE
log Pn	=	LOGARITMO A BASE 10 DELLA POTENZA UTILE NOMINALE DEL GENERATORE
L.R.	=	LEGGE REGIONALE
m.	=	METRI
mq.	=	METRI QUADRATI
n.	=	NUMERO
N.d.A.	=	NORME DI ATTUAZIONE

SIGLE		
N.T.A.	=	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P.A.	=	PIANO ATTUATIVO
P.E.C.	=	PIANO ENERGETICO COMUNALE
P.G.T.	=	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
P.T.C.P.	=	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
P.D.C.	=	PERMESSO DI COSTRUIRE
P.T.R.	=	PIANO TERRITORIALE REGIONALE
R.D.	=	REGIO DECRETO
R.C.I.	=	REGOLAMENTO COMUNALE DI IGIENE
S.I.p.	=	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
Sez.	=	SEZIONE
s.m.i.	=	SUCCESSIONE MODIFICHE E INTEGRAZIONI
S.C.I.A.	=	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'
Tr	=	TEMPO DI RISPOSTA
T.U.	=	TESTO UNICO
TULLSS U.N.I.	=	TESTO UNICO DELLE LEGGI SANITARIE ENTE NAZIONALE ITALIANO DI UNIFICAZIONE
Zone A	=	ZONA A1 CENTRI E NUCLEI STORICI; ZONA A2 VILLE E GIARDINI
Zone E2	=	ZONA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE
Zone E3	=	ZONA AGRICOLA BOSCHIVA
Zone R2	=	ZONA DI RILEVANZA PAESISTICA
Zone R3	=	ZONA DI RISCHIO ARCHEOLOGICO
Wm ² /K	=	WATT A MQ. KELVIN
°C	=	GRADI CENTIGRADI
<	=	MINORE DI
>	=	MAGGIORE DI
<=	=	MINORE O UGUALE DI
>=	=	MAGGIORE O UGUALE DI
±	=	CIRCA

TITOLO I NORME GENERALI

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'art. 28 della L.R. n° 12/2005 recita:

- "1. Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità alla presente legge, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:
- a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della presente legge;
 - b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
 - c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
 - d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisionali di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
 - e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
- (lettera aggiunta dalla legge reg. n. 4 del 2008)
- f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
 - g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
 - h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
 - i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30;
 - i-bis) le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali;
- (lettera aggiunta dalla legge reg. n. 4 del 2008)
- i-ter) le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.
- (lettera aggiunta dalla legge reg. n. 4 del 2008)

2. Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico - edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale."

In ogni caso le Norme Tecniche d'Attuazione del Piano di Governo del Territorio prevalgono, per i profili riguardanti la specifica materia del Piano, sulle norme, eventualmente contrastanti, del presente regolamento.

Le norme del presente Regolamento Edilizio prevalgono, per gli aspetti edilizi, su quelle, eventualmente contrastanti, del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.), mentre le norme del Regolamento Locale di Igiene prevalgono su quelle eventualmente contrastanti del presente Regolamento Edilizio per gli aspetti igienico-sanitari.

Le Norme ed i Regolamenti con i relativi dati tecnici, citati in generale ed in particolare nel Titolo V si devono intendere superati e/o integrati dalle successive modifiche ed integrazioni (s.m.i.) degli stessi.

Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del Comune, anche in riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano edificato e non edificato, così come previsto dall'art.4 del DPR 380/2001 e dall'art.28 della LR 12/05 e disciplina inoltre l'attività della Commissione Architettonica per il Paesaggio.

Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e consortili secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti.

In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.

Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

Il presente Regolamento Edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente Regolamento Edilizio.

Art. 2 DEROGA ALLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento limitatamente ad interventi riguardanti edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico e sempre con l'osservanza delle procedure al riguardo previste dalla legge.

CAPO II ATTI E PROCEDIMENTI

SEZIONE I IL PERMESSO DI COSTRUIRE (P.D.C.)

Art. 3 Trasformazioni soggette a permesso di costruire

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera, fatto salvo quanto disposto dai successivi commi 2 e 3 e dall'articolo 41 della L.R. n° 12/2005.

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004, in attuazione di quanto disposto dall'art. 6 della D.R.P. n° 380/2001 e s.m.i. gli interventi di cui al successivo art. 16 possono essere eseguiti senza titolo abilitativo.

Per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 26 del D.Lgs 50/2016, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Art. 4 CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile o al titolo legittimante, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

La data di inizio e ultimazione dei lavori è immediatamente dichiarata al Comune, secondo le modalità indicate nel regolamento edilizio.

A seguito dell'ultimazione dei lavori, il titolare del permesso di costruire è tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia, contestualmente alla richiesta di accatastamento dell'edificio, gli elaborati di aggiornamento del data base topografico e di certificazione energetica in forma digitale, nei termini e secondo le modalità definite dalla Giunta regionale.

Art. 5 PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigenti, fatti salvi i vincoli di Piano Attuativo e/o di pertinenza che gravano sull'area o sull'organismo edilizio interessato dall'intervento.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli strumenti di pianificazione comunale, a richiesta del dirigente del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, il dirigente della competente struttura regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.

Sino all'approvazione degli atti di PGT secondo quanto previsto dalla L.R. n° 12/2005, in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda stessa. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Art. 6 COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale ovvero, laddove costituito, dallo sportello unico per l'edilizia nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati.

Art. 7 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, è presentata al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, sia in forma cartacea che in forma telematica secondo le modalità successivamente indicate agli allegati di cui alla Sezione III – Titolo 1, corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e, quando ne ricorrono i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla vigente normativa, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 241/1990.

Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali e, ove previsto, della commissione edilizia, se istituita, nonché i pareri dell'Azienda Sanitaria Locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione, dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio e della Commissione per il paesaggio nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di

documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 3, il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al comma 3, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter e 14 quater della legge 241/1990. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del d.lgs. 42/2004.

Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data della approvazione medesima. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, fatta salva la facoltà di rateizzazione.

I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i Comuni con più di centomila abitanti, nonché, per i Comuni fino a centomila abitanti, in relazione ai progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento, da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui successivo articolo "Permesso di costruire in deroga".

L'infruttuosa decorrenza del termine di cui al comma 7, ovvero del termine fissato dal regolamento comunale per il rilascio del richiesto titolo abilitativo all'intervento, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo. Il termine fissato dal regolamento comunale per il rilascio del richiesto titolo abilitativo non può comunque essere superiore a novanta giorni, ma può essere raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento.

Art. 8 INTERVENTO SOSTITUTIVO

Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle Province a far tempo dall'efficacia del rispettivo PTCP.

Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 1, l'interessato, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al Comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Ad avvenuta infruttuosa decorrenza del termine previsto dal comma 2, è data facoltà all'interessato di inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il Comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che deve intendersi quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

Il Presidente della Giunta regionale o provinciale, o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni, nomina, nei successivi trenta giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 3 della L.R. n° 12/2005.

Entro il termine di sessanta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento per il rilascio del permesso di costruire; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del Comune inadempiente.

Art. 9 LA RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE: SOGGETTI LEGITTIMATI

La domanda del permesso di costruire è presentata dal proprietario dell'area o da chi abbia titolo per richiederla.

Per gli immobili di proprietà delle Pubbliche Amministrazioni la domanda può essere presentata da coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

Per effetto di tali disposizioni sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire il proprietario dell'immobile (area nuda o fabbricato) e coloro che possono vantare un titolo equipollente al titolo di proprietà, tra questi:

- il comproprietario, per la realizzazione di opere necessarie per la conservazione della cosa comune, tutti i comproprietari ove le innovazioni sulla cosa comune possono comportare una trasformazione radicale della stessa;
- coloro che hanno in concessione beni immobili demaniali, di cui al secondo comma del presente articolo;
- colui che ha il potere di legale rappresentante della società, per interventi su immobili di proprietà di società come regolate dal codice civile;
- condominio, per quanto concerne i beni comuni, nella persona dell'amministratore ove nominato;
- il titolare di diritto di superficie, persona fisica o giuridica, nei limiti e per gli interventi consentiti in base al titolo vantato;
- il titolare di diritto di servitù, per l'esecuzione di opere necessarie per l'esercizio, nei limiti, della stessa;

La domanda di permesso di costruire deve essere presentata su apposito modulo predisposto dal Comune in forma cartacea e telematica (come di seguito specificato agli Allegati di cui alla Sez. III – Titolo I) su apposito modulo predisposto dal Comune, corredata dai documenti ed elaborati specificati dal presente regolamento in relazione al tipo d'intervento.

La domanda di permesso di costruire ed i relativi allegati devono essere sottoscritti dal richiedente e da professionista abilitato in qualità di progettista, dal direttore lavori e dall'esecutore delle opere.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per eventuali varianti.

Art. 10 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione) e successive modifiche e integrazioni.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

Art. 11 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto dal Piano delle Regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui al Piano delle Regole.

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo:

- a) per i nuovi interventi quando il P.G.T. prevede la cessione delle sole aree di parcheggio e di verde pubblico, individuandole all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento;
- b) in ambiti già edificati, di cui si prevede solamente il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti e delle opere di urbanizzazione in parte già esistenti, quando il permesso di costruire convenzionato è previsto dalle norme di zona.

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza dello schema di convenzione eventualmente adottata dal Consiglio Comunale e specificatamente approvata dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencato e con l'individuazione delle aree in prevista cessione.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse a Piani Attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredata oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini degli Enti Pubblici preposti.

In sede di rilascio del premesso di costruire il Responsabile del Procedimento autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

SEZIONE II

LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Art. 12 INTERVENTI REALIZZABILI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Le disposizioni vigenti in materia sono da riferirsi al DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art. 41 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

Art. 13 DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Le disposizioni vigenti in materia sono da riferirsi al DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art. 42 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

Art. 14 LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA': SOGGETTI LEGITTIMATI

La domanda di denuncia di inizio attività e comunicazione per opere interne è presentata dal proprietario dell'immobile (area nuda o fabbricato) e, quantomeno per analogia alla disciplina prevista per il permesso di costruire, da coloro che possono vantare un titolo equipollente al titolo di proprietà.

La denuncia di inizio attività dev'essere presentata in forma cartacea e telematica secondo lo schema (fac-simile Regione Lombardia) corredata dai documenti ed elaborati specificati dal presente regolamento in relazione al tipo d'intervento nonché da quanto prescritto da specifiche disposizioni in materia.

La denuncia compresi i relativi allegati, deve essere sottoscritta dal richiedente e da professionista abilitato in qualità di progettista. La denuncia, compresi i relativi allegati, deve essere altresì sottoscritta dal professionista incaricato per la progettazione, da quello incaricato per la direzione lavori e dal titolare o responsabile dell'impresa affidataria dei lavori mentre per il responsabile di cantiere e, se previsto, per il responsabile della sicurezza è sufficiente l'indicazione delle relative generalità.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per eventuali varianti, fermo restando l'obbligo di presentare nuova denuncia d'inizio attività nell'eventualità di eseguire varianti ad interventi in corso in forza di tali titoli.

Art. 15 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività non sostituisce i nulla osta necessari in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici e culturali, né nei casi in cui si ricorre alla D.I.A. in alternativa al P.d.C.

Si può ricorrere al titolo abilitativo semplificato per restauro e risanamento conservativo, mutamenti di destinazione d'uso funzionali, manutenzioni sulle parti strutturali, frazionamento o accorpamento di più unità abitative, ampliamento dei fabbricati all'interno della sagoma esistente senza creazione di volumi autonomi, modifiche prospettiche come l'apertura di finestre, varianti a permessi di costruire che non incidono su volumetrie e parametri urbanistici e realizzazione di parcheggi a piano terra o nel sottosuolo, anche in deroga agli strumenti urbanistici.

Rimangono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività gli interventi per i quali è ammesso il ricorso alla D.I.A. alternativa al permesso di costruire, interventi di ristrutturazione maggiore, che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, e di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica.

Con la S.C.I.A., il cantiere può partire nello stesso giorno in cui viene consegnata l'istanza, ma il dirigente entro trenta giorni può adottare provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi. Decorso questo termine, all'Amministrazione è consentito

intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale.

I lavori non ultimati entro tale termine possono essere completati previa presentazione di una nuova S.C.I.A.

La S.C.I.A. non sostituisce gli atti di autorizzazione delle Amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale. Il titolo abilitativo semplificato è ammesso anche per immobili vincolati purché sia allegato il nulla osta.

Art. 16 EDILIZIA LIBERA E COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (L. 73/2010)

I tipi d'intervento sono definiti dal Titolo II del DPR 380/2001 e dall'art. 27 della L.R. n° 12/2005 e dalle vigenti disposizioni di legge.

Le opere di ordinaria manutenzione sugli immobili sono considerate attività edilizie libere e non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative.

E' comunque consigliato presentare, preventivamente alla loro esecuzione, un avviso con un sommaria descrizione delle opere.

Alcuni esempi di attività edilizie libere:

- riparazione - sostituzione ed adeguamento impianti ed apparecchi igienico-sanitari;
- adeguamento impianti tecnologici esistenti;
- sostituzione serramenti esterni;
- rivestimenti esterni;
- sostituzione dei materiali di copertura.

Nel caso in cui gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione energetica e/o risanamento amianto, è necessario alle disposizioni vigenti ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.

In caso di vincolo monumentale diretto è necessario preventivamente acquisire del nulla-osta della Soprintendenza (vincolo monumentale).

In caso di vincolo ambientale è necessario preventivamente valutare con gli uffici la necessità o meno di attivare le relative procedure paesaggistiche/ambientali.

SEZIONE III ALTRI ATTI E PROCEDIMENTI

Art. 17 LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER PIANI ATTUATIVI: SOGGETTI LEGITTIMATI

La domanda di autorizzazione per piano attuativo di iniziativa privata è presentata dal proprietario o dai proprietari delle aree e fabbricati compresi nel piano.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 12.4 della L.R. n° 12/2005 (art. 27, comma 5, dell'a legge 1 agosto 2002, n° 166). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

La proposta di piano attuativo deve essere presentata sottoscritta dai richiedenti corredata da copia completa (anche degli allegati) del titolo di proprietà, dai documenti ed elaborati specificati dalle apposite disposizioni in materia (Circolare di cui alla D.G.R. n° 6/4416 del 1999) nonché da quelli necessari per definire compiutamente il piano attuativo.

La proposta con i relativi documenti ed elaborati progettuali devono essere sottoscritti dai richiedenti e da professionista abilitato in qualità di progettista.

Art. 18 LA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' O LICENZA D'USO

La domanda deve essere presentata ai sensi dell'art. 24 e corredata dai documenti ed elaborati prescritti dall'art. 25 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001. Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità è regolamentato dall'art. 25 del T.U.

Il richiedente una volta presentata la dichiarazione di fine lavori, ha tempo 15 giorni per presentare la richiesta di rilascio del certificato di agibilità, quando dovuta, pena l'applicazione del regime sanzionatorio previsto dalla sopra citata legge.

Art. 19 AUTOCERTIFICAZIONE

I soggetti legittimati a presentare domanda di permesso di costruire, denuncia inizio attività, o altro titolo abilitativo, possono avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione per quanto concerne il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche o quant'altro risulti da atti pubblici al fine di attestare il possesso o la sussistenza di determinati requisiti; in ogni caso vanno indicati, nella dichiarazione, gli estremi dell'atto pubblico costituente fonte della posizione giuridica certificata. L'autocertificazione deve essere firmata dal soggetto legittimato a produrla e deve includere in allegato la copia del documento d'identità.

Art. 20 ELABORATI DI PROGETTO

Gli elaborati di progetto devono essere presentati in duplice copia per permesso di costruire e duplice copia per D.I.A. – S.C.I.A. - C.I.L.A. e comunicazione, su carta chiara, uniformemente piegati nel formato UNI A4, di cm. 21x29,7, con cartiglio, firme e timbri (del collegio o ordine di appartenenza dei professionisti) sull'angolo destro della facciata in vista; su detta facciata si predisporrà uno spazio libero da riservare all'Amministrazione Comunale per le annotazioni, timbri e visti.

SEZIONE IV NORME PROCEDURALI

Art. 21 RILASCIO DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E DI LORO EVENTUALI VARIANTI

I provvedimenti abilitativi si intendono rilasciati sempre fatti salvi i diritti di terzi e non esonerano il proprietario, il direttore e l'esecutore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti ed al rispetto dei diritti di terzi.

Ai provvedimenti abilitativi viene allegata una copia degli elaborati siglata dall'Organo Comunale che emette il provvedimento.

Prima del rilascio del provvedimento abilitativo, l'interessato presenta, su eventuale richiesta del competente Organo Comunale:

- l'atto d'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- gli altri atti di impegno previsti dal P.G.T. e dal presente regolamento;
- la ricevuta di versamento dei contributi concessori come comunicati dal Settore Tecnico del Comune tramite apposito avviso di liquidazione;
- le eventuali richieste di integrazione da parte del Responsabile del procedimento.

Le eventuali varianti dei provvedimenti abilitativi sottostanno alle medesime procedure e prescrizioni relative ai provvedimenti originali.

Quanto disposto dai precedenti primo, terzo e quarto comma si applica anche per la denuncia di inizio attività, per la S.C.I.A. e per la comunicazione.

Art. 22 LIMITE DI VALIDITÀ DEGLI ATTI LEGITTIMANTI L'ATTIVITÀ EDILIZIA

Le opere devono essere iniziate entro un anno dalla data dell'avviso di emissione del provvedimento abilitativo ovvero entro un anno dal trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia d'inizio attività.

Le opere non iniziate entro questo termine, non possono essere intraprese se non dopo il rilascio di un nuovo provvedimento abilitativo o dopo la presentazione di nuova denuncia d'inizio attività o S.C.I.A. o comunicazione.

Qualora l'esecuzione dei lavori abbia comportato il rilascio di una concessione di occupazione di suolo pubblico per il cantiere o per l'installazione dei ponteggi, trascorsi sei mesi dall'interruzione dei lavori, l'Amministrazione può far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Le opere devono essere ultimate entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori (art. 15 - D.P.R. n° 380/2001) ovvero entro tre anni dal trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia d'inizio attività o entro tre anni dalla presentazione della comunicazione per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Decoro detto termine anche in assenza di una declaratoria del venir meno dell'efficacia dell'atto abilitativo o del titolo, nessun lavoro può essere effettuato fintantoché, a seconda dei casi, non sia rilasciato nuovo titolo o non siano trascorsi trenta giorni dalla presentazione di nuova denuncia d'inizio attività di una nuova S.C.I.A. o non sia presentata nuova comunicazione.

Art. 23 VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DELLA DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ, DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' LIBERA

Gli interessati debbono comunicare per iscritto, l'eventuale trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto d'intervento, così da consentire la relativa volturazione dei titoli e la permanente conoscenza dei soggetti di cui all'art. 29 DPR 380/2001.

La comunicazione dev'essere sottoscritta dal venditore e dal compratore nonché dagli altri eventuali interessati.

Insieme alla comunicazione per iscritto della voltura del titolo abilitativo bisogna allegare:

- copia dell'atto notarile
- copia del documento di identità del volturante (se non ancora allegato alla pratica)
- copia della carte di identità del volturato.

Art. 24 PARERE PRELIMINARE

Prima della presentazione della domanda di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggista e prima della presentazione della denuncia di inizio attività o S.C.I.A. è possibile, se gli interventi non sono soggetti alla preventiva approvazione di piano attuativo, presentare un progetto con richiesta di parere preliminare; detto parere può essere richiesto anche con riferimento solo ad uno o più elementi o profili particolari, purché rilevanti: inserimento ambientale; soluzione planivolumetrica; scelta dei materiali e/o proposta di particolari colori soluzioni estetiche in variante al alle N.T.A. – P.G.T. .

Parimenti, prima della presentazione delle domande di approvazione di piano attuativo, è possibile presentare una pre-proposta di piano con richiesta di parere preliminare.

Il progetto è costituito di norma da:

1. relazione tecnica, contenente la descrizione dello stato di fatto dell'immobile, la definizione e l'idonea descrizione dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso, delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare, l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi nonché i conteggi planivolumetrici per la verifica del rispetto delle prescrizioni di P.G.T.;
2. una planimetria in scala pari almeno a 1:500, con la rappresentazione planivolumetrica dello stato di fatto e dell'intervento (se lo stesso incida su tale assetto) e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano ed ambientale;
3. piante, prospetti e sezioni, in scala 1:100 o superiore, idonei per definire l'intervento e/o consentire di valutare gli aspetti o gli elementi richiesti.

Il progetto, se si tratta di intervento soggetto ad autorizzazione paesaggistica è costituito almeno da:

1. relazione tecnica contenente l'indicazione della fonte del vincolo, la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e/o del suo contesto urbano e/o ambientale nonché dell'attuale stato di conservazione dell'immobile, la definizione e l'idonea descrizione dell'intervento, con l'indicazione delle specifiche destinazioni (segnalando le eventuali innovazioni al riguardo previste, rispetto allo stato attuale);
2. l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare (sia nelle costruzioni che nelle sistemazioni delle aree scoperte) il rispetto e la valorizzazione degli elementi oggetto della tutela;
3. l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie e dei servizi nonché la verifica del rispetto degli indici e dei parametri di zona;
4. una planimetria, in scala pari almeno a 1:100, con la rappresentazione planivolumetrica dello stato di fatto e dell'intervento (qualora lo stesso incida su tale assetto) e dell'immediato contesto in cui l'intervento stesso si inserisce nonché delle soluzioni previste in relazione al circostante ambiente urbano, rurale o naturale;
5. piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata, idonei per definire l'intervento e/o consentire di valutare gli aspetti o elementi richiesti, nonché gli effetti dell'intervento sui valori oggetto di tutela.

Il contenuto delle relazioni e degli elaborati di cui ai due commi precedenti dev'essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare a pieno tutte le materie e gli aspetti per i quali si richiede il parere preliminare. Il contenuto di dette relazioni ed

elaborati può essere ridotto in funzione degli elementi o profili progettuali per i quali il parere è richiesto semprechè risulti sufficiente ad illustrare quanto richiesto.

La pre-proposta di piano attuativo è costituita dagli elaborati idonei ad illustrare a pieno tutte le materie e gli aspetti per i quali si richiede il parere preliminare.

Adempiute le necessarie incombenze istruttorie ed acquisiti atti o elementi integrativi, sentita eventualmente la Commissione Edilizia, il parere preliminare è reso entro 45 (quarantacinque) giorni dalla richiesta.

Il parere preliminare, se favorevole, può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare od ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

Resta ad ogni modo fermo l'obbligo dell'integrale rispetto delle disposizioni di legge o di regolamento e/o delle previsioni urbanistiche vigenti al momento dell'emanazione del permesso di costruire e/o dell'autorizzazione o della presentazione della denuncia di inizio attività, della S.C.I.A. nonché al momento dell'adozione o approvazione del piano attuativo.

Resta inteso che il parere preliminare per sua natura è inidoneo a costituire titolo sufficiente per ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione paesaggistica.

Art. 25 LA RICHIESTA DI PARERE PRELIMINARE: SOGGETTI LEGITTIMATI

La domanda di parere preliminare per la realizzazione degli interventi edilizi come disciplinati dal presente regolamento, è presentata dal proprietario dell'area o del fabbricato oggetto dell'intervento ovvero da coloro che possono vantare un titolo equipollente; a tal fine valgono le indicazioni contenute nel presente capo in relazione al titolo abilitante l'intervento.

Parimenti sono legittimati a presentare una pre-proposta di piano attuativo con richiesta di parere preliminare dei 50% +1 dei proprietari delle aree e fabbricati compresi nel piano; a tal fine valgono le indicazioni contenute al precedente articolo.

Art. 26 RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di ampliamento oppure di realizzazione di recinzioni in confine di una strada aperta o da aprirsi o in confine con spazi pubblici, il committente deve richiedere al competente Settore Tecnico Comunale la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali deve attenersi, restando esclusa ogni sporgenza su suolo pubblico (anche in sottosuolo con le fondazioni) salvo il caso di specifica concessione.

Per l'assegnazione dei punti fissi il richiedente deve presenziare alle operazioni con il tecnico incaricato della direzione dei lavori ovvero delegare quest'ultimo a rappresentarlo e deve altresì fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le operazioni indicate dagli incaricati comunali.

Entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della domanda il competente ufficio provvede all'assegnazione dei punti fissi ed alla redazione di apposito verbale, in duplice copia, sottoscritto dagli intervenuti.

Gli adempimenti di cui sopra non sono necessari ove i punti fissi di linea e di livello siano riscontrabili dal progetto con riferimento a quote assolute o a manufatti esistenti e specificatamente individuati a tali fini.

Art. 27 INIZIO LAVORI

Fermo restando i limiti di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia, l'inizio dei lavori dev'essere, a cura dell'interessato, comunicato per iscritto al competente Settore Tecnico Comunale indicando, contemporaneamente, il nome del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile di cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza ove non risultanti da precedenti atti. Eventuali cambiamenti debbono essere tempestivamente comunicati.

I lavori si intendono iniziati quando il cantiere è allestito ed in piena funzione e sono state iniziata almeno le opere di fondazione dell'edificio e, comunque, sono state realizzate opere dalle quali si può desumere, in modo certo, la concreta volontà del titolare di realizzare effettivamente la costruzione.

Art. 28 INIZIO DEI LAVORI PRIMA DEL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

I lavori possono essere iniziati anche prima del rilascio del titolo abilitativo quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza; l'inizio dei lavori dev'essere, comunque, preliminarmente comunicato con le modalità e le indicazioni di cui al precedente articolo.

Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni di legge e di regolamento in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni dettate dall'ultimo comma del successivo art. 54 nonché a quelle eventualmente impartite dall'Amministrazione.

Art. 29 CONSERVAZIONE DEI TITOLI LEGITTIMANTI L'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

Dal giorno di inizio dei lavori a quello di ultimazione, le autorizzazioni, i permessi di costruire, le denunce d'inizio attività, le S.C.I.A., le comunicazioni (o loro copie fotostatiche conformi ad esse), unitamente agli esemplari degli elaborati allegati a detti titoli, debbono sempre trovarsi in cantiere per essere esibiti agli incaricati comunali.

Altrettanto vale per gli atti di cui all'art. 65 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica o in legno.

Art. 30 TABELLA

L'esecutore dei lavori deve affiggere, presso il cantiere dove sono in corso di realizzazione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, in posizione visibile a tutti, una tabella, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale vanno indicati: l'oggetto dei lavori; il committente; l'impresa esecutrice; il progettista; il direttore dei lavori; il responsabile del cantiere e, ove previsti, il responsabile della sicurezza, i progettisti e gli installatori degli impianti; il numero e la data del permesso di costruire o dell'autorizzazione; il numero e la data di presentazione della denuncia di inizio di attività della S.C.I.A. e/o della comunicazione.

Art. 31 MANCANZA DEL DIRETTORE DEI LAVORI O DELL'ESECUTORE

Qualora il direttore dei lavori e/o l'esecutore (o costruttore) vengano meno per rinuncia o altra causa, i lavori vanno sospesi sino alla nomina del nuovo direttore e/o esecutore corredata dalla relativa accettazione. La nomina del nuovo direttore dei lavori e/o esecutore dev'essere comunicata al competente Settore Tecnico Comunale corredata dall'atto di accettazione dal quale si evinca la relativa abilitazione a svolgere tale funzione. Il nuovo direttore dei lavori e/o esecutore hanno l'obbligo di prendere piena conoscenza del progetto e dei lavori eseguiti e di segnalare eventuali difformità riscontrate nell'esecuzione dei lavori rispetto al titolo abilitativo.

Art. 32 ISPEZIONE ALLE COSTRUZIONI

Il personale del competente Settore Tecnico Comunale può procedere alla visita ai lavori edili per assicurare la rispondenza alle norme ed al regolamento nonché costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto assentito. Il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore devono mettere a disposizione il giornale dei lavori e fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.

Art. 33 INTERRUZIONE DEI LAVORI

In caso di interruzione dell'esecuzione dei lavori, debbono essere eseguite le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi, delle parti costruite e degli impianti di cantiere al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose; debbono inoltre essere osservate tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità ed a garantire l'igiene e il decoro urbano.

In caso di inosservanza, l'Amministrazione ordinerà l'adozione, entro un idoneo termine, delle cautele necessarie e successivamente, occorrendo, provvederà d'ufficio, a spese degli inadempienti.

Art. 34 ULTIMAZIONE DELLE OPERE

Non appena ultimati i lavori dev'esserne data comunicazione al competente Settore Tecnico Comunale e bisogna provvedere alla consegna della documentazione secondo quanto disposto dalle norme vigenti.

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integralità, ivi comprese le sistemazioni esterne, ove previste.

Art. 35 VIGILANZA E SANZIONI

Le sanzioni previste dalla normativa statale in caso di svolgimento dell'attività di trasformazione urbanistico – edilizia in carenza di titolo abilitativo o in difformità di esso si applicano anche nei riguardi di coloro i quali diano inizio all'attività, in mancanza dei requisiti richiesti o, comunque, in contrasto con la normativa di legge o con le previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti o adottati (art. 49 L.R. n° 12/2005).

Fatto salvo quanto disposto dal successivo articolo, i poteri sostitutivi regionali in materia di repressione degli abusi edilizi sono esercitati dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo P.T.C.P.

L'attività di vigilanza sui cantieri e sulle costruzioni è svolta dalla Polizia Municipale congiuntamente ad un tecnico dell'Amministrazione Comunale.

Art. 36 POTERI REGIONALI DI ANNULLAMENTO E DI INIBIZIONE

Ai sensi dell'art. 50 della L.R. n° 12/2005:

Chiunque abbia interesse può richiedere alla Giunta regionale, entro un anno dalla data di inizio dei lavori, dichiarata ai sensi dell'articolo 35, comma 4, di procedere all'annullamento del permesso di costruire, qualora esso costituisca violazione di previsioni contenute in atti di pianificazione territoriale e definite di interesse regionale ai sensi del comma 2 e sia relativo a interventi di nuova costruzione, ovvero di demolizione e ricostruzione.

Sono di interesse regionale:

1. le previsioni prevalenti del P.T.R., del P.T.C.P., dei piani dei parchi regionali e dei parchi naturali;
2. le previsioni degli atti del P.G.T. riguardanti le aree destinate all'agricoltura, quelle soggette a vincolo paesaggistico, quelle di pregio ambientale, nonché quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

A seguito del ricevimento della richiesta di annullamento, il dirigente della competente struttura regionale effettua, nei sei mesi successivi, gli accertamenti necessari in ordine alla violazione o meno delle previsioni di cui al comma 2 e a tal fine può disporre l'effettuazione di sopralluoghi e l'acquisizione della necessaria documentazione presso gli uffici comunali. Dell'avvenuto accertamento delle violazioni di cui al comma 1, il dirigente della competente struttura regionale da immediata comunicazione al Comune, al titolare del permesso di costruire, al proprietario della costruzione, al costruttore e al progettista, affinché gli stessi possano presentare le relative

controdeduzioni entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che deve intendersi quale avvio del procedimento di annullamento ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

Il dirigente della competente struttura regionale valuta le controdeduzioni pervenute e, qualora risultati confermata la violazione delle previsioni di cui al comma 2, invita il Comune a procedere all'annullamento, in via di autotutela, del permesso di costruire nei successivi trenta giorni. Dell'avvenuto accertamento delle violazioni di cui ai commi 1 e 2, ovvero dell'archiviazione della richiesta, il dirigente della competente struttura regionale da immediata comunicazione al richiedente di cui al comma 1.

La Giunta regionale, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni, emana, nei sei mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, il provvedimento di annullamento del permesso di costruire.

Il dirigente della competente struttura regionale, entro trenta giorni dall'emanazione del provvedimento di annullamento del permesso di costruire da parte della Giunta regionale, invita il Comune a disporre, nei successivi trenta giorni, la demolizione delle opere illegittimamente eseguite o la loro restituzione in pristino, ovvero, laddove non sia possibile, ad irrogare una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio; scaduto inutilmente tale termine, irroga direttamente la sanzione entro i successivi tre mesi.

In pendenza della procedura di annullamento, il dirigente della competente struttura regionale ordina la sospensione dei lavori, con provvedimento da comunicare al comune e da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, agli altri soggetti di cui al comma 3. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro il termine di cui al comma 5, non sia stato emanato il provvedimento di annullamento.

I termini di cui al presente articolo sono perentori a pena di decadenza dall'azione e di inefficacia degli atti assunti.

Qualora non proceda all'annullamento ai sensi del comma 4, il Comune è tenuto a versare a favore dell'amministrazione regionale una somma per l'attività svolta in relazione ai procedimenti disciplinati dal presente articolo, secondo modalità individuate con apposito provvedimento da assumersi entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

La disciplina di cui al presente articolo si applica anche in relazione agli interventi, richiamati al comma 1, posti in essere sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 41, intendendosi l'annullamento del permesso di costruire sostituito dalla declaratoria di insussistenza, al momento della presentazione della denuncia di inizio attività, dei presupposti per la formazione del titolo abilitativo.

La disciplina di cui al presente articolo si applica a far tempo dall'efficacia degli atti di PGT ai sensi dell'articolo 13, comma 11. Sino a tale data trovano applicazione gli articoli 38 e 39 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nonché la deliberazione della Giunta regionale 7 aprile 2000, n. VI/49509 (Approvazione delle linee generali di assetto del territorio lombardo ai sensi dell'articolo 3, comma 39, della l.r. 5 gennaio 2000, n. 1)."

SEZIONE V LE ATTIVITA' E GLI ATTI AMMINISTRATIVI

Art. 37 GLI ACCERTAMENTI

I competenti Servizi e Uffici Comunali provvedono, per quanto di rispettiva competenza, agli accertamenti necessari, in vista del compimento di attività o di adozione di provvedimenti, relativamente a specifiche situazioni di fatto o di diritto oppure ad attività comunque rilevanti per l'applicazione del presente regolamento.

Le operazioni di accertamento sono svolte d'ufficio o –qualora sussista il necessario interesse pubblico– su domanda di soggetti estranei all'Amministrazione Comunale. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura privatistica, ma non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altro profilo di rilevanza pubblica: in tali situazioni gli interessati si avvalgono degli strumenti all'uopo approntati dall'ordinamento giuridico.

Le operazioni di accertamento risultano da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione o, comunque, nel più breve tempo possibile e sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime nonché dagli eventuali soggetti in contraddittorio con i quali l'accertamento viene compiuto. Il redattore del verbale formula, con separato atto e nei limiti della propria competenza propositiva e/o consultiva, il parere e/o la proposta in ordine all'attività da svolgere ed ai provvedimenti da adottare.

L'Amministrazione Comunale, per le attività di accertamento, si avvale anche dei Servizi dell'ATS e dell'ARPA, per quanto di competenza degli stessi.

Art. 38 I PARERI

I pareri, così come le intese, i concerti, i nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, sono acquisiti d'ufficio a cura del responsabile del procedimento, competente per l'istruttoria del provvedimento o per l'attività, in relazione al quale od alla quale i pareri stessi –o gli altri atti sopra menzionati– sono acquisiti; ove i pareri vadano resi da altre Amministrazioni o Enti, può essere fatto ricorso –secondo quanto stabilito dall'art. 14 della legge 7.8.1990, n. 241, e successive modifiche ed integrazioni– alla procedura della conferenza dei servizi. Nei procedimenti promossi a domanda di un soggetto interessato ad ottenere un provvedimento comunale, i pareri di competenza di altre Amministrazioni o Enti, al pari di ogni altro atto (autorizzazione, visto, nulla osta) la cui preliminare acquisizione sia prescritta da norme di legge o di regolamento, debbono essere ottenuti direttamente dall'interessato e dallo stesso allegati a corredo della domanda. L'interessato può acquisire direttamente dal Servizio Igiene e Sanità Pubblica ed in via preliminare alla presentazione della richiesta al Comune per l'ottenimento di titolo abilitativo all'esecuzione di un intervento edilizio, una certificazione attestante che l'intervento stesso rispetta le norme di sicurezza ed igienico sanitario; detta certificazione prodotta a corredo della domanda, se ed in quanto attinente all'intervento richiesto, tiene luogo del parere igienico sanitario ex art. 220 T.U.L.L.SS. R.D. 1265/1934 e s.m.i.. Qualora il parere o altro atto necessario sia di competenza di un'Amministrazione tenuta ad esprimersi solo su richiesta del Comune, il Responsabile del procedimento precede a formulare la richiesta. Di tale richiesta nonché dell'eventuale indizione della conferenza dei servizi viene informato l'interessato, con avvertenza in ordine alla sospensione del termine per l'adozione del provvedimento richiesto.

Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire o dell'autorizzazione di un intervento, per cui è necessaria l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, ha inizio solo se e quando sia stata emanata l'autorizzazione medesima.

Il carattere necessario ed eventualmente vincolante del parere e l'eventuale possibilità di procedere, decorso un certo termine, anche in assenza del parere stesso, risultano da specifiche norme di legge o di regolamento.

I pareri espressi da Servizi, da Uffici o da Organi del Comune (ivi compresa la Commissione Edilizia) debbono essere adeguatamente motivati con riferimento alla sola materia affidata alla competenza del Servizio, dell'Ufficio, o dell'Organo consultivo: la motivazione è richiesta qualunque sia il contenuto del parere espresso.

I pareri debbono essere espressi dai competenti Uffici, Servizi od Organi Comunali su richiesta del responsabile del procedimento ed entro il termine di 30 giorni dalla richiesta salvo il diverso minor termine eventualmente stabilito da norme speciali.

La mancata espressione del parere nel termine stabilito abilita il soggetto competente ad adottare il provvedimento a prescindere dal parere stesso, sempreché quest'ultimo non sia obbligatorio a norma di legge o regolamento.

Art. 39 LA RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento deve coordinare tutte le fasi del procedimento per garantirne lo svolgimento e la conclusione nei modi e nei termini previsti dalle vigenti disposizioni.

Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria in ordine all'attività da svolgere o al provvedimento da adottare, acquisendo quanto necessario e svolgendo le dovute indagini. A Tal fine il responsabile del procedimento dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti o accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Uffici o Servizi Comunali preposti.

L'attività richiesta ai vari Uffici e/o Servizi è dovuta.

L'istruttoria ha la finalità di qualificare l'intervento in progetto e di verificarne la conformità alle vigenti disposizioni. Ove le suddette operazioni di qualificazione e/o di verifica si presentino di esito incerto, l'istruttoria si può concludere con la prospettazione di eventuali alternative.

Il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria riferendo in ordine all'attività svolta, allegando quanto acquisito a corredo dell'istruttoria stessa e formulando motivata proposta di provvedimento finale in forma scritta, anche nella forma di bozza del provvedimento finale, all'Organo Comunale cui spetta l'emanazione del provvedimento finale.

Art. 40 I PROVVEDIMENTI

Il permesso di costruire, l'autorizzazione e gli eventuali provvedimenti di sanatoria nonché, nella materia di tutela paesistica ed ambientale, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n° 42/2004 e dell'art. 82 della L.R. n° 12//2005, sono rilasciate dal competente Organo Comunale su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento.

Il provvedimento di determinazione dei contributi di costruzione e dell'eventuale oblazione, ove gli stessi non risultino già definiti da convenzione approvata da altro organo comunale, nonché il provvedimento di eventuale restituzione dei contributi di costruzione riscossi a fronte di atti annullati, revocati o decaduti, sono adottati dall'Organo Comunale competente a rilasciare i titolo autorizzativi, su proposta del responsabile del procedimento e, ove ne sia ravvisata l'opportunità, su parere della Commissione Edilizia. La suddetta determinazione avviene sulla base delle vigenti disposizioni di legge e delle tariffe stabilite dal Consiglio Comunale.

I piani attutivi (con le relative convenzioni) sono approvati previa acquisizione della relazione istruttoria del Dirigente del competente Settore nonché dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento.

Le convenzioni o le impegnative volte a definire i prezzi di vendita od i canoni di locazione di unità immobiliari, la cessione al Comune di aree per l'urbanizzazione, l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scompto totale o parziale dei contributi di concessione, sono approvate dalla Giunta Comunale previa acquisizione dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento, sempreché si tratti di convenzioni o di impegnative redatte sulla base di schemi o indirizzi approvati dal Consiglio Comunale.

La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive (anche in materia delegata dalla Regione) nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dall'Organo Comunale competente a rilasciare l'autorizzazione o il permesso di costruire, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento e, ove ne sia ravvisata l'opportunità, su parere della Commissione Edilizia. Qualora il provvedimento preveda, in caso di inottemperanza, l'acquisizione di beni immobili al patrimonio od al demanio comunali, l'individuazione degli stessi è operata dal Consiglio Comunale ovvero, in caso

di definizione da parte dello stesso dei criteri generali cui attenersi per detta individuazione, dalla Giunta Comunale.

L'agibilità è rilasciata dal competente Organo Comunale, su proposta del responsabile del procedimento e su conforme parere del responsabile del competente Servizio dell'ATS, qualora l'acquisizione di quest'ultimo sia ritenuta necessaria in relazione a particolari esigenze. L'agibilità si forma per silenzio-assenso con le scadenze previste dal punto 4 dell'art. 25 del D.P.R. n° 380/2006, solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione di tutti gli atti ed i documenti previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia; in mancanza dell'attestazione relativa alla prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti, il responsabile del procedimento può, scaduto il termine al riguardo assegnato al richiedente per l'integrazione degli atti prodotti, disporre l'accertamento d'ufficio. Qualora sussistano opere eseguite in difformità dalla denuncia d'inizio attività, oppure in parziale difformità dal permesso di costruire, fatti salvi i provvedimenti sanzionatori previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia, va comunque accertato, su conforme parere del responsabile del competente Servizio dell'ATS, se le opere stesse, in relazione alle vigenti disposizioni in materia igienico - sanitaria, inibiscano o meno l'agibilità dell'immobile e se, pertanto, la licenza d'uso possa o meno essere ugualmente rilasciata. Al medesimo Organo Comunale competono anche la dichiarazione di inagibilità di una costruzione o di parte di essa, su conforme motivata proposta del responsabile del competente Servizio dell'ATS.

Le ordinanze edili, quelle cioè che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal competente Organo Comunale, su proposta del Responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri ritenuti opportuni.

Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco, su proposta del Dirigente del competente Settore, previa acquisizione degli accertamenti, della relazione istruttoria e dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Gli altri provvedimenti non espressamente indicati dai precedenti commi sono adottati dal competente Organo Comunale, su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione degli accertamenti, della relazione istruttoria e dei pareri necessari e/o ritenuti opportuni.

Le richieste di ulteriori atti, documenti od elaborati a corredo della domanda, sono sottoscritte dal responsabile del procedimento, quale soggetto competente all'espletamento dell'istruttoria ed alla formulazione della proposta, o dall'Organo Comunale competente all'adozione del provvedimento, a seconda della fase in cui la relativa esigenza viene rilevata. Qualora tale esigenza emerga solo successivamente alla scadenza del termine previsto dalla legge per la richiesta di integrazioni documentali, l'atto con il quale viene chiesto di integrare gli atti a corredo della domanda non interrompe ma sospende soltanto il termine per il rilascio del permesso di costruire, con la conseguenza che il termine stesso riprende a decorrere non ex novo ma per la sola parte non ancora decorsa.

L'annullamento e la revoca integrale o parziale degli atti di cui ai precedenti commi, sono disposti dal medesimo organo che ebbe ad adottare gli atti medesimi o che, al momento della determinazione, sarebbe al riguardo competente, previa acquisizione della relazione istruttoria e della proposta nonché del parere degli stessi Uffici od Organi intervenuti in relazione agli atti da annullare o da revocare.

Le competenze e le procedure di cui sopra sono riferite anche agli eventuali provvedimenti di diniego, di non approvazione e di non accettazione.

I provvedimenti, indipendentemente dal loro contenuto, debbono essere congruamente motivati (in particolare se assunti in difformità dalla proposta o da pareri non vincolanti) con riferimento all'istruttoria ed agli accertamenti svolti, ai pareri acquisiti, alla proposta formulata ed agli altri atti adottati o ricevuti in relazione ai provvedimenti medesimi.

Non si dà luogo alla partecipazione di cui agli artt. 7 e seguenti della Legge 7.8.1990, n. 241, nel caso di procedimento avviato su domanda dell'interessato, nel caso di procedimenti regolati dalla legge e volti all'applicazione di sanzioni e nel caso di ordinanze contingibili ed urgenti.

Ove il procedimento si concluda con l'emanazione di provvedimento di diniego, la relativa pratica è archiviata; l'eventuale riesame anche alla luce o meno di ulteriori documenti, avverrà soltanto dietro presentazione di nuova domanda. La pratica è archiviata anche nel caso in cui il richiedente stesso

non provveda a presentare nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della relativa comunicazione – che deve contenere tale avvertenza – le integrazioni documentali richieste ovvero la documentazione necessaria per l'emissione del provvedimento richiesto; il termine di cui sopra può, su motivata richiesta, essere prorogato dal competente Organo Comunale.

Art. 41 I CERTIFICATI URBANISTICI

Nei casi espressamente previsti dalla legge nonché dal presente regolamento il competente Servizio rilascia certificato attestante determinate situazioni giuridiche quali risultano dagli strumenti urbanistici comunali ovvero i certificati previsti da specifiche disposizioni di legge. Gli uffici e gli organi comunali non possono rilasciare nessun altro certificato.

Al fine del rilascio del certificato di destinazione urbanistica di immobili, l'istanza deve precisare gli elementi necessari per individuare gli immobili ed alla stessa deve essere allegato l'estratto di mappa catastale aggiornato. Il certificato indica, con riferimento al P.G.T. vigente e/o adottato ed agli eventuali piani attuativi vigenti e/o adottati, la destinazione urbanistica degli immobili nonché le prescrizioni contenute in detti strumenti e relative ai terreni medesimi. Al certificato è allegata, al fine di consentire ogni opportuno riscontro, copia per stralcio delle norme e delle tavole di azzonamento, cui il certificato stesso si riferisce.

La richiesta di certificato, come sopra precisato, deve essere sottoscritta dal proprietario ovvero dal soggetto titolare della posizione giuridica per il quale il certificato è destinato a produrre i propri effetti e deve contenere oltre alle generalità del richiedente, il titolo che abilita quest'ultimo a presentare la richiesta.

Art. 42 LE PUBBLICAZIONI E L'ACCESSO AGLI ATTI

Gli atti sono pubblicati nei casi e nei modi previsti dalle norme di legge e di regolamento che disciplinano la materia.

L'accesso agli atti pubblici, alle informazioni in possesso del Comune nonché l'eventuale estrazione di copie dei medesimi, è garantito secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge e dal Regolamento Comunale per l'accesso dei cittadini alle informazioni, agli atti e ai procedimenti amministrativi.

La richiesta di accesso agli atti amministrativi ed eventuale estrazione di copie è fatta a cura del proprietario e/o avente titolo secondo termini di legge. Tale soggetto deve formalizzare la suddetta richiesta compilando apposito modulo predisposto dal Comune, in cui identifica:

- estremi del richiedente
- estremi dell'atto di chi si richiede visione
- indicazione precisa dei documenti di cui eventualmente volesse richiedere copia
- motivazione della richiesta di accesso agli atti.

Al modulo devono essere allegati:

- documento di identità del richiedente

in caso venga a prendere visione della pratica e/o a ritirare le copie una persona incaricata dall'avente titolo per la richiesta, allegare anche la delega in carta semplice firmata dal delegante e al copia del documento di identità della persona delegata.

Art. 43 LE RISCOSSIONI E I PAGAMENTI

Alla riscossione ed agli eventuali pagamenti connessi o conseguenti agli atti di cui ai precedenti articoli provvede il Servizio di Ragioneria; la formazione e la gestione dello scadenzario di eventuali pagamenti rateali possono essere affidati al Tesoriere.

Art. 44 INDIRIZZI E DIRETTIVE

Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di una effettiva collaborazione fra soggetti pubblici e privati, l'Amministrazione Comunale, qualora si prospetti utile agli utenti ed in generale alla cittadinanza, cura la raccolta degli indirizzi, anche di carattere interpretativo, seguiti, per l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente regolamento, dalla Commissione Edilizia e dai competenti Servizi.

TITOLO II UFFICI, COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE PAESAGGISTICA

Art. 45 GLI UFFICI

L'organizzazione degli uffici comunali è definita dal Regolamento di Organizzazione degli uffici e dei servizi che individua anche le rispettive competenze.

Gli Uffici nello svolgimento delle rispettive competenze si avvalgono di commissioni e/o conferenze, se ed in quanto istituite dal Consiglio Comunale, in forma permanente e/o temporanea, finalizzate all'istruttoria delle pratiche.

Art. 46 COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE, NOMINA E DURATA IN CARICA

La Commissione Edilizia non viene istituita ai sensi della normativa vigente

Art. 47 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO: COMPOSIZIONE, NOMINA E DURATA IN CARICA

La Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. n° 12/2005, ai sensi del comma 2 del predetto articolo, può essere istituita e disciplinata in forma associata, anche in relazione alle specificità paesaggistiche territoriali individuate nel PTCP o nei piani territoriali regionali d'area. Qualora costituita in ambito comunale in quanto titolare, ai sensi dell'art. 80 L.R. 12/2005, di funzioni amministrative riguardanti l'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle relative sanzioni, viene istituita e disciplinata secondo i requisiti di organizzazione e competenza tecnico-scientifica dettati dalla Giunta Regionale.

La Commissione nominata in ambito comunale è composta da tre membri esperti nella materia, nominati secondo quanto previsto nei successivi commi e dal Dirigente o Responsabile del competente Settore Tecnico Comunale o un suo delegato.

I tre membri esperti sono scelti dalla Giunta Comunale fra persone aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico - ambientale, così come disposto dalla legge al riguardo. Almeno uno dei membri sarà in rappresentanza della minoranza.

A tal fine la Giunta Comunale prima di procedere alla nomina dei commissari provvede a darne adeguata pubblicità mediante apposito avviso pubblico, da trasmettere altresì all'Ordine degli Ingegneri ed a quello degli Architetti, dei Geologi e dei Dottori Agronomi, al Collegio dei Geometri ed a quello dei Periti Industriali Edili della Provincia di Como. La Giunta Comunale provvede alla nomina dei commissari sulla scorta del curriculum presentato da ciascun interessato e delle segnalazioni pervenute.

I commissari nominati dalla Giunta Comunale durano in carica fino alla nomina del nuovo Sindaco. Gli stessi, continuano comunque ad espletare le proprie funzioni sino all'intervenuta esecutività della deliberazione di rinnovo della Commissione Paesaggistica. I commissari nominati in sostituzione di quelli dimissionari o decaduti durano in carica per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica i commissari sostituiti.

Per essere nominati commissari occorre essere in possesso dei requisiti per l'eleggibilità a consigliere comunale. Non possono essere nominati commissari:

- gli Assessori e i Consiglieri comunali;
- i parenti ed affini sino al secondo grado del Sindaco, degli Assessori e dei Consiglieri comunali;
- il Segretario Generale e i dipendenti del Comune;
- i soggetti che ricoprono la carica di componente della Commissione Edilizia eventualmente nominata.

Il venir meno di una delle condizioni di eleggibilità comporta la decadenza del commissario interessato, il quale è tenuto a segnalare la sopravvenienza delle cause di incompatibilità che lo riguardano; la decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale.

Sono altresì dichiarati decaduti i commissari che siano risultati assenti, senza preventiva giustificazione, per tre sedute consecutive o che siano risultati assenti, ancorché giustificati, per dodici sedute nell'arco di un anno solare.

Contestualmente alla dichiarazione di decadenza o alla presa d'atto delle dimissioni, la Giunta Comunale provvede alla sostituzione utilizzando le candidature pervenute per la precedente nomina.

Nelle more tra il ricevimento della comunicazione delle dimissioni e la sostituzione, il commissario dimissionario non può partecipare alle riunioni della commissione.

In caso di dimissioni contestuali di più di due commissari, l'intera Commissione per il paesaggio decade e la Giunta Comunale provvede al suo integrale rinnovo.

Art. 48 COMMISSIONE EDILIZIA: COMPETENZE

La Commissione Edilizia non viene istituita ai sensi della normativa vigente

Art. 49 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO: COMPETENZE

La Commissione per il paesaggio, qualora istituita in ambito comunale, è organo cui spetta l'espressione del parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale.

Essa esprime altresì il parere di cui all'art. 146 del D.Lgs n. 42/04 e, a richiesta del servizio competente, sulle sanzioni amministrative da irrogare a tutela del paesaggio.

La Commissione per il paesaggio esprime parere sulla base delle relazioni dei singoli membri, attenendosi ai criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, emanati dalla Regione Lombardia, nonché in riferimento a quanto stabilito in materia, dal secondo comma del precedente articolo.

Il parere della Commissione per il Paesaggio è prescrittivo e ha carattere vincolante ai fini dell'adozione del provvedimento finale.

L'Organo Comunale cui spetta l'emanazione del provvedimento finale, ove ravvisi palesi ragioni ostative connesse all'inadeguatezza del corredo progettuale o della necessaria documentazione oppure all'evidente contrasto con norme di legge o di regolamento o con previsioni del P.G.T., può, su conforme proposta del responsabile del procedimento, adottare il provvedimento di diniego senza la preventiva acquisizione del parere della Commissione per il paesaggio. Il medesimo Organo Comunale può altresì rilasciare, su conforme proposta del responsabile del procedimento, il provvedimento finale a prescindere dal parere della Commissione nel caso in cui il parere non sia stato reso nel termine di cui al presente regolamento.

Su richiesta dell'avente titolo per la presentazione della pratica edilizia il responsabile del procedimento deve motivare l'eventuale provvedimento contrario al parere della commissione.

Art. 50 COMMISSIONE EDILIZIA: FUNZIONAMENTO

La Commissione Edilizia non viene istituita ai sensi della normativa vigente

Art. 51 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO: FUNZIONAMENTO

La Commissione per il paesaggio, qualora costituita in ambito comunale nella prima seduta successiva alla nomina, elegge nel proprio seno il Presidente.

Il Presidente, fissa le date di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, assume i provvedimenti necessari al regolare svolgimento degli stessi, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

Nel caso di assenza del presidente le relative funzioni vengono svolte dal commissario più anziano d'età presente alla seduta.

La convocazione avviene a mezzo di avviso scritto da recapitare ai commissari almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza; in caso di urgenza, la convocazione può avvenire anche a mezzo di telegramma o di telefax o di posta elettronica da spedire almeno 24 ore prima dell'inizio della riunione. La convocazione scritta non è necessaria ove la Commissione organizzi i propri lavori fissando le sedute in giorni ed ore predeterminate; della relativa determinazione deve essere data comunicazione scritta ai commissari assenti al momento della determinazione stessa.

L'elenco delle pratiche da trattare nelle singole sedute ed i relativi fascicoli sono tenuti presso l'Ufficio competente del Settore Tecnico, ove i commissari, nell'orario di apertura ne possono prendere visione entro il giorno lavorativo antecedente a quello della riunione.

L'elenco delle pratiche giacenti e da sottoporre all'esame della Commissione Paesaggistica è aggiornato dal suddetto Ufficio e copia dello stesso viene fornito, a cura del medesimo Ufficio, ad ogni commissario.

Nella trattazione delle pratiche si tiene conto dell'ordine cronologico di presentazione, risultante dal protocollo comunale. E' consentito discostarsi dall'ordine suddetto solo per comprovate ragioni di urgenza o di pubblico interesse, su proposta del Presidente. La commissione ove non riconosca fondate le ragioni della proposta può non accoglierla, dando conto del relativo motivo.

Per la validità delle riunioni e dei pareri della Commissione per il paesaggio occorre la presenza di almeno due commissari esperti, oltre al Presidente o di chi ne fa le veci.

Di ciascuna seduta della Commissione viene redatto verbale a cura del segretario. Nel rispetto della privacy o della normativa vigente in materia di accesso agli atti è consentito ai cittadini prendere visione di quanto verbalizzato.

Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali siano coinvolti direttamente o indirettamente gli interessi propri ovvero quelli di parenti ed affini entro il quarto grado di uno dei suoi componenti, questi deve denunciare tale condizione e non può partecipare né assistere all'esame dell'argomento stesso; dell'osservanza di questa prescrizione deve prendersi nota nel verbale. Qualora, per il motivo sopra indicato o per altro, il Presidente si assenti dalla riunione della commissione, la presidenza viene momentaneamente assunta dal commissario più anziano di età presente.

I pareri della Commissione s'intendono validamente espressi con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. Il voto è sempre espresso in forma palese, per alzata di mano o per appello nominale. Il verbale deve contenere l'indicazione dei presenti e del voto espresso da ciascun commissario nonché la motivazione del parere; il parere difforme da quello della maggioranza deve essere adeguatamente motivato. La motivazione deve risultare dal verbale per sunto oppure, ove l'interessato ne faccia richiesta, nel testo integrale. La motivazione del voto della maggioranza è formulata su proposta del relatore o del Presidente oppure, ove il voto di quest'ultimo sia difforme, di uno dei commissari costituenti la maggioranza. Ciascun commissario è tenuto ad esprimere il proprio parere favorevole o contrario; l'astensione è consentita solo ove sussistano specifiche ragioni di incompatibilità che non comportino l'obbligo di assentarsi.

Gli elaborati di progetto su cui la Commissione per il paesaggio ha espresso parere sono firmati dal Presidente e da un commissario presente alla seduta. (sedute congiunte C.E.)

Art. 52 SPORTELLO UNICO

La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni attività inerente il campo dell'edilizia privata e riferita ad attività non produttive, per le quali vale quanto disposto dal successivo art. 140.

Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente responsabile, che provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 42/04 tra l'altro, del rilascio del permesso di costruire;

- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro *iter* procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990. n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.

Il procedimento amministrativo per il rilascio del permesso di costruire è unico. A tal fine è indetta una Conferenza interna dei servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso comunque denominati di competenza comunale, i responsabili degli uffici, servizi comunali e, se necessario, di aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.

La Conferenza interna è presieduta dal responsabile del procedimento.

Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale; il verbale della conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento.

Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e dagli altri partecipanti.

Una Conferenza dei servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 anche con soggetti esterni all'Amministrazione comunale competenti al rilascio di atti di assenso comunque denominati interessanti l'intervento.

Art. 53 CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE AL COMUNE

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, anche alla luce delle procedure di certificazione ISO 14001, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14. L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.

Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art. 14 della legge 241/90.

Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Art. 54 CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

TITOLO III INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

CAPO III DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI ED I RELATIVI ATTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DI AUTORIZZAZIONE, ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E ALLA COMUNICAZIONE

Art. 55 TIPI DI INTERVENTO

I tipi d'intervento sono definiti dal Titolo II del DPR 380/2001 e dall'art. 27 della L.R. n° 12/2005 e dalle vigenti disposizioni di legge. Fermo restando quanto stabilito all'art. 1 del presente regolamento, le definizioni contenute nel presente Capo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, contenute nelle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. , fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. n° 12/2005. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Art. 56 ALTRI TIPI DI INTERVENTI

L'articolo è relativo a particolari tipi di intervento non definiti dal precedente art. 55.

1. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

La demolizione è subordinata:

- a) alla libertà da persone del fabbricato da demolire;
- b) alla non presenza di manufatti o cose di pregio nel fabbricato da demolire;
- c) all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
- d) all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla derattizzazione ed alla disinfezione eventualmente necessarie;
- e) all'impegno di procedere alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimarranno inutilizzati;
- f) all'impegno a sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata;

- g) all'impegno di procedere alla redazione di un piano di indagine e all'accertamento dello stato di inquinamento del terreno ed alla conseguente eventuale bonifica, secondo le vigenti disposizioni in materia previo parere preventivo dell'A.R.P.A. competente, nel caso di immobili industriali dismessi.
- h) al censimento ed allo smaltimento delle strutture contenenti amianto, coerentemente con quanto previsto dal Piano Regionale Amianto Lombardia (P.R.A.L.)

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti d), e) e f) del precedente comma, il Comune può provvedere d'Ufficio, in danno dell'inadempiente, quando questi, all'uopo diffidato, non vi abbia provveduto.

Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni ovvero si verifichino crolli non previsti dal titolo in forza del quale si opera, il titolare del permesso di costruire o dell'autorizzazione oppure il denunciante deve sospendere immediatamente i lavori e dare immediata comunicazione al competente Settore Comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi, con la contestuale presentazione di istanza di verifica e di rilascio del titolo per la variante eventualmente necessario.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento o di sopralzo ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.

2. INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di edifici esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

Sono assimilati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento, agli interventi di manutenzione ordinaria quelli relativi all'area di pertinenza degli edifici che riguardano:

- la manutenzione delle aree a verde e dei giardini compresa la piantumazione, la potatura e lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto;
- la collocazione nelle aree a verde, nei giardini e all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali fioriere, statue, fontane nonché pergolati o gazebo;
- la manutenzione delle aree cortilizie, dei percorsi carrai e pedonali;
- la manutenzione degli impianti tecnologici (quali rete di irrigazione e di illuminazione);

Sono assimilati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento, fatto salvo le norme di PGT, agli interventi di manutenzione straordinaria quelli relativi all'area di pertinenza degli edifici che prevedono la realizzazione:

- di aree cortilizie, di percorsi carrai e pedonali, con modifica di superficie drenante;
- di impianti tecnologici (fognatura, smaltimento acque meteoriche e sistemi di accumulo acque);

3. INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni finiti o strumentali sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

4. INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori destinati o meno alla permanenza di persone non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di sei mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimosso, sono soggetti a permesso di costruire gratuito, nella quale dev'essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il permesso di costruire può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso di costruire, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

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

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standards per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

5. IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Le autorizzazioni necessarie all'installazione di un impianto fotovoltaico variano in funzione del tipo di impianto e della sua ubicazione. Non sono necessarie autorizzazioni alla produzione energetica, ma autorizzazioni relative alla presenza di vincoli di tipo ambientale, paesaggistico o architettonico sul sito in cui l'impianto viene inserito. Pertanto, in assenza di vincoli, per impianti di potenza inferiore a 20 KW (D.Lgs. 387/2003, art. 12 c. 5 modificato dalla L. 24 dicembre 2007 n. 244) è in generale considerata attività di edilizia libera, nei casi previsti dall'art. 11 comma 3 del D. Lgs 115/2008 ("impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi"),

Per i casi non rientranti di cui alla definizione precedente è necessaria la presentazione della Denuncia di Inizio Attività all'Ente territoriale competente.

6. INTERVENTI URGENTI

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisionali (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventiva autorizzazione o permesso di costruire o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare l'indicativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori di coordinatore per la sicurezza e dell'esecutore.

Detti professionisti sono tenuti a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

7. INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti a consentire la modifica, da una categoria all'altra (da un uso principale ad un uso compatibile) dell'uso di immobili esistenti ovvero di singole unità immobiliari; le destinazioni d'uso degli immobili ammesse dal P.G.T. sono precise, per ogni zona, nelle N.T.A. del P.G.T..

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono disciplinati dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 52 - L.R.n°12/2005).

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali. Il cambio di destinazione nei limiti di cui alle presenti norme non comporta una variazione del fabbisogno di standard, ad esclusione dei casi in cui le aree o gli edifici vengono adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 lettera d) del D.L. 31 marzo 1998 n° 114.

Se il cambio di destinazione d'uso comporta la realizzazione di opere edilizie ed un aumento ovvero, una variazione del fabbisogno di standard, l'Operatore dovrà cedere o asservire a mezzo di convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire o al deposito della D.I.A o S.C.I.A. gli eventuali standards aggiuntivi, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standards già attribuiti dalla precedente destinazione.

E' possibile la monetizzazione degli standard previa deliberazione dell'organo competente oltre al pagamento della spettanza degli oneri.

Le sanzioni amministrative per il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie in difformità dalle vigenti prescrizioni urbanistiche comunali sono disciplinate dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 53 - L.R. n° 12/2005).

8. ALTRI INTERVENTI

Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- tende sporgenti su spazio pubblico.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale, per detti interventi provvede il competente Settore Comunale.

Art. 57 DOCUMENTI ED ELABORATI

Il progetto degli interventi di cui ai precedenti artt. 54 e 55, fermo restando la documentazione descritta nella modulistica ufficiale (statale e regionale ed eventualmente istituita da altri enti competenti territorialmente) deve essere costituito da una documentazione minima per tutte le

pratiche edilizie, da alcuni documenti ed elaborati comuni a tutti gli interventi e da altri documenti ed elaborati specifici per ciascun intervento, documenti e elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento, a consentire di accertare il rispetto del P.G.T. e delle disposizioni di regolamento ed in definitiva a sviluppare la progettazione secondo le procedure di certificazione della qualità.

La documentazione minima è:

- modello (P.D.C., D.I.A., S.C.I.A. o C.I.L.A.) debitamente compilato e firmato dal richiedente (e dal tecnico incaricato, se e quando previsto)
- copia di documento di identità del richiedente;
- copia del titolo di proprietà;
- documentazione relativa all'impresa affidataria (D.U.R.C., dichiarazione di organico medio annuo, iscrizione alla C.C.I.A.A. e fotocopia di documento di identità del titolare)

La documentazione richiesta per i progetti relativi agli edifici compresi in ambito di Tessuto Storico del P.G.T., è quella descritta per ciascuno dei successivi interventi;

1. Per gli interventi in ambito di Tessuto Storico, di cui ai successivi articoli se ed in quanto richiesti per i relativi interventi, occorre far precedere la seguente Documentazione Tecnico – amministrativa.

Dovrà essere composto dai seguenti elaborati:

A. Documentazione sullo stato di fatto

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- a) relazione tecnica che evidensi: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme;
- b) planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;
- c) rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- d) rilievo di tutti i prospetti;
- e) sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- f) rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione Edilizia, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- g) documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

B. Documentazione di progetto

Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:

- a) relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;
- b) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;

- c) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;
- d) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;
- e) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;
- f) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;
- g) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;
- h) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;
- i) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti.
- j) Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata.

C. Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto:

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove opere in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

2. Il progetto di opere di manutenzione straordinaria deve essere costituito dai seguenti documenti ed elaborati:
 - a) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
 - b) documentazione o dichiarazione attestante eventuali vincoli di Piano Attuativo e/o di pertinenza e/o eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;
 - c) relazione descrittiva dell'intervento e delle opere da eseguire (con particolare riferimento alle finiture, ai materiali e colori);
 - d) estratto di P.G.T. ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e/o dell'area oggetto d'intervento;
 - e) planimetrie, piante, prospetti e sezioni, in scala 1:50/100, significativi dello stato di fatto dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate, con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
 - f) progetto dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:50/100, integralmente quotate con il dimensionamento delle murature esterne ed interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc. con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
 - g) elaborati comparativi raffiguranti, in planimetria, piante, prospetti e sezioni, le parti da conservare, le parti da demolire (in colore giallo) e le parti nuove da costruire (in colore rosso);
 - h) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni, solo nel caso in cui siano previsti interventi sugli elementi architettonici, decorativi e costitutivi;
 - i) documentazione fotografica a colori per gli interventi sulle parti esterne degli immobili;
 - j) planimetrie relative all'impianto di fognatura, se interessato dall'intervento, con l'indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché impianti di depurazione e trattamento;

- k) progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idro-sanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento o di condizionamento, delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;
- l) progetto per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
- m) nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nullaosta dev'essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori.

Inoltre per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:

- n) relazione sull'attività da insediare o esercitare nel fabbricato, come prescritto dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;
 - o) documentazione in materia di impatto acustico, in relazione all'attività da insediare, e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento in progetto non è soggetto a tali disposizioni.
3. Il progetto di opere di restauro e di risanamento conservativo per interventi su edifici esterni alla zona A di P.G.T. di cui al precedente art. 56, deve essere costituito dai documenti ed elaborati di cui al precedente comma 2):
- a) relazione descrittiva dell'intervento con particolare riguardo alle caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio, alle opere di finitura, analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture;
 - b) relazione storico architettonica relativa all'intero edificio ed alla parte interessata dall'intervento;
 - c) scheda dell'inventario dei beni culturali per edifici inventariati;
 - d) documentazione storica per edifici vincolati;
 - e) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni;
 - f) documentazione fotografica a colori dell'edificio e degli elementi oggetto d'intervento;

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, intendendo con ciò che le porzioni o le parti di edificio oggetto dell'intervento risultino prevalenti su quelle non interessate dall'intervento, dovranno essere prodotti anche:

- g) il rilievo dello stato di fatto in scala adeguata (1:50/100) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;
- h) il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.

Il progetto di ristrutturazione edilizia deve essere costituito dai documenti ed elaborati di cui al precedente comma 3) oltre che dai seguenti elaborati:

- a) relazione descrittiva dell'intervento con particolare riguardo alle caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio, alle opere da eseguire, ai materiali, alle finiture ed ai colori;
- b) scheda dell'inventario dei beni culturali per edifici inventariati e documentazione storica per edifici vincolati;

- c) documentazione fotografica a colori dell'edificio e degli elementi oggetto d'intervento;
- d) modulo di rilevazione statistica dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività relativi a nuovi fabbricati o ad ampliamenti di volume di fabbricati preesistenti (Mod. ISTAT/AE), se e quando dovuto;
- e) relazione con il calcolo dei contributi di concessione e relativi allegati dimostrativi, compresa descrizione e computo metrico estimativo delle opere;
- f) attestato di versamento della tariffa sanitaria per l'espressione del parere igienico-sanitario;
- g) relazione del progettista in merito ai dispositivi contro le cadute dall'alto ex art. 3.2.11 del Regolamento Comunale d'Igiene.

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, dovranno essere prodotti anche:

- h) il rilievo dello stato di fatto in scala adeguata (1:50/100) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;
 - i) il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.
4. Il progetto di nuova costruzione, ampliamento e di sopralzo deve essere costituito dai documenti ed elaborati di cui al precedente comma 3):
- a) relazione descrittiva dell'intervento e delle opere da eseguire, relative caratteristiche architettoniche, conteggi planivolumetrici con riscontri e riferimenti agli elaborati di progetto per la verifica del rispetto delle prescrizioni di P.G.T.;
 - b) estratto di P.G.T. ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e dell'area edificabile sulla quale è computata la superficie fondiaria;
 - c) planimetria quotata d'insieme dell'area oggetto d'intervento (in scala 1:200) con l'indicazione del fabbricato oggetto d'intervento nonché delle costruzioni esistenti nell'intorno, comprendente:
 - d) tutte le quote necessarie per la verifica dell'area edificabile;
 - e) le strade con la relativa toponomastica e caratteristiche dimensionali;
 - f) le distanze dei fabbricati, in progetto e nell'intorno, dai confini di proprietà e dalle strade;
 - g) le distanze tra fabbricati, in progetto e nell'intorno;
 - h) le altezze dei fabbricati, in progetto e nell'intorno;
 - i) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
 - j) l'indicazione degli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - k) ogni altro elemento o manufatto di rilievo;
 - l) pianta o planimetria quotata d'insieme del piano terreno e ove necessario degli altri piani dell'edificio o degli edifici con l'indicazione :
 - m) degli allineamenti stradali esistenti o previsti e delle relative caratteristiche dimensionali;
 - n) delle alberature, delle aiuole, e di ogni altro manufatto esistente sul marciapiede adiacente all'area di intervento;
 - o) dell'ubicazione e delle caratteristiche dimensionali degli accessi, dei percorsi veicolari comprese le rampe carrabili, e di quelli pedonali, con l'indicazione delle distanze dal filo stradale nonché degli accessi agli immobili confinanti;
 - p) della dotazione degli spazi di parcheggio privati, pubblici o di uso pubblico, esistenti ed in progetto e delle relative caratteristiche;
 - q) delle opere per la sistemazione e l'arredo delle aree di pertinenza, pavimentate e a verde, delle relative caratteristiche e con l'ubicazione delle alberature esistenti e in progetto e l'indicazione delle essenze;

- r) delle recinzioni esistenti ed in progetto;
- s) di ogni altro elemento o manufatto di rilievo esistente ed in progetto;
- t) progetto integralmente quotato dell'edificio, in scala 1:50/100, comprendente le piante di ogni piano, anche non abitabile, con l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i locali o vani previsti con il dimensionamento delle murature esterne, delle partiture interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc. le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti, le sezioni;
- u) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni;
- v) modulo di rilevazione statistica dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività relativi a nuovi fabbricati o ad ampliamenti di volume di fabbricati preesistenti (Mod. ISTAT/AE);
- w) relazione con il calcolo dei contributi di concessione e relativi allegati dimostrativi, compresa descrizione e computo metrico estimativo delle opere ove necessario;
- x) attestato di versamento della tariffa sanitaria per l'espressione del parere igienico-sanitario;
- y) relazione in merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio ai sensi della legge quadro in materia di inquinamento acustico, Legge n. 447/1995 e relative disposizioni attuative;
- z) relazione del progettista in merito ai dispositivi contro le cadute dall'alto ex art. 3.2.11 del Regolamento Comunale d'Igiene.

Inoltre per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:

- aa) planimetrie, piante, prospetti e sezioni, in scala 1:50/100, significativi dello stato di fatto dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate, con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
 - ab) elaborati comparativi raffiguranti, in planimetria, piante, prospetti e sezioni, le parti da conservare, le parti da demolire e le parti nuove da costruire;
 - ac) documentazione fotografica a colori dell'edificio;
5. Il progetto per interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento e comunque dai seguenti atti:
- a) estratto di P.G.T., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, dell'immobile oggetto d'intervento;
 - b) rilievo completo dello stato di fatto, planimetria, piante, prospetti, sezioni del manufatto o dell'edificio da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso, in scala adeguata compresa tra 1:50 e 1:500 compresi i manufatti tecnologici interrati;
 - c) una planimetria generale, in scala 1:200, che consenta di individuare l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere;
 - d) relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sull'immobile o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;
 - e) documentazione fotografica generale di dettaglio in relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire.

Documenti ed elaborati per altri interventi di cui all'art. 56:

- a) Il progetto per interventi relativi a pertinenze deve essere costituito dagli stessi documenti ed elaborati (che di caso in caso risulteranno necessari e sufficienti rappresentare e definire compiutamente l'intervento) previsti per il relativo tipo di intervento.

- b) Il progetto per gli interventi di taglio o di spostamento di specie arboree di alto fusto dev'essere in ogni caso corredata da relazione circa le motivazioni idonee che stanno alla base dell'intervento, nonché le relative modalità esecutive; per gli interventi di spostamento di specie arboree devono essere adottate tecniche ed accorgimenti idonei per assicurare la buona riuscita del medesimo.
- c) Il progetto per interventi relativi ad aree scoperte (art. 55.b) deve essere costituito dai tutti i documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire di accettare il rispetto del P.G.T. e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.
- d) Il progetto per interventi per manufatti provvisori (art. 55.c) deve essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per un'adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dall'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.
- e) La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 55-e deve essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):
 - planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
 - progetto dell'opera (in scala 1:50/100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con dettagli e particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;
 - documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.

CAPO IV NORME GENERALI PER I CANTIERI

Art. 58 SICUREZZA DEI CANTIERI

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.

Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Responsabile dell'Ufficio Comunale competente (Ufficio Tecnico) o il Sindaco per motivi urgenti di sicurezza e pubblica incolumità, su parere del Responsabile dell'Ufficio Comunale competente potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie ed, in caso di inadempienza, disporre loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 59 RECINZIONE DEI CANTIERI

I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni di tipo chiuso con materiali idonei ed aventi una altezza non inferiore a m 2,00.

I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono essere eseguiti solo dopo aver provveduto a recingere gli immobili medesimi o dopo aver adottato analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. Le porte ricavate nelle recinzioni non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole. Nel caso la recinzione racchiuda manufatti o servizi pubblici devono essere adottate misure tali da consentire il pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di scarsa consistenza e di breve durata, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

La recinzione dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente.

Art. 60 UTILIZZO E SALVAGUARDIA DEGLI SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

L'utilizzo del suolo pubblico o la manomissione dello stesso per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi, dev'essere preceduto da apposita concessione a richiedere presso l'Ufficio Comunale competente (Polizia Locale) nella quale vengano indicate le prescrizioni per l'uso del suolo pubblico – che dovrà essere riconsegnato, alla scadenza della concessione, nelle medesime condizioni in cui

lo si è ricevuto – e vengano precise le modalità di segnalazione del cantiere a tutela della pubblica incolumità.

Anche nel caso in cui la realizzazione dei lavori possa interessare manufatti o servizi pubblici, il costruttore dovrà richiedere al Comune le prescrizioni cui attenersi.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di provvedere d'ufficio, a spese dell'impresa che detiene il cantiere, all'esecuzione delle prescrizioni contenute nella concessione del suolo o connesse alla pubblica incolumità o a ripristinare manufatti o servizi pubblici quando l'impresa stessa non vi provveda.

Qualora dall'attività di cantiere derivino effetti molesti, il Comune potrà prescrivere specifiche misure per evitarli o attenuarli su indicazione della struttura tecnica ATS.

Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere curata la pulizia del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.

Art. 61 DIVIETO DI INGOMBRARE SPAZI ESTERNI ALLA RECINZIONE

L'attività di cantiere è vietata al di fuori dell'area individuata, perimettrata e recintata allo scopo. E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici o d'uso pubblico adiacenti al cantiere.

Solo in caso di necessità comprovata dagli interessati in un'esplicita richiesta, l'Amministrazione potrà autorizzare il deposito di materiali su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere con le cautele che verranno stabilite per i singoli casi e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali.

Art. 62 STRUTTURE PROVVISORIALI

Tutte le strutture provvisoriali di cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili), devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire la incolumità delle persone e l'integrità delle cose; le stesse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse a mezzo di stuioe o graticci e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonee attrezzature per lo scarico dei materiali.

Tutte le strutture provvisoriali di cantiere, gli apparecchi di sollevamento e altre attrezzature non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo ove prescritto; ogni macchinario impiegato nei cantieri edilizi deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 63 SCAVI

La stabilità dello scavo dev'essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante, non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti o adiacenti o nelle vicinanze. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'uso degli spazi pubblici e in specie quelli stradali.

Art. 64 ALLONTANAMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA

Per ogni intervento di demolizione che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, specificare alla competente ATS/ARPA l'idoneo recapito dello stesso materiale che dev'essere documentato ad opere eseguite. In ogni caso, prima del conferimento in discarica, devono, ove possibile, essere effettuate tutte le operazioni volte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

Fermo restando quanto previsto al precedente comma, per gli interventi su strutture con presenza di materiali amiantiferi, si applicano le procedure previste dal Decreto Legislativo 277/91, dalla legge 257/92 e loro successive modifiche e integrazioni.

Art. 65 DIFESA DALLA POLVERE

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, i materiali risultanti devono essere fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura, allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

Allo stesso scopo quando si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, su indicazione del responsabile della competente struttura Tecnica dell'ATS devono essere adottate, oltre alla bagnatura, altri speciali accorgimenti.

Idonei ed adeguati accorgimenti devono essere adottati anche per contenere la dispersione di polveri durante particolari lavorazioni di cantiere, come ad esempio: sabbiature, frantumature ecc.

Art. 66 NORME PER LIMITARE L'INQUINAMENTO ACUSTICO E LUMINOSO

L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di cui al DPCM 01/03/1991.

Qualora l'attività di cui sopra presupponga, nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi, il superamento dei limiti massimi di esposizione previsti dal citato DPCM, l'Amministrazione, previo parere dell'ATS, può concedere deroghe ai sensi dell'art. 1, comma, del DPCM 01/03/1991 nel rispetto delle seguenti condizioni:

siano previsti ed attuati tutti gli accorgimenti possibili finalizzati a limitare le emissioni onore;

le fasi e/o le operazioni che determinano livelli di rumorosità superiori a quelli stabiliti dal DPCM e dalle disposizioni attuative della legge 447/95 vengono disciplinate da apposita ordinanza sindacale.

A motivata e documentata richiesta degli interessati, in relazione alla specificità delle situazioni e/o a particolari fasi di lavorazione, il Sindaco, su conforme parere dell' A.S.L., può concedere ulteriori deroghe a quanto previsto al precedente comma.

Gli impianti di illuminazione dei cantieri edili devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale vigente e di quanto specificato nelle norme di cui al cap. IV Sez. VI .

CAPO V PROGETTI EDILIZI: REQUISITI E CARATTERI GENERALI

SEZIONE I AREE EDIFICABILI E NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

Art. 67 PRINCIPI GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE

Per quanto riguarda la normativa in materia di igiene e di sicurezza valgono le disposizioni vigenti e quelle dettate dal Regolamento Comunale di Igiene. Le disposizioni del presente Capo, fermo restando quanto disposto dal presente regolamento edilizio, integrano quelle dettate dal citato Regolamento Comunale di Igiene.

I requisiti relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori, ambulatori medici e veterinari.

Negli interventi sugli edifici esistenti, le norme del presente Capo si applicano limitatamente all'ambito dell'intervento stesso. Per documentate esigenze saranno ammesse soluzioni diverse da quelle di seguito previste purché le medesime permettano il raggiungimento dello stesso fine stabilito dalla norma o comunque comportino miglioramenti igienico sanitari delle situazioni esistenti.

Art. 68 SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI

Un terreno è fabbricabile solo quando è dotato di sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride e meteoriche, ovvero di sistemi di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

E' vietato l'uso a scopo edificatorio del terreno già adibito a cimitero fino a quando non siano trascorsi 30 anni dall'ultima sepoltura e 15 anni all'esumazione dell'ultima salma.

Art. 69 PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

Se su un terreno edificabile, scorrono corsi d'acqua o vi sono invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni e le altre parti dell'edificio o devono essere adottati altri accorgimenti costruttivi al fine di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità, inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine.

Art. 70 AREE INEDIFICATE O ABBANDONATE ED EDIFICI IN DISUSO

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

L'Amministrazione può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che:

- a) gli edifici, o le parti di questi in disuso, vengano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano la realizzazione degli interventi di manutenzione;
- b) le aree inedificate in fregio a spazi pubblici, siano chiuse con muri di cinta o cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a metri 2,00 e un aspetto decoroso;
- c) In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.

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

Art. 71 RIUSO DEI MATERIALI: MATERIALI DI COSTRUZIONE

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario.

E' altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati.

I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità, devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali:

- a) sicurezza in caso di incendio;
- b) non emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per salute.

Art. 72 INTERCAPEDINI E VESPAI

Laddove si realizzino nuove costruzioni sprovviste di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità; detto requisito è soddisfatto quando i locali a piano terra sono dotati di idoneo vespaio aerato (0,40 ÷ 0,50 mt.) di altezza e comunque conforme al Regolamento di Igiene Regionale, pavimento continuo ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, oppure, per gli edifici non destinati alla residenza, quando siano adottati altri idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

I muri perimetrali dei locali di abitazione, non possono essere addossati al terreno ma ne devono essere di norma distanziati mediante intercapedini di larghezza non inferiore a m 0,80 munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque filtranti.

I vespai e le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e ventilati.

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente il pavimento dei locali del piano terreno destinato a spazi di abitazione, ove l'edificio non sia dotato di marciapiede perimetrale o altro idoneo sistema per l'allontanamento delle acque meteoriche dall'edificio e rete di raccolta delle acque meteoriche del cortile, deve risultare rialzato di almeno cm. 15 dalla quota del terreno e/o cortile circostante, fatto salvo il rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 73 MURATURE, SOLAI ED ALTRI ELEMENTI PERIMETRALI

I muri perimetrali e le coperture (siano esse a falda o a terrazza) degli edifici devono essere realizzati con tecniche e spessori adeguati in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici e per ottenere un adeguato potere fonoisolante.

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere sufficientemente impermeabili alle acque meteoriche, all'aria e intrinsecamente asciutte.

Le pareti ed i solai di separazione tra unità immobiliari devono essere realizzati con tecniche e spessori adeguati, in relazione ai materiali impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e per ottenere un adeguato potere fonoisolante.

Art. 74 GRONDAIE E PLUVIALI

Tutte le coperture degli edifici devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta (grondaie) sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico (pluviali).

I pluviali vanno applicati, preferibilmente, ai muri perimetrali, qualora siano incassati nelle murature devono essere facilmente riparabili; essi non devono avere né apertura né interruzione di sorta nel loro percorso e le relative giunture devono essere a perfetta tenuta.

I pluviali degli edifici confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere incassati nel muro negli ultimi m 2,50 verso terra o realizzati in ghisa per altezza di almeno m 2,20 sul piano stradale.

I pluviali devono convogliare le acque in idonei recapiti; è fatto divieto di immettere nelle grondaie e nei pluviali qualunque altro tipo di scarico diverso dalle acque meteoriche.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione devono essere dotati di idoneo marciapiede perimetrale, al fine di consentire l'allontanamento dall'edificio delle acque meteoriche.

Art. 75 PARAPETTI

Le differenze di quote accessibili, di altezza superiore a cm 40 rispetto alla quota di calpestio, devono essere dotate di parapetti o strutture di protezione di altezza non inferiore a cm 100.

Le finestre, le scale interne ed esterne devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 per i primi due piani ed a cm 110 per tutti gli altri piani e comunque conformi al Regolamento di Igiene Regionale.

I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 per i primi due piani ed a cm 110 per tutti gli altri piani e comunque conformi al Regolamento di Igiene Regionale.

Tutti i parapetti o le strutture di protezione devono dare garanzia di sicurezza e resistenza agli urti; essi, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non superiore a cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento dei bambini.

Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi.

Art. 76 STRUTTURE AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO

Tutte le sporgenze dovute a strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, decorazioni, insegne, infissi, ecc.) non devono superare le seguenti misure rispetto alla verticale della sagoma limite innalzata sul filo stradale:

- a) fino alla quota di m 2,50: nessuna sporgenza;
- b) dalla quota di m 2,51 alla quota di m 3,50: m 0,10;

- c) dalla quota di mt. 3,51 in presenza di sottostante marciapiede e dalla quota di mt. 4,00 senza marciapiede: balconi e pensiline aggettanti non più di mt. 1,50 e comunque di aggetto non superiore alla larghezza del marciapiede

Non sono ammessi balconi chiusi, (bovindi) in strade inferiori a m 10,00.

Art. 77 RECINZIONI

Le recinzioni verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono essere di altezza non superiore a ml. 2,00 ed essere costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di ml. 0,70, misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini privati e dalla quota del marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche. Le recinzioni sui confini privati possono avere un'altezza massima di 2,00 ml. Infine, dovranno essere opportunamente valutati gli allineamenti con le recinzioni adiacenti e si dovrà altresì tenere conto degli adeguamenti delle sedi viarie e dei marciapiedi.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

Potrà essere derogata l'altezza del suddetto cordolo di cm. 70, solo qualora la recinzione svolga la funzione di muro di sostegno. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 30% della superficie della recinzione verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico e per tratti con lunghezza non superiore a ml. 10,00 verso spazi pubblici.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

Le recinzioni esistenti soggette a spostamento, modifiche dimensionali o comunque ad interventi sostanziali (modifiche materiche, ricostruzioni, ecc.) devono adeguarsi alle disposizioni del presente articolo.

I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo.

Negli altri casi dovranno essere arretrati di 1,00 ml.

Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata. In caso di rifacimento della recinzione prospiciente spazi pubblici o di pubblico passaggio, anche con demolizione e ricostruzione della stessa, dovrà essere ricostruita rispettando gli allineamenti delle recinzioni esistenti sulle proprietà contigue senza alcun restringimento del calibro stradale e/o di eventuali banchine e marciapiedi, per le quali si deve garantire la misura minima di legge a prescindere dal titolo di proprietà.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistematiche in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso avente raggio di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.

Per le recinzioni delle aree destinate a servizi pubblici è ammesso l'utilizzo dei muri pieni verso aree stradali o destinate a pubblici servizi, nei casi in cui l'Amministrazione lo ritenga necessario per ragioni di sicurezza o decoro.

Le recinzioni di impianti sportivi o di aree da interdire all'accesso per motivi di sicurezza e pubblica incolumità potranno avere altezze e caratteristiche diverse in relazione alle specifiche esigenze. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per esigenze di decoro urbano, acustiche o igienico-sanitarie.

E' fatto d'obbligo curare la manutenzione e la funzionalità delle recinzioni al fine di assicurare il decoro urbano e la sicurezza degli utenti.

1. RECINZIONI IN AREE AGRICOLE

Salvo quanto disciplinato dalla Legge Regionale 12/2005 nell'ambito delle zone agricole non sono ammesse recinzioni, tranne qualora finalizzate alla delimitazione dei fondi effettivamente destinati a coltura ed a protezione delle coltivazioni.

Esse potranno essere realizzate unicamente con staccionate in legno a disegno tradizionale e/o con fili tesi fra pali direttamente infissi nel suolo, senza opere cementizie, ad esclusione dei soli plinti isolati di fondazioni non sporgenti dal suolo ed incassati nello stesso, e dovranno avere altezza non superiore a mt. 1,20.

Sono ammesse, quando risultino pertinenziali a edifici residenziali preesistenti e per comprovate esigenze nella conduzione dei fondi, recinzioni realizzate con pali e rete metallica di altezza massima non superiore a mt. 1,50 senza opere cementizie.

Art. 78 TENDE SOLARI, LAPIDI E DECORAZIONI MURALI

Prima di collocare tende sporgenti su suolo pubblico o di uso pubblico dinanzi a negozi, vetrine o portici, l'interessato deve chiedere apposita autorizzazione. Dette tende devono avere sporgenza di almeno m 0,50 inferiore alla larghezza del marciapiede ed avere da questo un'altezza non inferiore a m 2,50; sono proibiti meccanismi o appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendono al di sotto di m 2,50. Le tende devono essere retrattili e non avere strutture d'appoggio fisse. Le tende devono essere realizzate di norma in tinta unita, di forma e di colore compatibili con il decoro urbano.

La collocazione di tende su strade (o spazi pubblici) aperte al transito veicolare e sprovviste di marciapiedi non è ammessa fino alla quota di m. 4,00.

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

Non si possono eseguire sulle facciate delle case o su altre parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti; per gli interventi di ripristino o restauro di dipinti figurativi ed ornamentali esistenti trova applicazione quanto disposto dal presente regolamento.

Art. 79 INSEGNE, PANNELLI, CARTELLI PUBBLICITARI, TARGHE E ALTRI MEZZI PUBBLICITARI

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

Per la posa di mezzi pubblicitari visibili dagli spazi pubblici è necessaria, fatte salve le autorizzazioni di competenza di altri enti, l'autorizzazione comunale che può essere rilasciata solo quando risulti accertato che i requisiti oggettivi (tipologia, dimensioni, colori, materiali, composizione delle scritte o dei disegni, posizionamento, ecc.) dei mezzi pubblicitari siano tali da non alterare il decoro urbano e l'armonico inserimento nel contesto ambientale. Gli spazi destinati ad accogliere le insegne o altri mezzi pubblicitari devono essere progettati e realizzati rispettando le partizioni architettoniche dell'edificio sul quale devono essere collocate.

Le insegne, le targhe, i pannelli di esercizio e simili sono consentite quando siano collocate nella sede o nelle pertinenze dell'esercizio o ditta ove si svolge l'attività (industriale, artigianale, commerciale, arte o professione).

Le insegne di esercizi commerciali sono consentite quando siano collocate negli appositi spazi a ciò destinati nell'arredo della vetrina o nel sopraluce, non sporgano dal filo della facciata dell'edificio, non utilizzino sistemi di illuminazione ad intermittenza salvo che per i mezzi di comunicazione di messaggi posti all'interno delle vetrine dell'esercizio.

Eccezionalmente, nel caso non sia possibile per documentate ragioni collocare le insegne negli appositi spazi di cui sopra o contenere le stesse entro il filo della facciata, possono essere

consentite quelle installazioni che nel rispetto delle partizioni architettoniche dell'edificio non nuocciano al decoro urbano e rispettino quanto stabilito dal presente regolamento.

Le insegne a bandiera sono consentite quando non nuocciano al decoro dell'ambiente, abbiano limitata sporgenza e comunque rispettino quanto stabilito dal presente regolamento. Sono di norma vietate le insegne a bandiera realizzate con cassonetti luminosi, in alluminio, in plexiglass e altri materiali plastici e anche qualora prevedano soluzioni luminose alternative, potranno essere assentite solo se realizzate con materiali consoni al contesto architettonico degli edifici su cui le stesse andranno installate e all'ambiente circostante. Eccezionalmente potranno essere consentite le insegne identificative delle farmacie recanti il simbolo a croce verde e delle Poste Italiane purché la loro collocazione sia tale da non nuocere alla circolazione stradale.

Le targhe sono consentite quando collocate in spazi idonei di norma all'interno degli ingressi o sulle spalle interne delle porte o dei portoni, ove ciò non fosse possibile per documentate ragioni, possono essere consentite collocazioni a lato degli ingressi o vani porta. Qualora si preveda la collocazione di più targhe nel medesimo luogo, anche in tempi diversi, dev'essere realizzato un apposito supporto per la collocazione delle targhe e le stesse devono essere di uguale forma, dimensioni, materiali e colori. E' vietata l'installazione di targhe di dimensioni superiori a cm 30x20.

L'installazione di cartelli pubblicitari e di altri mezzi pubblicitari, intendendo per tali tutti quei mezzi pubblicitari collocati su pali o su supporti di qualsiasi tipo esposti in luogo diverso da quello di produzione o di commercializzazione o di esercizio dell'attività oggetto del messaggio pubblicitario, è vietata negli immobili (aree o fabbricati) interni ai centri abitati di cui all'art. 4 del Codice della Strada e successive modifiche ed integrazioni; ove consentito l'installazione deve comunque distare almeno m 3,00 dal confine con lo spazio pubblico.

E' vietata l'installazione di insegne, di pannelli, di cartelli e di oggetti di qualsiasi genere a scopo di pubblicità sulle recinzioni (sia sulla muratura che sulla cancellata), sui parapetti dei balconi o dei terrazzi, sui parapetti delle finestre (o nel vano finestra) al di sopra del primo piano fuori terra degli edifici nonché al di sopra dei tetti degli edifici (siano essi piani o a falde inclinate); eccezionalmente dette installazioni possono essere consentite sugli immobili industriali ubicati nelle zone industriali e sugli immobili commerciali, classificabili, secondo le vigenti disposizioni, come centri commerciali o medie o grandi strutture di vendita, ubicati nelle zone commerciali, fermo restando il rispetto delle altre condizioni prescritte, per le suddette installazioni ,dal presente articolo.

E' altresì vietata l'installazione di striscioni recanti pubblicità prevalentemente commerciale, di transenne pubblicitarie parapetoni, di vetrinette e di bacheche di qualsiasi forma e dimensione; eccezionalmente può essere consentita l'installazione di bacheche destinate alla pubblicizzazione dell'attività di enti pubblici, di partiti politici, di associazioni culturali, fermo restando che le medesime devono essere collocate, di norma, presso la sede e devono essere compatibili con il decoro urbano.

Per ulteriori disposizioni riguardanti i mezzi pubblicitari da collocare su immobili o in zone di pregio storico, ambientale e paesistico si rimanda al titolo V capo I e III .

Art. 80 APPLICAZIONE DI SEGNALAZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ – NUMERI CIVICI

L'Amministrazione Comunale può previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- a) le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche; i cartelli di segnalazione stradali;
- b) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- c) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- d) i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;
- e) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- f) le targhe e gli apparecchi relative ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capsaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per disabili e per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione Comunale, o altro ente interessato, per le prescrizioni e cautele del caso.

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico; gli indicatori numerici vengono forniti dall'Amministrazione Comunale e posati a cura e spese del proprietario. Il proprietario che riceve in consegna l'indicatore è obbligato a conservarlo e a mantenerlo sempre nel posto dove è stato collocato. In caso di demolizione di fabbricati, che non devono essere ricostruiti, o in caso di soppressione di accessi, il proprietario notifica al Comune il numero o i numeri civici che sono da abolire e restituisce i corrispondenti indicatori.

Quando i proprietari intendessero applicare, a loro spese, indicatori anche di tipo diverso da quello adottato dalla Autorità Comunale, ciò potrà essere concesso a giudizio del Responsabile U.T.

Per ulteriori disposizioni riguardanti le segnalazioni di pubblica utilità ed i numeri civici, da collocare su immobili o in zone di pregio storico, ambientale e paesistico si rimanda al titolo V capo I e III .

L'assegnazione dei numeri civici è effettuata dal Comune dietro presentazione di richiesta in carta libera da parte del proprietario dell'immobile o del progettista dei lavori di costruzione dell'edificio.

Art. 81 COLLOCAZIONE DI MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITA' E CONDOTTE TECNOLOGICHE

L'Amministrazione Comunale può, previo avviso alla proprietà, costruire o collocare manufatti o elementi di arredo urbano sul confine tra la proprietà privata e lo spazio pubblico o in aderenza ad edifici che prospettano su vie, piazze o spazi pubblici.

Le opere e gli impianti di allacciamento dei manufatti o elementi di arredo urbano di cui al precedente comma nonché, in generale, degli edifici ai pubblici servizi e alle relative reti tecnologiche, possono essere collocati a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 889 del Codice civile per pozzi, cisterne, fosse e tubi. Tale distanza può essere ridotta fino a coincidere con la linea di confine nel caso in cui non sia possibile altrimenti garantire i predetti allacciamenti; questi ultimi dovranno comunque avere dimensioni e portata secondo le effettive e dimostrate necessità ed essere realizzati con accorgimenti tecnici e funzionali, idonei ad evitare infiltrazioni o effetti negativi verso le proprietà confinanti.

Art. 82 MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI VOLATILI ED ANIMALI IN GENERE

Nella realizzazione degli edifici devono essere adottati idonei accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione dei volatili e degli animali in genere. I comignoli, le canne di aerazione e nei sottotetti, le aperture di aerazione devono essere rese impenetrabili con griglie o reti.

Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione, tutte le aperture in genere.

Nel caso di solai o vespai con intercapedine ventilata, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo.

Negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, o dotati di fori di aerazione, le aperture devono essere protette con griglie o reti a maglia fitta e di idoneo materiale.

All'interno degli edifici i fori di uscita delle condutture dalle murature devono essere perfettamente sigillati lungo il perimetro della conduttura.

I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti, di norma sotto traccia, o in canalizzazioni protette.

SEZIONE II

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - ALTEZZA DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

Art. 83 PARAMETRI URBANISTICI

Per quanto concerne la definizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi, ivi compresa la definizione dell'altezza massima degli edifici, valgono le definizioni contenute nel Piano delle Regole del P.G.T..

Art. 84 ALTEZZA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLA LARGHEZZA DEGLI SPAZI PUBBLICI

L'altezza degli edifici da erigersi in fregio a strade (spazi pubblici o di uso pubblico) non può essere superiore alla larghezza della strada stessa, salvo diversa previsione del P.G.T. o del Piano Attuativo, fatta salva la verifica della distanza fra pareti finestrate così come richiesta dal P.G.T..

La larghezza stradale viene determinata dalla media delle misure prese sulle normali ai due estremi del prospetto del fabbricato, non tenendo conto della maggior ampiezza eventualmente dovuta all'incontro con vie trasversali.

Nel caso di arretramento di un fabbricato in fregio ad una strada, l'altezza massima dell'edificio può essere pari alla somma tra la larghezza della strada e la profondità dell'arretramento.

Nel caso di edifici eretti a filo stradale non sarà consentito più di un arretramento rispetto alla parete su strada e la costruzione di piani superiori arretrati rispetto alla parete su strada è consentita sempre che l'altezza complessiva dell'edificio non superi la larghezza della strada sommata alla profondità di detto arretramento.

Nel caso di strade di spazi pubblici o di uso pubblico già fiancheggiati in modo preponderante da fabbricati che ne precludano la possibilità di allargamento, l'edificio può raggiungere altezze diverse da quelle di cui ai commi precedenti in attuazione di uno specifico progetto di sistemazione urbana degli spazi pubblici da cui risulti un equilibrio compositivo dei fronti stradali e di decoro urbano.

Art. 85 ALTEZZE DEGLI EDIFICI FRONTEGGIANTI STRADE O SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI DIVERSA ALTEZZA

Quando un edificio venga eretto all'angolo di due spazi di larghezza diversa, ovvero quando un edificio prospetti due tratti di spazio contiguo e di diversa larghezza, e la fronte prospiciente lo spazio più largo abbia l'estensione di almeno m 10,00, l'altezza massima prospettante sullo spazio più largo potrà essere mantenuta anche per la fronte prospiciente lo spazio più stretto sino ad uno sviluppo non superiore a m 15,00 di lunghezza qualora non ostino motivi di equilibrio compositivo dei fronti stradali e di decoro urbano, da verificare attraverso uno specifico progetto di sistemazione urbana.

Tale sviluppo, nel caso di smusso o di raccordo che non raggiunga i mt. 7,00 di lunghezza, dovrà misurarsi dal vertice dell'angolo formato dai due allineamenti stradali concorrenti.

Art. 86 VOLUMI TECNICI

Per volumi tecnici si intendono gli spazi strettamente necessari all'alloggiamento di impianti tecnologici o parti di essi, quali ad esempio: extracorsa di ascensori o montacarichi, centrali termiche, impianti di condizionamento e refrigerazione, impianti autoclave, serbatoi dei pannelli solari, ecc.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono emergere dalla copertura e/o della sagoma dell'edificio. Ove ciò non fosse possibile, per motivate esigenze tecniche strutturali e/o di funzionalità degli impianti, è consentito realizzare detti volumi anche all'esterno dell'edificio o con parti emergenti dalla copertura e/o sagoma dell'edificio a condizione che risultino

congruenti con le caratteristiche composite ed architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale e nei limiti di cui al Piano delle Regole del P.G.T..

Art. 87 DISTANZE MINIME DAI CORSI D'ACQUA

Le opere inerenti la regolazione dei corsi d'acqua naturali (reticolo principale e minore) dovranno avvenire nel rispetto delle leggi in materia e della normativa per le aree a vincolo di polizia idraulica.

In particolare l'edificazione potrà avvenire nel rispetto di quanto previsto nelle carte di fattibilità dello studio geologico del territorio comunale di cui al Documento – Compatibilità geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. ai sensi della L.R. n° 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. 7/6645/01 e s.m.i. e nel R.D. 523/1904 per quanto riguarda il reticolo idrico.

Gli interventi previsti dovranno essere preferibilmente realizzati adottando tecniche di ingegneria naturalistica.

SEZIONE III REQUISITI DEGLI AMBIENTI

Art. 88 TIPOLOGIA DEI LOCALI

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione o locali di abitazione: camera da letto, sala e soggiorno, cucina e sala da pranzo;
- b) spazi accessori o locali integrativi: sala per lo studio o la lettura, sala per gioco, tavernetta e assimilabili, veranda;
- c) spazi di servizio o locali di servizio: bagno, posto di cottura, lavanderia, corridoio, spogliatoio, guardaroba, disimpegno, ripostiglio cantina.

Gli spazi accessori e quelli di servizio ovunque realizzati nell'edificio devono comunicare direttamente con gli spazi di abitazione.

Art. 89 SUPERFICI E VOLUMI MINIMI

Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione pari a mq. 28 per la prima persona, con aumento di mq. 10 per ogni successiva persona. Sono fatte salve le norme nazionali e regionali per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.

La superficie minima deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente art. 88, ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto.

Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio i locali di abitazione non devono avere una superficie inferiore a mq. 9,00, comprese le camere da letto destinate ad una persona ed a mq. 14,00 per le camere da letto destinate a due persone ed al soggiorno.

In ogni caso per ogni spazio occorre fare una verifica funzionale, al fine di verificare che possa essere arredato e fruito.

Nelle unità immobiliari destinate ad uffici o negozi, quando non regolamentati da specifiche norme e fatte salve le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche, la superficie netta utile dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq. 3,00, comprensiva dell'antibagno.

Art. 90 ALTEZZE MINIME

L'altezza è definita quale rapporto tra i volumi e la superficie del singolo spazio delimitato in maniera fissa cioè mediante opere murarie.

L'altezza netta media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente art. 88 non dev'essere inferiore a m 2,70. In caso di soffitto inclinato (in tutto o in parte), ferma restando l'altezza media di m 2,70, l'altezza netta minima interna di tali spazi non dev'essere inferiore a m 1,80.

L'altezza netta media interna degli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) del precedente art. 88 non dev'essere inferiore a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere compresi i ripostigli. In caso di soffitto inclinato (in tutto o in parte), ferma restando l'altezza media di cui sopra, l'altezza netta minima interna di tali spazi non dev'essere inferiore a m 1,80, ulteriormente riducibile a m 1,20 ove detti spazi siano ricavati nel sottotetto a condizione che non si faccia ricorso a delimitazioni dello spazio del sottotetto, eccetto che per l'eventuale bagno.

Gli spazi con altezze inferiori rispetto ai minimi sopra stabiliti devono essere chiusi con delimitazioni fisse.

L'altezza netta media delle aule scolastiche, sale di esposizione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo, laboratori scientifico – tecnici, laboratori industriali, officine industriali e artigianali, locale open –space per uffici, cucine per collettività, mense aziendali, magazzini e archivi ove la

permanenza di persone sia prolungata oltre le operazioni di carico – scarico e pulizia non deve essere preferibilmente inferiore a ml. 3,00.

L'altezza netta media di disimpegni collettivi, degli edifici a destinazione terziaria e pubblica e dei locali adibiti ad esercizi commerciali ed esercizi pubblici (bar, ristoranti, self service e mense aperte al pubblico) non dev'essere inferiore all'altezza dei locali e/o spazi adibiti alla destinazione principale.

Negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, relativi ad edifici legittimamente esistenti all'epoca di entrata in vigore del presente Regolamento, è consentito il cambiamento di destinazione d'uso anche con il solo mantenimento delle altezze esistenti, purché superiori a ml. 2,70, in deroga alle altezze raccomandate ai commi precedenti, con i rispetto delle prescrizioni dettate dal regolamento di Igiene. Locali esistenti con altezza inferiore a ml. 2,70 potranno limitarsi a raggiungere detta quota.

Art. 91 AEROILLUMINAZIONE NATURALE

Per gli spazi accessori e di servizio realizzati al piano seminterrato, nel sottotetto e sulla copertura piana dell'edificio valgono le disposizioni e regolamenti vigenti in materia igienico sanitaria.

Fatto salvo i casi di comprovata impossibilità, i locali per le funzioni abitative o assimilabili, devono possedere i requisiti di aeroilluminazione naturale necessari secondo le leggi e regolamenti vigenti e comunque superiore a 1/8 di cui almeno il 50% sulle pareti verticali con elementi che permettano la visione verso il basso, dell'esterno.

Per le stanze da bagno valgono le disposizione del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 92 LOCALI SEMINTERRATI E INTERRATI - CANTINE

Per seminterrato si intende quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede che costeggia il fabbricato o sotto la quota del terreno circostante o sotto la quota del cortile ; per interrato quel locale che si trova completamente sotto il piano del suddetto marciapiede o sotto la quota del suddetto terreno o cortile; per cantina quel locale seminterrato o interrato adibito a deposito dell'alloggio (o alla conservazione, per uso familiare, del vino o di derrate alimentari).

I locali seminterrati ed interrati non possono essere destinati ed utilizzati come spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente art. 88.

I locali interrati non possono essere destinati ed utilizzati né come spazi accessori di cui alla lettera b) del precedente art. 88 né come posto di cottura di cui alla lettera c) del citato art. 88.

I locali seminterrati ed interrati possono essere utilizzati ad uso diverso dall'abitazione a condizione che siano rispettate le prescrizioni vigenti al riguardo in tema di igiene e sicurezza, fatte salve eventuali norme urbanistiche più restrittive.

Art. 93 SOTTOTETTI ABITABILI E PRATICABILI

Per sottotetto si intende lo spazio sottostante l'intradosso della copertura dell'edificio; si definisce agibile il sottotetto destinato ed utilizzato ad alloggio autonomo o come spazio di abitazione, di cui alla lettera a) del precedente art. 88, dell'alloggio ubicato al livello sottostante; si definisce praticabile il sottotetto destinato ed utilizzato esclusivamente come spazio accessorio o di servizio, di cui alle lettere b) e c) del precedente art. 88, dell'alloggio ubicato al livello sottostante.

Gli spazi di abitazione nonché quelli accessori o di servizio realizzati nel sottotetto devono avere i requisiti previsti in relazione alla loro destinazione ed utilizzazione nonché i requisiti di cui ai precedenti articoli. Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio del sottotetto, detti requisiti devono essere verificati per ogni singolo spazio o locale e la parte o le parti del sottotetto che non possiedono i predetti requisiti devono essere delimitate in maniera fissa e rese inaccessibili.

Gli spazi accessori e di servizio dell'alloggio realizzati nel sottotetto devono essere collegati al livello sottostante e comunicare direttamente con gli spazi di abitazione; tale comunicazione non è richiesta ove nel sottotetto siano realizzate cantinette o cellette con accesso da spazi comuni o condominiali.

Ai sottotetti che non possiedono i requisiti di cui ai commi precedenti, viene riconosciuta esclusivamente la funzione di intercapedine tra copertura e ultimo solaio abitabile. L'accesso agli stessi è consentito tramite botola o scala retrattile.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti in attuazione della legislazione vigente, devono essere eseguiti nel rispetto dei valori ambientali ed architettonici dell'edificio e del contesto ambientale.

Art. 94 SOPPALCHI

Si definisce soppalco la superficie di calpestio ricavata suddividendo orizzontalmente un ambiente e che, avendo una superficie di calpestio inferiore a quella del pavimento dell'ambiente, non realizza un ambiente autonomo

Ai fini del presente regolamento i soppalchi non sono considerati quali piani distinti se la parte superiore è completamente aperta sulla parte inferiore.

Sia lo spazio soprastante il soppalco sia quello sottostante non potranno avere destinazione diversa dallo spazio principale in cui è realizzato il soppalco. Entrambi gli spazi devono disporre dei requisiti e delle caratteristiche previste dal R.L.I. nonché da specifiche norme in relazione alla destinazione ed utilizzazione.

Art. 95 DOTAZIONE MINIMA DI CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE - VENTILAZIONE

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione, ad ufficio o a studio professionale, ad attività commerciale dev'essere dotata di almeno:

una canna fumaria per l'evacuazione dei prodotti della combustione, a sviluppo rettilineo e sfociante in apposito comignolo, di dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di combustibile e alla potenza del generatore, secondo quanto previsto dal R.L.I., la parte sommitale del suddetto comignolo deve avere una quota rispetto al punto di imposta sulla copertura di almeno 40 cm;

una canna di esalazione per l'evacuazione dei vapori di cottura, a sviluppo rettilineo e sfociante in apposito comignolo, di dimensioni e caratteristiche idonee secondo quanto previsto dal R.L.I.;

un'apertura permanente di ventilazione, posizionata e dimensionata secondo le norme vigenti in materia nei locali con presenza di fiamme libere.

Ogni unità immobiliare destinata ad ufficio o a studio professionale o ad attività commerciale dev'essere inoltre di norma dotata di:

un condotto per l'espulsione dell'aria viziata, a sviluppo rettilineo e sfociante in apposito comignolo in posizione tale da non recare molestia o disturbo, di sezione netta pari ad almeno 1 dmq per ogni 100 mc. di volume dell'unità immobiliare con un minimo di 2 dmq.;

una presa di aria esterna, posizionata preferibilmente alla copertura e comunque ad un'altezza di m. 3,00 dal suolo se prospetta su spazi privati e ad un'altezza di m. 6,00 se prospetta su spazi pubblici, di sezione netta pari ad almeno 1 dmq. per ogni 100 mc. di volume dell'unità immobiliare con un minimo di 2 dmq..

Le suddette canne e condotti devono essere realizzati con materiali idonei in relazione al tipo di utilizzazione, opportunamente collocati in relazione all'utilizzo e facilmente individuabili sia alla base che alla sommità.

Art. 96 CANNE DI CADUTA

E' vietata la realizzazione e l'utilizzazione di canne di caduta destinate alla raccolta di immondizie.

Le canne di caduta esistenti devono essere sigillate e, comunque, non possono in alcun modo essere utilizzate ai fini di cui sopra.

1. DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

È obbligo per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e per i cambi di destinazione d'uso, che superino le n. 4 unità abitative, di dotarsi dei seguenti spazi ed attrezzature:

- a) locale immondezzaio, con una superficie minima di 9,00 mq., incrementato di 0,30 mq. per ogni ulteriore unità immobiliare oltre le 9 ed avente le caratteristiche costruttive di cui al R.L.I.;
- b) spazio per il deposito temporaneo dei rifiuti (cassonetti, contenitori condominiali e sacchi), su area esterna alla recinzione di proprietà, opportunamente dimensionata e schermata e dotata di piletta per la pulizia;
- c) cassoni raccoglitori e contenitori condominiali per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per le singole raccolte differenziate, in conformità al “regolamento comunale sulla gestione dei rifiuti solidi urbani” e nel rispetto di quanto disciplinato dal vigente R.L.I.

E' inoltre obbligatorio la dotazione di cassonetti per la raccolta dei rifiuti da parte della ditta incaricata,

E' inoltre obbligatorio l'utilizzo dei cassonetti da parte dei fabbricati a destinazione commerciale, industriale, artiginatato di servizio ecc

Art. 97 ALLACCIAIMENTO ALLE RETI TECNOLOGICHE (ENERGIA ELETTRICA, METANO, TELEFONO,

Ogni edificio dev'essere dotato di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi tecnologici in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori) secondo la normativa tecnica dettata dagli Enti erogatori dei servizi.

Tale manufatto è considerato come volume tecnico. Lo stesso dev'essere realizzato in modo che si inserisca positivamente nel contesto architettonico dell'edificio ed in quello ambientale.

SEZIONE IV REQUISITI DEGLI EDIFICI RURALI

Art. 98 DEFINIZIONE DI EDIFICI RURALI

Per casa rurale o colonica si intende una costruzione destinata oltre che ad abitazione anche al normale funzionamento dell'azienda agricola e pertanto provvista dei necessari servizi a quest'ultima inerenti.

Art. 99 STALLE

Nelle aree individuate come agricole dallo strumento urbanistico comunale, sono fatto salve le norme di PGT e le disposizioni e regolamenti vigenti in materia.

Art. 100 RICOVERI DI ANIMALI IN ZONE NON AGRICOLE

Nelle zone che il P.G.T. non individua come agricole sono ammesse, fermo restando il rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, strutture per il ricovero di animali domestici e da cortile in numero limitato alle esigenze familiari, di superficie idonea in relazione al numero degli animali e comunque non superiore a mq 8 e di altezza non superiore a m. 2,00 o mt. 2,50 in presenza di recinzione piena a confine.

I ricoveri devono essere posizionati ad una distanza minima di m 10,00 dalle pareti finestrate.

SEZIONE V

REQUISITI DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E DEPOSITI

Art. 101 NORME GENERALI

Gli interventi edilizi su immobili adibiti a scopi produttivi di cui al successivo art. 140, devono attuare tutte le cautele idonee a consentire lo svolgimento dell'attività in modo compatibile con la vivibilità del contesto circostante, con particolare riguardo alla salvaguardia della salute, dell'incolumità e della quiete pubblica.

Art. 102 AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DI EDIFICI PRODUTTIVI O ADIBITI A DEPOSITO

I progetti di nuova costruzione, di ristrutturazione o di ampliamento degli edifici produttivi o adibiti a deposito devono prevedere la contestuale sistemazione dell'area libera, individuando sulla stessa gli spazi destinati al carico e scarico, alla sosta e manovra degli automezzi ed all'eventuale deposito di materiale a cielo aperto o sotto tettoie, nonché le superfici drenanti e pavimentate, gli spazi verdi e le alberature.

Con il titolo abilitativo possono essere prescritte la formazione di quinte edilizie o di barriere verdi nonché gli accorgimenti necessari anche a tutela dell'inquinamento acustico da attività produttive e perché il deposito delle merci non costituisca elemento di disordine e di degrado urbano. Dette prescrizioni costituiscono parte integrante del titolo abilitativo.

Art. 103 TERRENI INEDIFICATI UTILIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE O DEPOSITO

L'uso del terreno per attività produttive e/o di deposito senza manufatti edilizi può avvenire solo alle seguenti condizioni:

- d) rispetto della destinazione prevista dal P.G.T.;
- e) presenza di recinzione, eventualmente anche in muratura;
- f) presenza di cortine o siepi atte ad evitare che l'area, vista dall'esterno, determini un effetto ambientale di degrado o disordine.

I proprietari debbono mantenere le aree non coperte da edifici perfettamente pulite e in condizioni igieniche ed ambientali decorose.

SEZIONE VI

REQUISITI DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD AUTORIMESSE PRIVATE E PUBBLICHE

Art. 104 NORME GENERALI

Le autorimesse o posti auto privati e le autorimesse pubbliche o di uso pubblico devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme igieniche, di sicurezza e di prevenzione incendi dettate dalle vigenti disposizioni in materia,

Art. 105 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE AUTORIMESSE O POSTI AUTO PRIVATI

Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq 12,50 (5,00 x 2,50).

Le rampe di accesso alle autorimesse con più di due posti auto non possono avere di norma pendenza superiore al 20%.

Le griglie di aerazione dei corselli e/o spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture ad una distanza indicativa di m 3,00. In caso di attività soggette a prevenzione incendi dovranno adeguarsi alla normativa prevalente.

La realizzazione delle autorimesse interrate non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, gas, telefono) né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.

Art. 106 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE AUTORIMESSE PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO

Ai fini del presente regolamento per autorimesse pubbliche o d'uso pubblico si intendono tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera.

Qualora esse vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi o al di sotto di strade o piazze pubbliche, le relative bocche di aerazione devono essere realizzate in modo tale da non recare molestia o danno e sfociare, di norma, almeno m 3,00 al di sopra del piano di calpestio dell'area soprastante.

Tali autorimesse devono essere realizzate con servizi igienici distinti per il pubblico e per il personale addetto.

Art. 107 LOCALI DESTINATI A LAVAGGIO AUTOMEZZI

I locali destinati a lavaggio di automezzi devono avere il pavimento e le pareti rivestiti con piastrelle in ceramica o con materiali altrettanto impermeabili e facilmente lavabili, almeno fino all'altezza di m 2,00 dal pavimento e devono essere provvisti di scoli per le acque di lavaggio, con recapiti nella rete di fognatura conformi alla normativa vigente.

SEZIONE VII

REQUISITI DEGLI IMMOBILI PER L'INSTALLAZIONE DI ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE, DI CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA DI IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E PER LA RADIOTELEVISIONE

Art. 108 NORME GENERALI

Gli interventi per l'installazione di elettrodotti ad alta tensione e di cabine di trasformazione dell'energia elettrica, di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, compresi gli impianti per la telefonia mobile, i radar e gli impianti per la radiodiffusione e simili, nonché gli interventi di rifacimento, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e di sicurezza, e risultare compatibili con la tutela dell'ambiente e la salvaguardia della salute della popolazione.

Essi dovranno avere il parere favorevole di ATS e ARPA.

Art. 109 UBICAZIONE DEGLI IMPIANTI

Il P.G.T. individua le zone nelle quali non è consentita l'installazione degli impianti, di cui al precedente art. 108; in tutte le altre zone l'installazione di detti impianti è ammessa fermo restando quanto disposto al successivo art. 111.

Art. 110 INDICI E DISTANZE

Gli interventi per l'installazione degli impianti di cui al precedente art. 109 devono rispettare gli indici e le distanze stabiliti dal P.G.T.

Art. 111 PROGETTI

I progetti degli impianti di cui alla presente Sezione devono essere corredati dalla documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia e da relazione contenente le caratteristiche tecnico-costruttive e attestante la compatibilità ambientale dell'impianto.

TITOLO IV STRADE PRIVATE E SUOLO PUBBLICO

Per il presente titolo valgono le prescrizioni di cui al P.G.T. e le seguenti disposizioni quando non in contrasto con le prime. STRADE PRIVATE E' vietato aprire strade private senza il Permesso di Costruire o D.I.A..

Art. 112 STRADE PRIVATE

È vietato aprire strade private senza il Permesso di Costruire o D.I.A. .

Per ottenere il permesso all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada, corredata dagli elaborati seguenti:

Planimetria estratta dallo strumento urbanistico, su cui sia individuata l'ubicazione della strada;

Planimetria disegnata sulla mappa catastale, con indicazione della strada con richiesta di frazionamento dei terreni;

Planimetria in scala non inferiore ad 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrarne le caratteristiche;

Sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:200, e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici;

Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi un termine per l'esecuzione delle opere.

Le strade private al servizio di abitazione aperte al pubblico transito, devono avere di norma una larghezza minima di 3,00 m. fino a quattro unità abitative servite e di 5,50 m. o maggiore in tutti gli altri casi al netto di spazi che l'Amministrazione comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli e per l'eventuale marciapiede.

Dovranno in generale avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso ai mezzi di servizio.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti, all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco e la formazione di un adeguato spazio di sosta.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

Il piano di calpestio deve essere comunque realizzato in modo da facilitare il deflusso delle acque meteoriche.

Art. 113 SUOLO PUBBLICO

La formazione e la manutenzione del suolo pubblico (compresi i passaggi pedonali e le piste ciclabili) può essere disciplinata da specifico regolamento comunale e/o da apposito capitolo d'appalto.

Art. 114 PORTICI E GALLERIE

I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale lapideo idoneo ed appropriato all'ambiente, alla funzione ed al transito dei disabili.

La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono a carico dei proprietari.

La disciplina per l'uso di detti spazi e luoghi è riservata all'Amministrazione Comunale; la stessa può altresì disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.

Art. 115 PASSI CARRABILI

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito dovranno rispettare le normative e regolamenti vigenti di cui al D.M. 285/92 e relativo Regolamento di attuazione.

Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- a) assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- b) l'area di raccordo deve avere un tratto in arretramento preferibilmente in piano di almeno 5,00 ml. dalla carreggiata stradale e deve essere pavimentata. In caso di impossibilità a realizzare tale arretramento è possibile realizzare un'area di raccordo ed accostamento laterale per l'accesso al passo carraio, di almeno 2,50 ml. di profondità e di 5,00 ml. di lunghezza.
- c) l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- d) il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;
- e) i cancelli carrai e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata;
- f) la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- g) lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dalla Amministrazione Comunale.
- h) La larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3,00 ml.

Fermo restando l'impossibilità di creare accessi carrai a filo strada, nel caso non sia possibile l'arretramento dell'accesso secondo le disposizioni precedenti, non sarà possibile il posizionamento di alcuna chiusura.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.

Gli accessi devono in ogni caso essere conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni .

L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione.

I passi carrabili sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Codice della strada e relativo regolamento, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) devono essere realizzati in modo tale che l'accesso dalla corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza invadere la corsia opposta;
- b) ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico salvo comprovate diverse esigenze.
- c) L'accesso tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sussistano comprovate esigenze di movimento all'interno e/o all'esterno dell'area interessata.

- d) Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive, commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili debbono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.
- e) E' ammessa, a cura e spese dell'interessato e su autorizzazione dell'Amministrazione, l'apertura di passi carrabili nel cordolo del marciapiede alle seguenti condizioni:
- f) nelle zone residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 3,00 e superiore a m 6,00;
- g) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione o recinzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m 10,00, salvo casi di comprovata impossibilità;
- h) la distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a m 1,00, salvo casi di comprovata impossibilità.

L'accesso dalle strade alle autorimesse interrate deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdruciolevoli, di tracciato e pendenza idonea, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per i pedoni e di tratti in piano di lunghezza non inferiore m 4,00.

L'Amministrazione può prescrivere l'uso di soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza.

Sono fatti salvi i passi carrabili autorizzati fino alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 116 EDICOLE E CHIOSCHI

La realizzazione su suolo pubblico di edicole o di chioschi, provvisori o permanenti, è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni in relazione alla definizione stessa di edicola o chiosco e con riferimento anche agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

TITOLO V QUALITA' URBANA, AMBIENTALE ED EDILIZIA

SEZIONE I AMBIENTE URBANO

Art. 117 OBBLIGO MANUTENTIVO DEGLI EDIFICI, DEL VERDE E DELLE AREE SCOPERTE

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti comprese le aree verdi e le aree scoperte, in condizioni di perfetta staticità, di salubrità e di sicurezza, ivi compresi gli impianti, nonché in condizioni di decoro e pulizia.

In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato: i rivestimenti; gli intonaci; le tinteggiature delle facciate; manti di copertura, le gronde e i canali di gronda; i balconi e le logge; i fumaioli ed i camini; i porticati privati e/o di uso pubblico; gli atrii, le scale, i corridoi e i luoghi di uso comune; gli impianti delle singole unità immobiliari e quelli comuni.

Qualora in particolare risulti che un edificio, o parte di esso, minacci rovina o comprometta il decoro urbano, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, all'uopo diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di igiene, di incolumità pubblica nonché di decoro urbano.

Art. 118 DECORO DEGLI EDIFICI

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

E' vietato collocare sulla facciata elementi aggiuntivi, impianti tecnologici di qualsiasi genere ad eccezione dei servizi primari.

Può tuttavia essere autorizzata, previa presentazione di specifico progetto di inserimento estetico - ambientale, l'apposizione di insegne, targhe, pannelli di esercizio, tende solari e lapidi commemorative. Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per l'illuminazione, la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria nonché per i sistemi antifurto.

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

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

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

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

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

Art. 119 INTERVENTI SULLE PARETI ESTERNE DEGLI EDIFICI

Gli interventi relativi alle facciate degli edifici devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto dei valori storico - artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio e del contesto circostante.

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

Gli interventi sulle facciate degli edifici, nonché di tinteggiatura e colorazione degli elementi costitutivi delle medesime, devono obbligatoriamente seguire ed essere contestuali agli interventi di intonacatura o di ripristino degli intonaci e devono essere di norma estesi all'intera facciata dell'edificio ed a tutti gli elementi costitutivi, prescindendo dalle divisioni di proprietà. Inoltre detti interventi, quando riguardano la manutenzione, il recupero, il risanamento e il rifacimento delle facciate, devono ricoprendere di norma tutte le facciate dell'edificio e in ogni caso l'intera facciata visibile da spazio pubblico e/o di uso pubblico nonché tutti gli elementi costitutivi della medesima al fine di conseguire una idonea ricomposizione della facciata. La finalità descritta può essere conseguita mediante:

- a) il ripristino o il rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti;
- b) il ripristino o il rifacimento di architravi, di volte, di fasce marcapiano e di zoccolature, di balconi e logge con relative ringhiere;
- c) il ripristino o il rifacimento, anche con la risagomatura, delle aperture e dei relativi davanzali e/o contorni;
- d) il ripristino, l'installazione e/o la colorazione degli infissi (in materiale, dimensioni e colori appropriati); il rifacimento della tinteggiatura e delle decorazioni;
- e) la rimozione di insegne, di targhe, di pannelli di esercizio, di tende solari e simili non conformi alle disposizioni del presente regolamento e l'eventuale loro sostituzione;
- f) il ripristino o la sostituzione di altri elementi costitutivi di rilievo.

La colorazione delle facciate e degli elementi costitutivi delle medesime dev'essere congruente con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.

Art. 120 PRINCIPI GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE

Per beni di particolare pregio storico, ambientale e paesaggistico si intendono gli immobili (fabbricati e terreni) individuati come edifici di tipologia "A" dalle modalità di intervento, all'interno dei "Centri e nuclei storici e nei compatti storici" individuati dal P.G.T. come zone A nonché gli immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. n° 42/2004 e successive varianti e integrazioni anche all'esterno della zona A di P.G.T..

Tutti gli interventi da attuarsi su detti beni devono tendere alla conservazione, al ripristino e alla valorizzazione degli elementi di valore monumentale, storico, architettonico ed ambientale. Gli interventi su edifici a cortina devono favorire la valorizzazione dell'unità architettonica evitando operazioni tendenti ad individuare ulteriori diverse suddivisioni. Tali obiettivi possono essere conseguiti anche con il recupero di tecnologie, tecniche costruttive e materiali della tradizione locale.

Le disposizioni di cui al presente capo sono da intendersi integrative rispetto alle disposizioni indicate dalle N.T.A. del P.G.T. ed a quelle indicate nei precedenti articoli del presente regolamento e, per i beni in oggetto, le disposizioni di cui al P.G.T. prevalgono su queste disposizioni se ed in quanto contrastanti.

Dette disposizioni si applicano anche per gli interventi sugli immobili giudicati di qualche pregio storico, ambientale e paesaggistico (edifici antecedenti al 1930; edifici significativi per la storia dell'architettura moderna; ecc.) non compresi fra quelli di cui al primo comma del presente articolo, fermo restando la possibilità di adottare soluzioni diverse, purché risultino compatibili con l'ambiente e con i caratteri architettonici e costitutivi degli edifici.

Gli interventi sugli edifici in zona A di P.G.T., ed in particolare sui beni storici di cui al D.Lgs n° 42/2004 e s.m.i., debbono costituire oggetto di un progetto unitario e di un unico provvedimento di assenso anche se l'attuazione potrà essere articolata per fasi nei termini di validità del titolo abilitativo. Per gli interventi su porzioni di edificio o su parti di unità immobiliari dev'essere presentato, oltre al progetto delle opere da eseguire, un progetto preliminare esteso all'intero edificio di appartenenza riguardante le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, gli spazi aperti al fine di dimostrare la congruità del progetto delle opere da eseguire con la sistemazione dell'intero edificio.

Art. 121 INTERVENTI SU BENI PAESAGGISTICI

Per l'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 33, comma 1 della L.R. n° 12/2005, l'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune ai sensi dell'articolo 80 della L.R. n° 12/2005, deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire e la procedura di rilascio deve essere conforme al disposto dell'art. 82 della L.R. n° 12/2005.

Art. 122 RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: SOGGETTI LEGITTIMATI

La domanda di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo n° 42/2004 e dell'art. 82 della L.R. n° 12/2005, è presentata dal proprietario, dal possessore o detentore, a qualsiasi titolo, dell'immobile vincolato oggetto d'intervento.

La domanda dev'essere presentata utilizzando lo schema (fac-simile) predisposto dal Comune, corredata dai documenti ed elaborati specificati dalle apposite disposizioni in materia nonché da quelli specificati dal presente regolamento in relazione al tipo d'intervento.

La domanda ed i relativi allegati devono essere sottoscritti dal richiedente e da professionista abilitato in qualità di progettista.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per eventuali varianti.

L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data del rilascio della stessa.

Art. 123 RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI PREGIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO

Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi si scoprano elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare dell'autorizzazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Sovrintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.

All'atto del ritrovamento devono essere adottate le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

Nell'ipotesi di danno o pericolo di danni ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Sovrintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.

Art. 124 BENI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Per gli interventi sui beni di cui ai precedente articoli di proprietà comunale, si applicano le disposizioni di cui al presente capo. Detti interventi compresi quelli relativi a spazi pubblici o di uso pubblico, possono essere disciplinati da specifico regolamento comunale e/o da apposito capitolato d'appalto.

SEZIONE I**AREE SCOPERTE****Art. 125 AREE A VERDE**

Le soluzioni proposte devono inoltre tendere:

- a) a ridurre la riflessione del calore da superfici esterne alle pareti degli edifici;
- b) ad ombreggiare le facciate degli edifici più soleggiate in estate;
- c) a proteggere le facciate degli edifici dai venti freddi nella stagione invernale;
- d) a schermarle dal rumore.

A tale scopo devono essere adottate misure e soluzioni illustrate in apposita relazione quali:

- a) un'opportuna distribuzione del verde nell'area di pertinenza;
- b) una piantumazione delle aree a verde con alberature di diverse grandezze ed essenze con dislocazione a sud degli edifici di essenze, prevalentemente, a foglia caduca e a nord di quelle sempreverdi;
- c) l'utilizzo di pergolati con graticci e piante e/o arbusti rampicanti stagionali, anche con funzioni di ombreggiature di aree quali quelle per il parcheggio, la sosta e il gioco.

Le essenze da mettere a dimora devono essere scelte tenendo conto dell'ambiente circostante, dello spazio disponibile in relazione allo sviluppo prevedibile dell'esemplare e dei fattori climatici che possono influire sulla crescita o sulle condizioni vegetative.

Le alberature devono essere posizionate ad adeguata distanza dal confine con spazi pubblici e/o di uso pubblico per evitare che i rami o la chioma invadano detti spazi.

Art. 126 CORTILI ED AREE DI PERTINENZA

Si definisce cortile l'area libera scoperta compresa fra corpi di fabbrica e/o aree verdi e/o spazi pubblici destinata al passaggio delle persone e a dar luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati o ad altre funzioni.

Nelle zone in cui i cortili sono ammessi e non siano già esistenti, la loro superficie, sia nel caso di nuove costruzioni che in quello di aggiunte, modifiche o sostituzioni di vecchi edifici, non dovrà essere inferiore a 1/4 della superficie totale delle pareti e dei muri che vi prospettano.

I cortili di forma irregolare o oblunga (larghezza media maggiore di tre volte della lunghezza media) dovranno essere, al fine del calcolo, scomposti in cortili regolamentari a sé stanti.

Particolari prescrizioni potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale nei casi speciali e al fine di determinare il raggiungimento di buone condizioni igieniche e soluzioni tipologiche valide.

L'altezza delle pareti prospettanti sul cortile sarà misurata a partire dalla quota del piano abitabile più basso illuminato dal cortile, fino all'intradosso del solaio del piano abitabile più alto illuminato dal cortile stesso.

Per gli edifici di nuova costruzione, i lati dei cortili confinanti con le altre proprietà, sia che questi lati non siano fabbricati, che se fabbricati ad altezza minore delle massime di zona, saranno considerati dell'altezza ammessa nella zona, salvo computarne l'effettiva minore altezza esclusivamente quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua "altius non tollendi" legalmente trascritta e debitamente notificata al Comune; se invece vi sono fabbricati di altezza maggiore della massima consentita nella zona, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

L'area del cortile può appartenere a diverse proprietà: in questo caso i cortili confinanti possono considerarsi come un cortile unico, quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua legalmente trascritta e debitamente notificata al Comune.

In tal caso i muri divisori di proprietà nei cortili vengono considerati come non esistenti, se superano l'altezza di m. 3.

L'area del cortile non può essere suddivisa con recinzioni e altri manufatti che ne compromettano l'estetica e diminuiscano gli spazi per la circolazione e l'affluibilità degli stessi, mentre sono possibili se e come ammessi dal P.G.T. e verificate a livello di planimetrico esteso a tutti gli edifici prospettanti sul cortile, la formazione di porticati e/o di delimitazioni delle aree di ingresso e/o box interrati."

La pavimentazione dei cortili dev'essere eseguita, preferibilmente, in pietra naturale; è ammessa pure la pavimentazione in pietra artificiale o mattonelle in cemento (piene o del tipo con parte erbosa) purché consone all'ambiente e al contesto urbano.

Sono vietate, di norma, le pavimentazioni in conglomerato bituminoso (asfalto) o in conglomerato cementizio.

Per gli insediamenti esistenti la progettazione deve essere estesa a comprendere l'intera area esterna dell'edificio e deve prevedere:

- a) la rimozione delle strutture incongrue (quali tettoie, baracche precarie, coperture in eternit, ecc.)
- b) la valorizzazione e il ridisegno del verde
- c) l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto
- d) la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni, ecc.
- e) la massima permeabilità del suolo.

Art. 127 GAZEBO, PERGOLATI ED ARREDI DA GIARDINO

Nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture leggere in legno o metallo di modeste dimensioni e facilmente rimovibili, anche infisse al suolo, prive di qualsiasi copertura se non con elementi vegetali, vivi o essiccati purché permeabili (rampicanti, viti, graticci in bambù, ecc.) o in tessuto permeabile, purché dotati dei seguenti requisiti:

- a) non avere tamponature laterali se non in grigliato dello stesso materiale della struttura;
- b) impiegare materiali e forme compatibili con il contesto urbano e con l'edificio principale;
- c) l'ancoraggio della struttura al suolo non potrà avvenire mediante strutture murarie;
- d) dimensione massima in termini di superficie pari a mq 16,00 e altezza mt 2,50.

Nelle realtà condominiali, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti, soprattutto di tipo omogeneo (come insediamenti "a schiera") dovrà essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfo-tipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

L'installazione o l'inserimento di altri arredi/manufatti quali ad esempio barbecue nell'ambito degli spazi pertinenziali degli edifici dovrà avvenire, oltre che nel rispetto di specifiche normative igienico-sanitarie o relative alla sicurezza e nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici dell'edificio, o dell'insieme di edifici se trattasi di insediamenti con tipologia "a schiera", oltre che del contesto urbano di riferimento.

Nel solo caso di lotti di tipo residenziale, è consentito il posizionamento di una struttura in legno e/o plastica per ricovero attrezzi e utensili o per animali ad uso domestico con superficie massima di 8,00 mq ed altezza massima esterna di 2.40 mt da considerarsi come arredo da giardino. Sono fatte le salve le distanze civilistiche o accordi convenzionati con le proprietà confinanti e dalle strade di pubblico transito.

Tutte le strutture descritte nel presente articolo sono ammesse per singola tipologia in misura massima di n°1 ogni lotto di pertinenza all'immobile edificato.

Sono fatte salve le normative di settore, del R.L.I. e/o della normativa civilistica ove applicabili.

Art. 128 PISCINE

Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di piscine private qualora vengano rispettate le seguenti condizioni:

le piscine dovranno essere possibilmente interrate. Le piscine fuori terra, salvo quelle a carattere stagionale, dovranno essere opportunamente schermate con siepi o specie arbustive sempreverdi;

il vano tecnico dovrà essere di norma realizzato completamente interrato con la sola botola di accesso dall'alto le cui dimensioni dovranno essere strettamente necessarie all'installazione degli impianti;

dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua.

E' vietata la realizzazione di piscine nelle aree pertinenziali degli edifici ricadenti nel Centro Storico fatta eccezione il caso in cui la superficie della vasca sia inferiore al 30% delle superfici scoperte per una superficie massima della vasca di 60 mq.

Sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica ove applicabili.

Art. 129 CAVEDI

Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da fabbricati destinata a dar luce ed aria ai locali di servizio, ad esclusione dei posti di cottura.

E' vietato realizzare nei cavedi opere edilizie o manufatti che possano pregiudicarne la funzione e l'accessibilità.

Art. 130 PATII

Si definisce patio l'area scoperta interna al fabbricato sistemata a giardino, destinata a dar luce ed aria agli ambienti interni del fabbricato e che non comunica direttamente con l'esterno.

Le finestre ed in genere le aperture che danno sui patii sono utili per il calcolo dei rapporti aeroilluminanti dei locali di abitazione.

I patii possono essere realizzati solo se funzionali ad edifici di non più di due livelli abitabili fuori terra

La superficie netta del patio dev'essere non inferiore a 1/4 della superficie delle pareti che lo delimitano, con il lato minimo non inferiore a m 6,00.

SEZIONE I**SEZIONE I BENI STORICI****Art. 131 REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN ZONA A DI P.G.T.**

Gli interventi edilizi sugli edifici di tipologia diversa da quella degli edifici da restaurare di cui all'art. 120 devono rispettare le prescrizioni e le modalità di intervento di cui al P.G.T. e, per quanto possibile, attuare il seguente Repertorio Edilizio e/o proporre eventualmente variazioni motivate.

1. Coperture, canali di gronda, pluviali, comignoli
 - a) Le coperture dovranno essere realizzate con elementi in cotto di tipo a canale.
 - b) I canali di gronda ed i pluviali, per le parti a vista, saranno realizzati in lamiera zincata e verniciata o in rame.
 - c) I comignoli saranno realizzati di forma coerente con quelli preesistenti.
2. Facciate
 - a) Gli intonaci di facciata potranno essere rustici a frattazzo fine o al civile, anche tinteggiati, oppure con colorazione in pasta. Le tonalità potranno variare dal color sabbia, alla terra di Siena, ocra o marrone.
 - b) Verranno ripristinati tutti gli intonaci preesistenti ed eseguiti con particolari materiali, procedure e tecniche.
 - c) Le zoccolature potranno essere realizzate nei medesimi materiali usati per le facciate o in stilettato di cemento od in lastre di pietra naturale.
 - d) Tutti i cavi o tubi degli impianti tecnologici, come pure i contatori di qualsiasi genere, saranno messi in opera in apposite nicchie o cunicoli, aperti o chiusi in ottemperanza alle vigenti norme di sicurezza.
 - e) Gli eventuali elementi di chiusura saranno in ferro da verniciare comunque rifiniti con il colore coordinato con quello della facciata.
3. Balconi e ballatoi
 - a) I balconi e le logge dovranno avere ringhiere in elementi di ferro lavorati in sequenza verticale, vernicate o in legno.
 - b) Tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno realizzati in lastre di pietra naturale o in c.a. di spessore simile a quelli di pietra.
 - c) Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.
4. Finestre, porte, portoni, cancelli
 - a) I serramenti esterni dovranno essere in legno naturale o verniciato con apertura a ventola, a vasistas o scorrevoli orizzontali: le imposte saranno di ugual tipo e materiale.
 - b) Portoni e cancelli d'ingresso dovranno essere conservati o restaurati e qualora ciò non fosse possibile, sostituiti con nuovi manufatti simili per materiale e forma a quelli preesistenti o più comunemente diffusi.
 - c) Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le persiane a ventola.
5. Scale esterne
 - a) Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario.

b) In ogni caso verranno privilegiati i materiali già ammessi per opere consimili.

Ogni progetto dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

I Piani di Recupero e/o P.A. saranno assoggettati ad apposito Piano del Colore esteso anche all'intorno del comparto di recupero.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate dalla Commissione Edilizia e/o Commissione Paesaggio.

In seguito a ritrovamenti in sito di particolare interesse monumentale, storico - artistico o documentario, ovvero in presenza di particolari situazioni ambientali, possono essere concesse soluzioni di finitura in deroga alle disposizioni suddette.

SEZIONE II IMMAGINE PUBBLICA

Art. 132 REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI TIPO NON IN ZONA A DI P.G.T.

Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i disposti delle singole Zone e/o Ambiti di Ristrutturazione del P.G.T.

Per quanto attiene agli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali, ed in generale per gli aspetti inerenti all'immagine pubblica di Cassina Rizzardi (un'immagine coerente con la sua storia e sufficientemente unitaria), gli interventi edilizi all'esterno delle zone A di P.G.T. dovranno uniformarsi preferibilmente agli indirizzi del seguente Repertorio Edilizio. In caso contrario potrà essere richiesto il parere prescrittivo della Commissione per il Paesaggio.

Norme del P.G.T. ed indirizzi del seguente Repertorio Edilizio sono riferiti all'intero edificio: gli interventi edilizi sulle singole unità immobiliari non potranno pertanto variare autonomamente gli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali dell'edificio di appartenenza.

Eventuali difformità con il Repertorio in oggetto, escluse quelle strutturali, andranno rimosse in coincidenza degli interventi edilizi interessanti le difformità stesse.

Mentre è comunque prescritta la conservazione degli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali che costituiscono una qualche significativa testimonianza del periodo antecedente il 1930 e della storia dell'architettura, anche se non recepite dal Repertorio, sono in ogni caso vietate soluzioni in contrasto con i suoi disposti di seguito esplicitati.

Ogni progetto o Piano attuativo dovrà essere accompagnato da una relazione e da eventuali elaborati grafici di attuazione dei disposti del Repertorio e/o di eventuali sue integrazioni, in relazione allo stato di fatto interessato dall'intervento edilizio.

Tali integrazioni dovranno essere appositamente esplicitate ed approvate in occasione delle relative autorizzazioni, preventivamente nel caso di D.I.A., S.C.I.A. o C.I.L.A. .

Analogamente il Repertorio potrà essere integrato, ampliato e modificato dall'Amministrazione Comunale in coincidenza dei più significativi interventi edilizi, pubblici e privati.

1. REPERTORIO EDILIZIO

A. COPERTURA

- Le coperture, fermo restando le indicazioni e prescrizioni eventualmente disposte dalla Commissione del Paesaggio, dovranno conformarsi agli aspetti compostivi del fabbricato. Si dovranno evitare falde la cui pendenza superi il 45% se non giustificate da considerazioni architettoniche particolari. L'edificio dovrà rispondere comunque ai requisiti di qualità di seguito disposti

B. STRUTTURA

- Logge, portici ed aperture in genere, in muratura e maglia di pilastri o colonne e di travi o archi a tutto sesto o scemi o policentrici ribassati.

C. SOLAI

- In legno se già esistenti e da conservare negli edifici da restaurare.

D. SPORTI

- Ballatoi di forma e materiali originari, se preesistenti o eventualmente da ampliare sui fronti degli edifici prospettanti sugli stessi spazi comuni.

E. AMPLIAMENTI

- Chiusura di corpi rustici in conformità agli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali degli altri edifici esistenti nelle zone di recupero e prospettanti sui medesimi spazi comuni;

- chiusura di logge e porticati preesistenti di edifici non vincolati ai sensi del D. Lgs n°. 42/2004 e s.m.i. e quando consentito dal P.G.T., mediante pareti arretrate di almeno cm. 150 per camminamenti o mediante pareti a filo esterno, con la formazione di scuretti o altro per evidenziare la maglia originaria (pilastri o colonne e travi od archi).

2. ASPETTI MORFOLOGICI

A. COPERTURA

- manto di copertura in laterizio nelle zone A, ed E ed in generale nelle zone di recupero di P.G.T., in coppi, per quanto possibile recuperati; e manto di copertura in altri materiali, con esclusione di acciaio inox, zinco e alluminio naturale, ardesia, fibrocemento, pietre naturali, ceramica e materiali plastici anche nelle altre zone;
- comignoli nei materiali e nelle forme tradizionali nelle zone A ed E : in muratura e laterizio anche intonacati, di sezione quadrata o rettangolare (ad esclusione dei soli esalatori), di dimensioni e di altezza conformi alle normative di sicurezza;
- canali di gronda e pluviali, quest'ultimi esterni almeno fino a 3 metri da terra, di sagoma rotonda ed in lamiera zincata verniciata o in rame;
- gronda in legno o in pietra naturale, se già esistenti e nelle zone di recupero;

B. FACCIASTA

- aperture coordinate per proporzioni e ritmi, con possibilità di formazione di nuove aperture anche non allineate alle preesistenti per esigenze funzionali ed igienico - sanitarie;
- aperture per la formazione delle autorimesse e dei negozi, di forma e dimensione libere anche nelle zone di recupero, allineate in orizzontale tra di loro e coordinate in verticale, per quanto possibile, con i ritmi compositivi della facciata;
- grigliati se già esistenti e/o riproposti, con eventuali aperture retrostanti, di forma e dimensioni libere.
- serramenti a vetro esterni, in legno o metallo (esclusi l'acciaio inox, il ferro zincato e l'alluminio naturale o anodizzato bronzo) o misti, con gelosie aperte o cieche in legno nelle zone di recupero;
- soglie e davanzali in pietra grigia (beola, serizzo, ghiandone o altro se preesistente), di spessore minimo pari rispettivamente a cm. 3 ed a cm. 6 nelle zone di recupero;
- riquadrature, in materiali originari se preesistenti;
- zoccolature in lastre di beola, serizzo, ghiandone, ceppo o altro se preesistenti e nelle zone di recupero, non lucide ma levigate o bocciardate o sabbiate, o in cemento strettato o martellinato, non più alte di cm. 100;
- ringhiere di ballatoi e balconi, in tondini di ferro verticali con piatto superiore di collegamento, se preesistenti e nelle zone di recupero, di altezza non inferiore a cm. 110;
- intonaco tradizionale frattazzato fine o intonacato rustico con soprastante intonaco fine o stabilitura, colorato con materiali naturali (calce, silicati, silossani) da preferire a prodotti di sintesi (plastici, granigliati)
- i P.A. saranno assoggettati ad apposito Piano del Colore;

3. ASPETTI AMBIENTALI

A. FACCIASTA

- aperture di negozi coordinate per edifici e/o tratti viari;

- serramenti e gelosie verniciati anche nei colori naturali: in colori scuri se in metallo;
- ringhiere e griglie vernicate con colore R.A.L. scuro;
- intonaci di facciata, con riquadrature e marcapiani, colorati in pasta o verniciati con colori della tradizione locale, con riferimento alle terre naturali e derivati;
- tende non sporgenti dai balconi e coordinate con le eventuali tende già esistenti;
- cavi o tubi o contatori o caldaie o condizionatori posizionati in apposite nicchie o cunicoli, chiusi e aperti solo se richiesto dalle vigenti norme di sicurezza;
- parabole vietate sulle facciate o sui balconi prospettanti sugli spazi pubblici e quando ammesse, saranno centralizzate e di tipo collettivo.

4. ASPETTI TIPOLOGICI

A. USO DEL SUOLO

- Al fine di perseguire il miglior inserimento urbanistico e architettonico degli edifici residenziali i volumi tecnici quali le cantine, le centrali termiche, i locali ascensori, le autoclavi e le cisterne per il recupero delle acque piovane e le autorimesse pertinenziali devono essere posti, salvo impedimenti, nel sottosuolo o al piano terra del fabbricato. Le parti interrate esterne alla sagoma del fabbricato dovranno comunque essere adeguatamente ricoperte da terreno di coltura e mantenute a verde.
- In caso sia prevista la realizzazione di locali nel sottosuolo i muri perimetrali devono essere protetti con materiali impermeabili o estremamente impermeabilizzati. In ogni caso il rivestimento impermeabilizzante richiede una protezione contro l'azione meccanica del terreno.
- Al fine di abbattere la concentrazione di gas radon nei locali interrati devono essere previsti appositi condotti di aerazione passiva collegati con l'esterno in aria libera, oppure altri accorgimenti in grado di perseguire la medesima finalità.

B. Coperture e sottotetti

- Le coperture oltre a proteggere l'edificio dalle precipitazioni atmosferiche, deve impedire un eccessivo assorbimento o dispersione del calore a seconda degli eventi termici giornalieri o stagionali mediante opportuna coibentazione. Particolare attenzione richiede la costruzione di tetti piani o inerbiti.
- Il tetto deve essere progettato con forme semplici, una, due o più falde, con una inclinazione contemperata con le esigenze di installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici e il possibile utilizzo per fini accessori del sottotetto, ferma restando la possibilità di realizzare i tetti verdi di cui al successivo art. 143

5. ASPETTI ESTETICI

- Allo scopo di conseguire un positivo risultato visivo ed estetico negli edifici in progetto, l'installazione di impianti di ricezione satellitare deve essere realizzato con sistemi centralizzati a livello condominiale, posizionati sulla copertura, con assoluto divieto di installazione su balconi, terrazzi o in facciata.
- In ragione delle prevalenti esigenze di carattere estetico, l'installazione di impianti di condizionamento non può comportare l'installazione in facciata o in altri parti comuni dell'edificio, di macchinari e/o parti di impianto di condizionamento. E' altresì obbligatorio prevedere sia in sede di progetto preventivo e operativo spazi privati all'uopo destinati, con preferenza di balconi e terrazzi purché non visibili da spazi pubblici.

CAPO IV CONTENUTI DI QUALITA'

Art. 133 CONTENUTI DI QUALITA'

Ad integrazione delle azioni di riqualificazione urbana, ambientale ed edilizia promosse dal P.G.T., il Regolamento Edilizio propone i seguenti indirizzi ispirati ai principi generali della Biourbanistica e particolari della Bioedilizia, al fine di elevare ulteriormente i contenuti di qualità urbana, ambientale ed edilizia degli interventi, migliorando in particolare il benessere psico-fisico dei cittadini utenti.

Art. 134 BIOURBANISTICA

La biourbanistica da attuare nei Piani Attuativi si caratterizza per i seguenti principi generali:

- a) l'isolamento acustico: attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
- b) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
- c) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
- d) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- e) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e lontano dai campi magnetici;
- f) le tipologie edilizie: a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;
- g) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e senza traffico veicolare, con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;
- h) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;
- i) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere possibile sia di giorno che di notte, in quanto contiene più funzioni: quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, produttivo, servizi);
- j) l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi;

Art. 135 BIOEDILIZIA

La Bioedilizia da attuare negli interventi a P.D.C., D.I.A., S.C.I.A. e C.I.L.A., si caratterizza a sua volta per i seguenti principi generali:

- a) l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici: attraverso in particolare la migliore captazione solare mediante ampie superficie vetrate disposte verso sud-est ed ovest e progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo mentre per il lato nord, le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;
- b) l'impiego di fonti energetiche rinnovabili o assimilate e lo sfruttamento delle risorse locali di energia;
- c) la certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli realizzati con materie prime naturali (riciclabili) e prodotti a basso consumo energetico;
- d) le verande o serre solari vetrate: non riscaldate e disposte nei fronti sud – sud-est e sud – sud ovest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, con superficie vetrata maggiore del 60% dei lati esterni (pareti e coperto); con profondità massima di 1,50 m quelle volte a Nord e con effetto tampone sui locali interni;
- e) le pareti esterne: composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione per interno, di coibenza e smorzamento e sfasamento per esterno (spessore 30 cm);
- f) lo spessore dei solai intermedi: > 40 cm per l'isolamento acustico;
- g) il posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva;
- h) l'utilizzazione di strutture preferibilmente a muratura portante e solai in legno o in latero – cemento debolmente armati e orientati nel rispetto delle norme sismiche vigenti;
- i) l'abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.

Art. 136 MATERIALI ECOSOSTENIBILI

La Bioedilizia privilegia in generale l'uso di materiali ecosostenibili.

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (*European Technical Approval*) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (*European Organisation for Technical Approval*). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica vigente.

I documenti previsti nel comma 3 del presente articolo, dovranno fare parte della relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema definito dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, nelle forme (cartacea e/o digitale) previste dai Regolamenti Tecnici emessi dal Comune.

SEZIONE III REQUISITI DEGLI EDIFICI

Art. 137 EDIFICI ED IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti energetiche rinnovabili di energia o assimilate, (salvo impedimenti anche di natura tecnica, economica e sul ciclo di vita degli impianti, da motivare nella relazione di progetto) per quanto riguarda:

- a) il riscaldamento
- b) la produzione di acqua calda sanitaria
- c) ogni altro consumo di energia elettrica, compresi il condizionamento e l'illuminazione
- d) ogni altro consumo di combustibili di origine fossile

Per l'illuminazione degli ambienti in edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico è obbligatorio l'uso di impianti e sistemi di illuminazione ad alta efficienza ed a basso consumo energetico, salvo impedimenti anche di natura tecnica o relativi a vincoli monumentali, da motivare nella relazione di progetto.

Le disposizioni di cui al presente articolo, ed in generale della presente Sezione, per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, possono essere disciplinati da specifico regolamento comunale e/o da apposito capitolato d'appalto.

Art. 138 EDIFICI RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli edifici di nuova costruzione di proprietà privata, devono essere progettati tenendo conto per quanto possibile, di quanto disposto dagli articoli 132, 133 e 134.

In particolare, per i locali di abitazione destinati al soggiorno (sala e soggiorno, sala da pranzo, cucina) è preferibile l'esposizione a sud-est a sud-ovest rispetto agli altri locali, compresi quelli integrativi e di servizio, che possono essere esposti a nord. E' altresì preferibile che le superfici vetrate verso sud, est e ovest dei locali siano ampie (per un maggior sfruttamento degli apporti di energia solare), mentre per quelle verso nord le dimensioni devono tendere al minimo di legge.

Art. 139 INTERVENTI SU EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

Gli interventi edilizi, con esclusione di quelli di manutenzione ordinaria, su edifici esistenti che interessano strutture e/o componenti oggetto di dispersioni termiche (quali: solai di copertura piani e/o inclinati; solai su porticati e/o androni; solai su vespai o seminterrati; coperture; pareti esterne; serramenti e/o doppi vetri;) devono essere realizzati adottando soluzioni e componenti che comportino un risparmio energetico. Il progetto deve essere corredata da particolari costruttivi delle strutture e relativo grado di isolamento oltre che rispettare i valori limiti fissati dalla normativa vigente.

Art. 140 EDIFICI PRODUTTIVI

I progetti di nuova costruzione, di ristrutturazione o di ampliamento degli edifici produttivi o adibiti a deposito devono prevedere soluzioni architettoniche ed impiantistiche innovative, rivolte all'efficienza energetica attraverso l'integrazione tra edificio – involucro (orientamento, forma geometrica dell'edificio, controllo invernale ed estivo di guadagni solari, elevato isolamento delle parti opache dell'involucro, riduzione dei ponti termici) e gli impianti (controllo dei ricambi d'aria, recupero termico, adozione del solare termico e/o della biomassa e/o della geotermia, limitazione del condizionamento estivo).

SEZIONE IV ISOLAMENTO DEGLI EDIFICI

Art. 141 DISPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI E MATERIALI ECOSOSTENIBILI

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica (es. conseguente riduzione della volumetria ammissibile, allineamenti stradali o di confine obbligati) e funzionale, la disposizione planimetrica degli edifici e la loro conformazione deve avere come obiettivo il raggiungimento, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento degli edifici in progetto nel medesimo lotto o comparto e di quelli esistenti e/o confinanti. A questo scopo gli edifici di nuova costruzione dovranno essere preferibilmente posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est – ovest con un tolleranza di $\pm 45^\circ$.

I volumi degli edifici saranno preferibilmente compatti o accorpati.

I nuovi edifici non potranno, con la loro volumetria, andare ad ombreggiare le facciate degli edifici contrapposti ed in particolare i pannelli solari termici e/o fotovoltaici eventualmente già installati (al momento della data di presentazione del progetto) nelle abitazioni adiacenti.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

I progetti devono essere corredati da elaborati e relazione in merito alla disposizione planimetrica ed all'esposizione dei corpi di fabbrica e dei locali.

Il progetto edilizio e le eventuali varianti degli edifici deve inoltre essere corredata da relazione tecnica e idonei elaborati grafici che illustrino i particolari costruttivi e i materiali impiegati nelle murature, nei solai e nelle coperture, in scala non superiore a 1:20. Ai fini dell'isolamento e del contenimento energetico si deve privilegiare l'uso di materiali e finiture naturali o riciclabili (sughero, fibra di legno, argilla espansa, ecc.) che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

E' comunque sconsigliabile l'impiego di materiali quali: fibre minerali; polimeri; o gli afferenti dai processi di trasformazione del petrolio.

Le presenti disposizioni sono obbligatoriamente da attuare nei P.A. del P.G.T. e preferibilmente nei P.d.C. o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.L.A.

Art. 142 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI NUOVI O RISTRUTTURATI (TRASMITTANZA TERMICA) E PROTEZIONE DAL SOLE

Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale e le entrate di calore in quella estiva, per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla D.G.R. della Lombardia n° 5018 e s.m.i. e successive modifiche e integrazioni), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio, in modo da rispettare contemporaneamente i valori massimi di trasmittanza termica U previsti dalla normativa vigente per:

- a) strutture verticali opache esterne
- b) basamenti su terreno, cantine, vespai aerati
- c) basamenti su pilotis
- d) pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati
- e) coperture

Qualora in relazione alle disposizioni legislative siano prescritti valori più restrittivi valgono i valori imposti dalle stesse.

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

I valori di trasmittanza dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti dalla normativa vigente per le coperture degli edifici.

Per i muri perimetrali l'uso del mattone pieno o semipieno è da identificarsi quale materiale assai adatto.

La progettazione delle murature perimetrali deve comunque privilegiare materiali e tecniche che perseguano maggiori livelli di coibentazione termoacustica e di inerzia termica.

È consentito lo scomputo delle murature prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate secondo le disposizioni normative vigenti.

Nei nuovi edifici tutti i balconi, logge e sporti in generale, dovranno possedere un idoneo isolamento termico anche nella parte strutturale. A tale proposito dovranno essere inseriti nelle parti strutturali opportuni elementi di giunzione dei ferri di armatura con interposto l'isolamento termico.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento e che evitino il surriscaldamento esterno. Le finestre del lato nord dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge.

1. Protezione dal sole

Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Comunale d'Igiene vigente, in coerenza con quanto predisposto dalla legislazione regionale in vigore, a eccezione degli edifici appartenenti alle categorie sportiva e produttiva (cat E.6 ed E.8 secondo D.P.R.412/93 e s.m.i.), per limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva o il raffrescamento e di contenere la temperatura interna degli ambienti, il progettista, con l'applicazione limitata alle parti di edificio oggetto dell'intervento, valuta e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti, che devono essere tali da ridurre del 70% l'irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale; nel caso di ristrutturazioni edilizie che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, nel caso di manutenzioni straordinarie, nel caso di ampliamenti volumetrici, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione sia inferiore o uguale al 20% dell'esistente e nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti è consentito impiegare al posto dei sistemi schermanti sistemi filtranti che assicurino le stesse prestazioni.

Nel caso di documentata impossibilità tecnica di raggiungere il 70% di riduzione dell'irradiazione solare massima estiva con i soli sistemi schermanti è consentita l'adozione combinata di sistemi schermanti e sistemi filtranti.

Al riguardo si precisa che:

Per irradiazione solare massima si intende quella relativa alle condizioni di cielo sereno.

Il sistema schermante si considera efficace qualora sia in grado arrestare il 70 % della somma delle radiazioni solari dirette incidenti sulla superficie trasparente calcolata nei seguenti giorni dell'anno e con la seguente declinazione media del Sole:

- a) 11 giugno ; declinazione del Sole +23,1°
- b) 17 luglio ; declinazione del Sole +21,2°
- c) 16 agosto ; declinazione del Sole +13,5°
- d) 15 settembre ; declinazione del Sole +2,2°

Per sistema filtrante si precisa che i vetri con trasmittanza di energia solare diretta non superiore a 0,30 soddisfano tutti i requisiti di schermatura richiesti;

Art. 143 PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI

Le finestre da un punto di vista termo – acustico, risultano essere uno degli elementi più deboli dell’edificio, in quanto i vetri possiedono una elevata conducibilità termica e poco si oppongono alla trasmissione del suono. In tal senso le aperture dovranno essere dotate di almeno doppi vetri a camera d’aria di adeguato spessore, che ne aumentano le proprietà.

Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate e quando si provveda al cambio dei serramenti, è obbligatorio l’utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all’intero sistema (telaio + vetro), non superiore ai W/m^2K di legge.

Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un’opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi il requisito di trasmittanza sopra indicato. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere isolati (a tenuta).

Art. 144 CONTENIMENTO DELLE DISPERSIONI (INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE O IL RISCALDAMENTO)

Allo scopo di ridurre il fabbisogno energetico nel settore civile, considerata la normativa in continua evoluzione, i calcoli del fabbisogno energetico per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazioni così come definiti dalla norma generale Legge 90/13 e dal D.M. 26 giugno 2015, dovranno riferirsi alle norme vigenti ed eventualmente emanate.

Art. 145 TETTI VERDI

Per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all’insolazione sulle superficie orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l’accesso per la periodica manutenzione.

SEZIONE V RISCALDAMENTO

Art. 146 IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE

Preferibilmente per tutti gli edifici residenziali singoli di nuova costruzione composti da più di 6 unità immobiliari, oppure con volume reale riscaldato pari o superiore a mc 1.500, nonché gli edifici di cui sopra da realizzare nell'ambito di un piano attuativo e/o compresi in un unico lotto edificabile, devono essere, di norma, realizzati con l'impianto termico centralizzato. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione e controllo individuale dei consumi.

Potranno essere consentiti impianti di riscaldamento autonomi (per ogni unità immobiliare e/o per ogni edificio) per comprovarne ragioni da documentare con la relazione di progetto ed a condizione che le dispersioni siano ridotte di almeno il 20% rispetto ai limiti di legge.

Gli impianti centralizzati devono essere progettati adottando soluzioni per favorire l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia o assimilabili ed il risparmio energetico.

Si riporta qui sotto un elenco delle tipologie impiantistiche considerate vantaggiose, il cui utilizzo, comunque non è da considerarsi sufficiente al rispetto dei requisiti energetici previa verifica dei parametri energetici (EP_H ed ε_{g,yr} del sistema edificio/impianto).

1. per edifici residenziali:
 - sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienico - sanitari;
 - pompe di calore a gas od a assorbimento;
 - impianti di riscaldamento a bassa temperatura con generatori di calore a bassa temperatura oppure a condensazione; purché abbinati a sistemi solari termici o fotovoltaici;
 - impianti di ventilazione meccanica controllata, dotati di recuperatore di calore.
2. per edifici adibiti ad uffici e assimilabili, ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili, ad attività commerciali ed assimilabili, ad attività scolastiche ed assimilabili:
 - pompe di calore elettriche od a assorbimento; pompe di calore elettriche polivalenti; gruppi frigoriferi con recupero parziale o totale del calore di condensazione per la produzione di acqua calda sanitaria
 - impianti di cogenerazione alimentati a gas abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento (trigenerazione)
3. per edifici adibiti a ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili:
 - impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica, ove possibile e conveniente con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.
 - per gli edifici adibiti ad attività sportive:
 - pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinata a docce in impianti sportivi, con particolare riferimento ai campi all'aperto;
 - pannelli solari per riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
 - pompe di calore destinate a piscine coperte riscaldate per la climatizzazione degli ambienti, il riscaldamento dell'acqua delle vasche e la produzione di acqua calda sanitaria.
4. per gli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili:
 - pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale;
 - impianti di cogenerazione alimentati a gas abbinati con macchine frigorifere a assorbimento.

Le disposizioni si applicano, ove precisato, anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sempre che ciò sia possibile sotto il profilo tecnico – strutturale e/o di funzionalità. Gli interventi edilizi nonché l'installazione degli impianti di cui alla presente Sezione, devono essere realizzati in modo che si inseriscono positivamente nel contesto architettonico degli edifici ed in quello ambientale.

Per quanto riguarda le definizioni, i dati climatici del Comune, la classificazione degli edifici in base alle loro destinazioni d'uso ed in generale ogni specifica tecnica, si rimanda alle disposizioni in materia, DPR 26 agosto 993 n° 412 ed eventuali successive modificazioni e/o integrazioni ed alla normativa tecnica nazionale (norme tecniche UNI).

Nella relazione che accompagna il progetto, il progettista deve descrivere le soluzioni adottate per rispettare quanto eventualmente disposto dalla presente Sezione circa l'attuazione del Piano Energetico Comunale (P.E.C.).

Art. 147 SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE

L'impianto di riscaldamento degli edifici e di produzione dell'acqua calda sanitaria potrà essere di tipo con generatore separato o combinato purché siano rispettata l'efficienza globale media stagionale $\varepsilon_{g,yr}$ definita dal DGR della Regione Lombardia n° 8745 e calcolata secondo le modalità definite nel DGR 5736.

Nel caso di sola sostituzione del generatore di calore questo dovrà essere scelto a alto rendimento e comunque con rendimento non inferiore ai valori minimi definiti nel DGR della Regione Lombardia n° 8745

La relazione di progetto dell'impianto deve motivare le soluzioni adottate.

Gli impianti centralizzati di nuova realizzazione o quelli esistenti oggetto di intervento di rifacimento e/o di ristrutturazione, disciplinati dal presente articolo, devono essere altresì realizzati:

- b) con la predisposizione dell'allacciamento alla rete di teleriscaldamento;
- c) con l'installazione di termoregolazione di singolo ambiente;
- d) con l'installazione di strumenti per la contabilizzazione del calore nel caso di più unità immobiliari collegate ad un unico generatore di calore

Art. 148 RISCALDAMENTO INVERNALE (SISTEMI A BASSA TEMPERATURA)

Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti esterne (lato interno) o nelle solette dei locali da climatizzare) alimentati da generatori a bassa temperatura.

Nel caso di impianti nei quali il fluido termovettore sia costituito da acqua calda (temp. non superiore a 99 °C) il calore deve essere prodotto per una quota pari ad almeno il 15% (calcolato su base annuale) da pannelli solari termici.

La quota parte di energia non coperta dai pannelli solari termici deve essere coperta, in alternativa, da generatori che devono rispettare i requisiti dell'art. 147.

In ogni caso, le dispersioni termiche della rete di distribuzione devono essere contenute utilizzando isolamenti con conducibilità termiche e spessori non inferiori a quelle previste dall'Allegato B del DPR 412/93.

Per i nuovi edifici pubblici e/o ad uso pubblico, la quantità minima di calore prodotta dai pannelli solari termici (per il riscaldamento degli edifici) di cui al comma 2 del presente articolo è elevata al 30%.

Per gli impianti di microcogenerazione, con "alta efficienza energetica" si intendono impianti in cui l'IRE (Indice di Risparmio Energetico, così come definito nella Direttiva 42/02 dell'AEEG) sia > 5%.

I commi precedenti si applicano:

- a) a tutti i nuovi edifici;
- b) per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o di diffusione di calore o per interventi di ampliamento del 20% o più del volume riscaldato. Per quanto riguarda gli interventi su edifici residenziali, l'intervento può essere limitato alla sola sostituzione dell'impianto produttore di calore purché il nuovo generatore non abbia potenza nominale superiore al generatore sostituito ed abbia i valori rendimento termico utile (per i generatori a combustibili fossili) un COP (per le pompe di calore elettriche od un GUE (per le pompe di calore endotermiche) non inferiore ai minimi definiti nell' art.. 6.2 e 6.3 della deliberazione della Regione Lombardia n°8/8745.
- c) Rimane comunque valido quanto affermato nei commi precedenti del presente articolo.

Art. 149 IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE O CONDIZIONAMENTO ESTIVO

Nella realizzazione degli impianti di climatizzazione e di condizionamento, l'utilizzo di pompe di calore per il raffrescamento estivo ed il riscaldamento invernale degli ambienti, è consentito solo se:

l'impianto è effettivamente in grado di mantenere all'interno degli ambienti la temperatura di progetto con la temperatura esterna minima di progetto (-5°C);

il consumo di energia primaria della pompa di calore è inferiore a quello di un impianto basato su di un condizionatore per il raffrescamento estivo ed un generatore di calore per il riscaldamento invernale.

Nella relazione di progetto dell'impianto dev'essere dimostrato quanto disposto al precedente comma.

Per la produzione di acqua refrigerante negli impianti di condizionamento estivo è suggerito l'impiego di macchine frigorifere ad assorbimento, alimentate a gas o ad acqua calda, purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione alimentata elettricamente.

Tutte le nuove macchine per condizionamento estivo o climatizzazione alimentate ad energia elettrica devono appartenere obbligatoriamente alla classe di efficienza "A" (o migliori) per quanto riguarda il funzionamento a freddo (EER) e alla classe di efficienza "A" o "B" (o migliori) per quanto riguarda il funzionamento in pompa di calore (COP).

Non è consentito il funzionamento notturno, dalle ore 23.00 alle ore 7.00, degli impianti di condizionamento, ad eccezione degli impianti negli edifici adibiti a ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili.

Art. 150 TELERISCALDAMENTO URBANO

Negli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, è obbligatoria predisposizione delle opere riguardanti l'involucro edilizio e gli impianti, necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento.

Il comma 1 del presente Articolo si applica nel caso di presenza di tratte di rete funzionante a una distanza inferiore a 1.000 metri oppure in presenza di progetti approvati nell'ambito di Piano di Governo del Territorio e/o nel P.U.G.S.S.

La distanza di 1.000 m è intesa come tratto calcolato dall'accesso all'edificio al punto di collegamento con la rete.

Le disposizioni contenute nel comma 1 dovranno essere rispettate salvo impedimenti di natura tecnico-economica e/o strutturale.

Art. 151 CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ENERGIA TERMICA

Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile per riscaldamento invernale per la produzione dell'acqua calda, incentivando la gestione energetica autonoma, è d'obbligo effettuare una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e/o commerciale.

Art. 152 REGOLAZIONE TERMOSTATICA SUGLI ELEMENTI DI DIFFUSIONE DEL CALORE

Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attenuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscono il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabili, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).

La norma del comma precedente si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e/o commerciale.

Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di $\pm 1^{\circ}\text{C}$ e presentare tempi di risposta $\text{Tr} < 1 \text{ min}$.

Art. 153 RICHIESTA DI CERTIFICATI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Il certificato di agibilità è regolato dai disposti di cui al DPR 380/2001 Parte I°, Titolo III° e, ol' tre a concludere l'iter iniziato con il titolo abilitativo, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

La presentazione della richiesta di agibilità è subordinata all'ottenimento del Certificato energetico così come regolato e descritto nel presente regolamento se ed in quanto attua le disposizioni prevalenti sulla certificazione energetica in Lombardia. In assenza di detta certificazione la domanda non potrà essere registrata al protocollo.

La condizione di ammissibilità della richiesta di cui al precedente comma non si applica alle pratiche edilizie presentate prima della data di approvazione del presente Regolamento fatto salvo che il richiedente non vi provveda per propria iniziativa.

La domanda di certificato di agibilità deve indicare, se non espressamente richiesto dalla modulistica:

- a) certificato energetico;
- b) generalità del richiedente. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- c) codice fiscale del richiedente;

- d) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
- e) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
- f) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Art. 154 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni prevalenti sulla certificazione energetica in Lombardia, è istituito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) così come introdotto dalla Legge 90/2013 e di quelle eventualmente emanate in adempimento delle norme nazionali e di direttiva Europea.

SEZIONE VI CONSUMI D'ACQUA

Art. 155 PORTATA E ALIMENTAZIONE DELLE RETI DI DISTRIBUZIONE DELLE ACQUE PER USO IDROSANITARIO

1. NORME GENERALI

Le disposizioni della presente sezione disciplinano gli aspetti relativi alla realizzazione delle reti di distribuzione delle acque per uso idrosanitario, nonché la loro progettazione, installazione ed esercizio. Le norme hanno come obiettivo la riduzione del consumo dell'acqua potabile, valutando in questo contesto anche il riuso dell'acqua piovana, il riciclaggio di una parte dell'acqua di scarico e l'eventuale uso dell'acqua di prima falda.

In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:

- a) reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
- b) impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda.

Per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 918221 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico - sanitario, dalla legge n. 10 del 9/1/1991 e sue successive integrazioni con relativi decreti di applicazione.

Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico - sanitario, alla bocca di erogazione dovrà essere limitata al fine di contenere i consumi energetici (< 45 °C).

Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.

Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire l'ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del reflusso delle acque di approvvigionamento.

Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 m. al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico, oltre a garantire la potabilità, si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:

- a) devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiana) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante),
- b) devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate
- c) devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

2. NORME PARTICOLARI PER EDIFICI AD USO INDUSTRIALE O ARTIGIANALE

In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.

A. Impianto di distribuzione

Il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili, deve provenire dalla rete acquedottistica dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.

B. Recupero delle acque piovane

La norma sul recupero delle acque piovane, descritta all'art. 160 del presente Allegato al Regolamento Edilizio, si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale.

Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

C. Riuso delle acque di scarto dei processi industriali

È obbligatorio nei cicli produttivi in cui siano presenti acque di scarto convogliare, raccogliere e riutilizzare le stesse per usi compatibili con la qualità delle acque recuperate, previo, se del caso, opportuno trattamento. Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni dell'ARPA.

Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

La non realizzazione di tali sistemi di recupero delle acque deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

D. Efficienza nell'uso dell'acqua

I sistemi per l'utilizzo dell'acqua nei cicli produttivi devono essere indirizzati verso la massima efficienza d'utilizzo, anche prevedendo l'utilizzo dell'acqua di scarto proveniente da processi produttivi a "monte" verso utilizzi compatibili di processi produttivi di "valle", anche tra diverse aziende.

E. Sistemi per la distribuzione di acqua calda.

Gli eventuali sistemi per la distribuzione di acqua calda o di vapore, devono essere progettati al fine di ridurre al minimo le dispersioni di calore compatibilmente con le necessità specifiche connesse alle attività produttive: adeguata coibentazione delle tubazioni, controllo della temperatura del fluido distribuito, anelli di ricircolo ove necessari, ecc.

F. Recupero del calore dalle acque di scarico.

Qualora le acque di scarto dei processi industriali abbiano una temperatura media superiore a 30°C deve essere presente un sistema per il recupero del calore dalle acque stesse [scambiatore di calore o sistema a pompa di calore]; il calore recuperato deve essere riutilizzato all'interno dell'insediamento produttivo (per usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento).

La non realizzazione di tali sistemi di recupero del calore deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

Impianti idrici nelle parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili degli edifici a destinazione industriale o artigianale.

Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale, le parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili (uffici, spogliatoi, alloggi del custode e/o del proprietario, ecc.) devono adeguarsi a quanto disposto negli articoli precedenti in relazione agli edifici a destinazione residenziale e/o terziaria.

Art. 156 CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, D.Lgs. 11/5/99 n°152).

Art. 157 RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE: REGOLAZIONE DEL FLUSSO D'ACQUA

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette non a "passo rapido" di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- b) la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Negli edifici condominiali con più di 3 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 mq., è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda, destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria, così come stabilito dal Regolamento Regionale n. 2 del 24 marzo 2006 e s.m.i.

Art. 158 ALIMENTAZIONE DELLE CASSETTE DI SCARICO CON LE ACQUE GRIGIE

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.

Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

- a) l'intasamento di cassette e tubature
- b) la diffusione di odori e agenti patogeni

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione.

Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ATS) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

Art. 159 UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale superiore a 150 mq., devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche per irrigazione di dimensioni non inferiori a 1 mc. per ogni 50 mq. di superficie drenante. La capacità massima per l'accumulo dell'acqua piovana potrà limitarsi a 10 mc detto limite può essere superato in relazione all'estensione della superficie drenante.

La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di eventuale adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

In alternativa al recupero delle acque piovane, possono essere previsti impianti di irrigazione automatica alimentati da pozzo di prima falda nel rispetto dei procedimenti di autorizzazione vigenti in materia.

Art. 160 PORTATA DELLE RETI DI SCARICO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.

In tutte le destinazione lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.

Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/99 e successive integrazioni per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozetto di ispezione e prelievo.

Nelle zone indicate al comma 4, al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc.

Art. 161 PERMEABILITA' DEI SUOLI URBANIZZATI

Fermo restando la norma prevalente di PGT che potrebbe indicare riferimenti diversi e/o più restrittivi dettate anche da direttive sovraordinate, si definisce superficie drenante il rapporto percentuale tra superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria (= permeabilità dei suoli urbanizzati)

In caso di assenza di norma di PGT, per tali superfici valgono i seguenti valori minimi e massimi con l'indicazione del valore obiettivo (0):

- a) in Ambiti di trasformazione e Piani Attuativi di espansione per funzioni residenziali, terziarie valore indicativo minimo 40%
- b) in Ambiti di trasformazione di espansione per funzioni produttive valore indicativo minimo > 20% e commerciali > 20%
- c) in Zone di tessuto urbano consolidato per funzioni residenziali, terziarie valore indicativo minimo > 40% e per verde privato di tutela > 60%
- d) in Zone di completamento per funzioni produttive valore indicativo minimo 20% e commerciali > 30%

SEZIONE VII FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA

Art. 162 PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA (IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI)

1. NORME GENERALI

In considerazione della dipendenza italiana dai combustibili di origine fossile, la quale comporta gravi problemi in termini di effetto serra, produzione di inquinanti pericolosi per la salute umana e forte dipendenza dagli approvvigionamenti esteri per il soddisfacimento della domanda energetica nazionale, qualora sussistano condizioni economiche favorevoli (contributi, incentivi, ecc.), è fortemente consigliato l'impiego di fonti rinnovabili di energia (celle solari, vento, energia idrogeotermica, idrogeno, ecc.) per la produzione di energia elettrica che soddisfi almeno in parte il fabbisogno interno dell'edificio, calcolato su base annuale.

In generale occorre condurre tutte le verifiche di carattere tecnico e legislativo per effettuare correttamente la scelta dell'impianto migliore dal punto di vista ambientale e del ritorno economico, anche in considerazione delle forme di incentivo economico disponibili al momento.

Per quanto riguarda l'energia solare, l'installazione di pannelli fotovoltaici o il loro ampliamento è soggetto a comunicazione tramite sistema MUTA quale sistema informatico messo a disposizione gratuitamente da Regione Lombardia per la trasmissione e la gestione, in modalità semplificata, dei procedimenti amministrativi che riguardano avvio e successive modifiche di attività produttive.

I pannelli possono essere liberamente installati, previo procedura di cui al punto precedente, sui tetti di qualsiasi edificio; per gli edifici la cui zona urbanistica ricade in vincolo ambientale o nel tessuto storico e/o su edifici vincolati dalla legislazione vigente, sono da sottoporre al parere della Commissione Paesistica.

Qualora l'installazione sia prevista a terra, il proponente deve produrre documentazione idonea a giustificare questa scelta in luogo dell'installazione su coperture. La domanda sarà comunque valutata dalle Commissioni Edilizia, se istituita, e per il Paesaggio, in seduta congiunta.

Tutti i nuovi edifici devono obbligatoriamente prevedere idonea predisposizione dei montanti, delle diramazioni e dei collegamenti per l'installazione di pannelli fotovoltaico sul tetto o su altre superfici non a terra. E' consigliata l'applicazione del presente comma anche agli edifici esistenti, laddove sia previsto qualsiasi intervento sull'involucro, sulle coperture e sugli impianti.

2. NORME PARTICOLARI PER EDIFICI A USO INDUSTRIALE O ARTIGIANALE

Negli edifici a uso industriale o artigianale, sono da privilegiare, ove possibile, sistemi che consentano di recuperare energia di processo e impianti solari termici per il soddisfacimento parziale o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria. Sono inoltre da privilegiare nei progetti i seguenti elementi:

- a) edifici compatti (rapporto S/V < 0,45);
- b) bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico scarico o utilizzo di porte scorrevoli ad alta velocità (velocità di chiusura > 1.2 m/s);
- c) utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo;
- d) utilizzo di motori di classe di efficienza energetica EFF1 o superiori a velocità variabili o con inverter.

Art. 163 PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA (IMPIANTI SOLARI TERMICI)

Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare parte del fabbisogno di acqua calda sanitaria con fonti rinnovabili di energia ed in particolare attraverso l'impiego di impianti solari termici. Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale in funzione

della superficie londa dell'abitazione, si devono seguire le disposizioni contenute nel decreto della Regione Lombardia DGR 5736. I collettori solari senza i serbatoi di accumulo possono essere installati su facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest e su tetti di qualsiasi edificio, indipendentemente dalla sua ubicazione urbanistica; l'appartenenza al centro storico non comporta alcuna limitazione, fatte salve le norme in materia di beni culturali e zone sottoposte a vincoli.

L'impianto a collettori solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento a combustibili fossili è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua complessiva del fabbisogno energetico pari ad almeno il 50% espressa in termini di energia primaria al lordo delle perdite dei vari sistemi impiantistici.

I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest. In generale, si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- a) i collettori devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici, obbligatoriamente nelle zone A;
- b) nel caso di coperture con pendenza pari o inferiore a 20°, i collettori ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, evitando l'ombreggiamento tra di essi anche nella stagione invernale se disposti su più file. L'impatto visivo non può essere considerato d'ostacolo alla loro installazione.

Le dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria devono essere evitate mediante l'utilizzo di coibentazioni ad alto risparmio energetico.

Si consiglia l'utilizzo dei collettori sottovuoto a circolazione forzata, ad alta efficienza energetica, con serbatoio di accumulo adiacente all'eventuale post-riscaldatore alimentato da altra fonte energetica.

I cinque commi precedenti si applicano:

- a) ai nuovi edifici;
- b) agli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione edilizia anche solo con la predisposizione delle opere per l'installazione degli impianti;
- c) agli edifici pubblici esistenti, in caso di rifacimento o sostituzione dell'impianto di produzione di acqua calda per usi sanitari; per tutti gli edifici pubblici, la quota di fabbisogno energetico di cui al comma 2 da soddisfare mediante i pannelli solari termici è elevata all'80%.

Per le nuove piscine, la ristrutturazione o il rifacimento delle piscine esistenti o dei loro impianti termici è obbligatorio l'utilizzo di collettori solari termici dimensionati in modo da coprire l'intero fabbisogno termico dell'edificio. In caso di impossibilità di coprire l'intero fabbisogno (per mancanza di spazio o per altre ragioni di natura tecnica, impiantistica od architettonica), tale impossibilità dovrà essere opportunamente motivata e documentata.

Art. 164 INTEGRAZIONE DEGLI IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI NEGLI EDIFICI

È fatto obbligo semi-integrare (quando cioè l'impianto viene giustapposto alle strutture edilizie) o integrare (quando cioè l'impianto si sostituisce al componente edilizio) gli impianti a fonte rinnovabili agli elementi costruttivi degli edifici.

Ove ciò risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le regole imposte dalla tutela per il paesaggio, quando cogente, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

Art. 165 SISTEMI SOLARI PASSIVI (SERRE BIOCLIMATICHE)

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e giardino d'inverno e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici ai sensi della L.R. n. 39/2004 e s.m.i., e nel rispetto della normativa nazionale e regionale nonché delle D.G.R. n.

VIII/8745. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio nei fronti sud – sud – est e sud - ovest, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- b) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- c) abbiano una profondità non superiore a 2,5 m. e una superficie massima del 10% della superficie complessiva dell'alloggio;
- d) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
- e) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- f) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- g) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- h) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore > 5 mm;
- i) il fattore medio di luce diurna (η_m), nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque $\eta_m > 2$;

Tutte le chiusure trasparenti dei locali abitabili non esposte al nord devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

E' consentito l'uso di chiusure trasparenti prive di schermi solo se la parte trasparente presenta caratteristiche tali da garantire un effetto equivalente a quello dello schermo. Il dimensionamento delle chiusure trasparenti deve essere tale da garantire sufficiente illuminazione. Il fattore di luce diurna non deve essere inferiore a 0,02.

Analogamente sono ammesse le vetrature dei balconi volte a nord, con effetto tampone sui locali interni.

SEZIONE VIII ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

Art. 166 NORME GENERALI

Le disposizioni della presente Sezione disciplinano gli aspetti relativi alla realizzazione degli impianti di illuminazione esterna ed interna, pubblici e privati, nonché la loro progettazione, installazione ed esercizio. Le norme hanno come obiettivo la riduzione dell'inquinamento luminoso dei citati impianti e dei relativi consumi energetici. La norma di riferimento è la legge regionale n° 17 del 27 marzo 2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

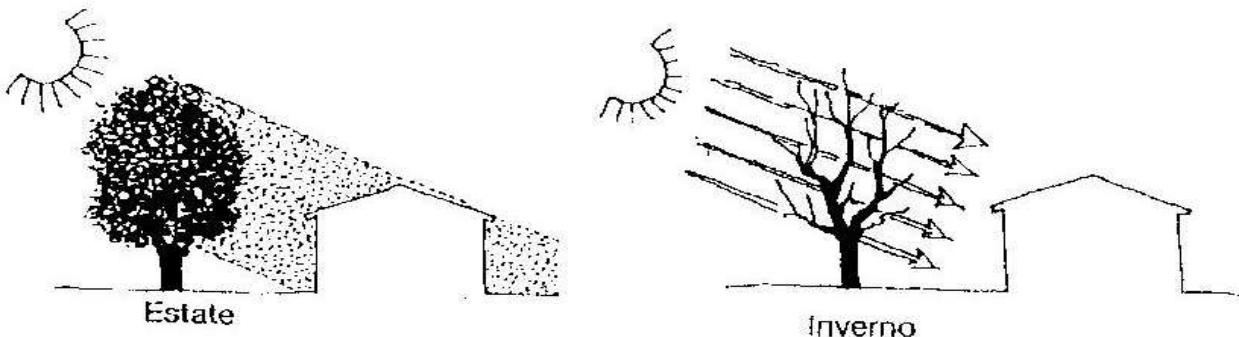
Per quanto riguarda le definizioni, le classificazioni ed in generale le disposizioni tecniche e normative in materia, non riportate nella presente Sezione, si rimanda alle disposizioni nazionali e regionali ed alla normativa tecnica nazionale (norme tecniche UNI).

Tutti i capitolati relativi agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere conformi alle disposizioni sopra richiamate; dette disposizioni possono essere ulteriormente disciplinate da specifico regolamento comunale e/o da apposito capitolo d'appalto nonché da specifici piani dell'illuminazione.

Art. 167 ILLUMINAZIONE NATURALE – OMBREGGIAMENTO

Gli edifici in progetto devono essere posizionati in modo da non produrre ombre portate sulle facciate degli edifici adiacenti riducendone l'illuminazione o il soleggiamento. Per impedire il verificarsi di proiezione di ombre portate, nel rispetto della distanza minima di 10 m. tra pareti finestrati, la distanza minima tra gli edifici del comparto deve, preferibilmente, essere determinata come rapporto tra l'altezza del fabbricato più alto e la tangente di 25°.

Le schermature parasole naturali sono gli alberi a foglia caduca, non aghiforme, e le piante rampicanti su pergolati davanti alla casa. Esse devono essere posizionate sul lato maggiormente soleggiato (da sud/est a sud/ovest) affinché le loro foglie ombreggino la facciata d'estate, mentre in inverno, gli alberi e i pergolati spogli permettano il passaggio dei raggi solari (vedi figura).



A protezione dell'eccessivo soleggiamento estivo, e per impedire fenomeni di riflessione su balconi e terrazzi, è consentita la realizzazione di schermature parasole fisse (sporti di gronda, pergolati scoperti in legno, ecc.) e mobili (persiane, tende ecc.), purché previsti nel progetto edilizio e realizzati unitariamente sull'intero fabbricato;

La luce diretta, che entra attraverso superfici trasparenti nella casa, riscalda gli oggetti sui quali incide e comporta un guadagno diretto di calore, mentre quella che incide su muri termicamente ben coibentate non genera calore all'interno dell'edificio. La disposizione e la dimensione delle vetrate sono perciò fattori importanti che devono essere ben studiate, tenendo conto che in inverno la posizione del sole è bassa e i raggi solari penetrano e riscaldano pavimenti e pareti.

Al fine di meglio utilizzare l'irraggiamento solare, la luminosità naturale e ridurre la dispersione termica, le maggiori aperture dovranno essere disposte sui lati più soleggiati (sud-sud/ovest), mentre quelle rivolte sui lati meno soleggiati o a nord dovranno in genere essere prossimi al minimo previsto dal Regolamento Comunale di Igiene.

Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.

Art. 168 OTTIMIZZAZIONE DEI SISTEMI DI ILLUMINAZIONE

Al fine della riduzione dei consumi energetici, è consigliabile di utilizzare:

- a) Lampadine di classe D (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE e s.m.i.) o inferiore per l'illuminazione interna;
- b) Lampadine di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE e s.m.i.) o inferiore per l'illuminazione esterna.

Le indicazioni di questo comma si applicano a tutti gli edifici, nuovi o esistenti, in cui si renda necessaria la creazione di un nuovo punto luce o la sostituzione di una lampadina esistente.

Per contenere ulteriormente i consumi energetici, è consigliabile di utilizzare sistemi di regolazione automatica degli impianti di illuminazione esterna (spegnimenti automatici temporizzati, interruttori crepuscolari e volumetrici, ecc.). In particolare è vietato mantenere accese le luci esterne in assenza di persone per più di cinque minuti dal loro allontanamento dalla fonte luminosa. Il comma presente si applica a tutte le nuove costruzioni ed a quelle esistenti oggetto di modifiche o rifacimenti dell'impianto di illuminazione esterna. Il divieto di mantenere le luci esterne accese per più di cinque minuti dall'allontanamento degli utilizzatori si applica anche alle costruzioni esistenti in cui questa regolazione sia già possibile senza l'installazione di ulteriori elementi impiantistici.

Art. 169 EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI DI ILLUMINAZIONE

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:

- a) per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
- b) per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

Art. 170 INQUINAMENTO LUMINOSO

È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici secondo le norme regionali.

Art. 171 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50 Hz)

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

Art. 172 NUOVI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA (PUBBLICI E PRIVATI)

Gli impianti con l'utilizzo di fari, di torri - faro e di riflettori per l'illuminazione di parcheggi, di piazzali, di cantieri, di svincoli ferroviari e stradali, di complessi industriali, di impianti sportivi e di aree di ogni

tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non superare l'intensità luminosa di 0 candele per 1000 lumen a 90° e oltre rispetto alla verticale del terreno.

Nell'illuminazione di impianti sportivi e di grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori di detti impianti e aree.

Nell'illuminazione di edifici e monumenti devono essere privilegiati sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso. Solo nel caso in cui ciò non risultasse possibile ed in presenza di edifici e monumenti di comprovato valore architettonico, i fasci di luce devono rimanere di almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, comunque, entro il perimetro degli stessi provvedendo allo spegnimento dell'impianto di illuminazione, parziale o totale, o alla diminuzione di potenza impiegata entro le ore ventiquattro.

L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria dev'essere realizzata dall'alto verso il basso. E' vietato utilizzare, per meri fini pubblicitari, fasci di luci roteanti o fissi di qualsiasi tipo.

Art. 173 IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA (PUBBLICI E PRIVATI) ESISTENTI

Gli interventi di rifacimento totale o parziale degli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento e non rispondenti alle norme antinquinamento luminoso, devono essere progettati e realizzati secondo quanto disposto nei precedenti articoli per i nuovi impianti.

Gli interventi di manutenzione degli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento e non rispondenti alle norme antinquinamento luminoso, devono essere eseguiti adottando soluzioni, misure e componenti idonei a ridurre l'inquinamento luminoso ed i consumi energetici secondo quanto disposto nella presente Sezione, in particolare:

- a) l'inclinazione delle sorgenti di luce dev'essere modificata secondo le disposizioni e nei termini fissati dalle vigenti disposizioni;
- b) i corpi illuminanti devono essere integrati con l'installazione di appositi schermi sull'armatura o con la sostituzione dei vetri di protezione delle lampade;
- c) le lampade devono essere sostituite con lampade a basso consumo energetico, con caratteristiche illuminotecniche a parità di colore, efficienza e luminosità.

Art. 174 PROGETTI – DICHIARAZIONI FINE LAVORI

La realizzazione di tutti gli impianti di illuminazione esterna anche su lotti privati è soggetta alla presentazione in Comune del progetto, secondo le disposizioni vigenti.

Il progetto dev'essere redatto secondo le disposizioni vigenti in materia e dev'essere costituito dai documenti ed elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire l'impianto. Nella relazione che accompagna il progetto, il progettista all'uopo abilitato deve descrivere le soluzioni adottate per rispettare quanto disposto dalle disposizioni vigenti nella specifica materia. Al termine dei lavori, dev'essere presentata la dichiarazione di conformità dell'impianto alle suddette norme oppure, ove prescritto, il certificato di collaudo.

SEZIONE IX RUMORI

Art. 175 ISOLAMENTO ACUSTICO

Gli edifici devono essere progettati e realizzati con criteri di elevato confort acustico, che oltre al rispetto dei valori minimi di emissione previsti dal piano di zonizzazione acustica, tengano conto dei livelli di rumorosità esterna o indotta dagli impianti installati nell'edificio.

Gli edifici in progetto devono garantire i requisiti acustici passivi previsti dalla vigente normativa in materia di inquinamento acustico.

Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 (e s.m.i.), per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è consigliabile l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopracitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto e dalle eventuali normative che dovessero emanarsi in futuro.

Ai fini di un migliore isolamento acustico lo spessore dei solai intermedi deve essere superiore a 40 cm. e quello dei muri esterni superiore a 30 cm.

Gli infissi dovranno avere potere fonoisolante > 30 dB.

E' consigliabile anche il posizionamento di essenze arboree per la schermatura degli edifici dal rumore.

Art. 176 DOCUMENTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO

Ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.Q. 447/95 e dell'art. 5 della L.R. n° 13/2001 e loro s.m.i., occorre prevedere idonea documentazione di clima acustico per le attività, insediamenti e/o infrastrutture caratterizzati da emissioni di rumore quali:

- a) strade di tipo A, B, C, D, E, F.
- b) discoteche;
- c) circoli privati e pubblici esercizi con macchinari e impianti rumorosi;
- d) impianti sportivi e ricreativi.

La documentazione di cui sopra è obbligatoria in generale per il rilascio di permesso di costruire relativo ad insediamenti produttivi e/o agricoli, sportivi e ricreativi, o per prestazioni di servizi commerciali polifunzionali ed in particolare, qualora si intendano realizzare, ristrutturare o ampliare insediamenti produttivi posti in adiacenza ad azzonamenti residenziali, che ne venga fatta espressamente menzione, in occasione di richieste all'A.S.L. di parere igienico – sanitario.

Analogamente dovrà essere prodotta idonea documentazione di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali confinanti con le attività, insediamenti e/o infrastrutture di cui sopra.

La valutazione di clima acustico deve essere effettuata già in fase di pianificazione attuativa.

SEZIONE X VENTILAZIONE

Art. 177 VENTILAZIONE NATURALE

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali per funzioni permanenti, abitative ed assimilabili, devono conformarsi alle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene, usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dallo stesso Regolamento Locale d'Igiene e devono rispettare i rapporti minimi di cui al precedente articolo 91.

Art. 178 VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di ristrutturazione globale l'impiego della ventilazione meccanica trova la sua giustificazione nella scarsa affidabilità della ventilazione generata dalla non perfetta tenuta dei serramenti, essendo questa variabile in funzione delle condizioni microclimatiche locali.

Le caratteristiche degli impianti e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene - Titolo III - Capitolo 4 .Requisiti degli alloggi. - Ventilazione ed aerazione, dall'art. 19 all'art. 43, al quale si rimanda.

Per altre attività specifiche le prescrizioni sono indicate nei relativi capitoli del Regolamento di Igiene citato.

Per la definizione dei requisiti minimi degli impianti e dei valori delle grandezze di riferimento durante il funzionamento degli stessi si applicano le Norme UNI in vigore.

L'impianto di ventilazione deve essere dotato di recuperatore di calore per il suo utilizzo durante il periodo di funzionamento degli impianti di climatizzazione. (> 4 alloggi)

Art. 179 RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

CAPO V MECCANISMI PREMIALI

Art. 180 REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEI MECCANISMI PREMIALI

In attuazione di quanto previsto dagli indirizzi strategici descritti nel Documento di Piano del P.G.T. vigente relativamente ai meccanismi premiali, si elencano di seguito le azioni previste nel P.G.T. che potranno declinarsi attraverso specifici atti deliberativi che definiscano tali criteri.

Per gli interventi da eseguirsi in ambito di pianificazione attuativa di nuova costruzione, ristrutturazione importante e/o di riqualificazione urbana estesa a comparti già edificati, i meccanismi premiali riguarderanno la promozione di massima dei seguenti punti:

- a) diminuzione delle emissioni;
- b) contenimento dei consumi energetici;
- c) qualità architettonica e qualità urbanistica dell'intervento;
- d) sostegno all'urbanistica bioclimatica ed ecosostenibile (biourbanistica) per i nuovi interventi;
- e) riuso del territorio urbanizzato;
- f) progetti pilota di mobilità sostenibile inerenti:
 - percorsi di interesse paesistico;
 - piste ciclopedenali;
 - realizzazione di assi di penetrazione ciclabile nel centro;
 - sviluppo di progetti di mobilità delle persone;
 - attuazione di progetti pilota per la gestione / distribuzione delle merci;
 - progetti di creazione / ampliamento parcheggi;
 - progetti finalizzati alla sicurezza stradale;
- g) indirizzi generali per il sistema distributivo e per il sostegno degli esercizi di vicinato;
- h) realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
- i) integrazione tra servizi pubblici e servizi privati;
- j) ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;
- k) mantenere valori produttivi e proporre tecnologie avanzate;
- l) creazione di servizi (offerta culturale, tempo libero)
- m) creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni cultuali e del tempo libero) ecc;
- n) produzione di energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- o) qualità degli spazi comuni;
- p) previsione di quote di edilizia convenzionata;

- q) contributo alla realizzazione di servizi per la collettività;
- r) progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate e/o dismesse

Tali meccanismi premiali saranno distinti tra quelli che potranno determinare la riduzione del contributo concessorio, secondo le modalità definite nell'allegato energetico, e la possibilità di incremento volumetrico secondo le modalità descritte di seguito limitatamente a quanto già disposto nel P.G.T. vigente.

Per gli interventi di cui all'art. 18 delle Norme di Piano delle Regole, da eseguirsi in ambito di tessuto urbano consolidato su singoli edifici inerenti le nuove edificazioni e/o gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, i meccanismi premiali, limitatamente all'incremento volumetrico, riguarderanno:

- A. Analisi del sito
- B. Uso del suolo
- C. Qualità ambiente interno
- D. Materiali e tecnologie
- E. Uso risorse climatiche ed energetiche
- F. Uso risorse idriche
- G. Qualità della gestione

In generale per gli interventi che riguardano gli aspetti ambientali si dovrà considerare l'allegato energetico.

L'Operatore può precisare e/o proporre altre azioni in aggiunta a quelle sopra elencate, in attuazione delle disposizioni non obbligatorie ma suggerite nei diversi articoli dei capitoli di cui al Titolo V del presente Regolamento Edilizio.

Potranno accedere in parte o in toto agli incentivi previsti dal P.G.T. e di cui ai successivi punti 3) e 4) gli interventi che in forma integrata propongano contenuti di qualità superiori ai contenuti obbligatori della normativa vigente e di cui al Titolo V del presente Regolamento Edilizio, sia a livello urbano che ambientale ed edilizio.

Tali contenuti di qualità dovranno essere certificati come significativi da un Tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del progetto.

A garanzia della corretta attuazione delle azioni di riqualificazione certificate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione pari ai benefici volumetrici e/o finanziari ottenuti. Tale fidejussione verrà svincolata o riscossa dall'Amministrazione Comunale, sulla base della certificazione positiva o negativa rilasciata dallo stesso Tecnico ad intervento ultimato.

Art. 181 SCHEDE DESCRIPTTIVE PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Il presente regolamento edilizio, con particolare riferimento all'articolo precedente, è uno strumento che definisce le "regole" del costruire intendendo con questo termine le prescrizioni tecniche che devono essere rispettate per garantire un prodotto edilizio in grado di soddisfare i requisiti prestazionali ritenuti indispensabili. Per quanto riguarda i requisiti energetici ed ambientali l'obiettivo è quello di ridurre l'impatto ambientale, sia all'interno che all'esterno dell'edificio, considerando lo stato dell'arte delle tecnologie, dei prodotti e dei sistemi ma anche l'impatto economico che certe scelte comportano.

Tale strumento pone quindi regole da intendersi come riferimenti minimi da rispettare: tutte le soluzioni non cogenti ma che migliorano le prestazioni possono essere comunque applicate a prescindere da quanto contenuto nel regolamento edilizio.

Lo scopo delle schede successive è di fornire la descrizione sintetica degli indirizzi tecnici con le finalità dettate dal precedente art. 180. Sono fatte salve le normative vigenti ed eventualmente emanate successivamente all'approvazione del presente Regolamento che risultassero più restrittive o in contrasto con esso.

A1 – ANALISI DEL SITO

La relazione con il sito caratterizza da sempre il progetto edilizio e architettonico. L'affaccio del fronte principale sulla strada pubblica, la distanza tra gli edifici, il confronto con le dimensioni e la forma del lotto, i tracciati del terreno, il rapporto tra tipologia edilizia e morfologia del tessuto costruito, eccetera. Accanto a questi, in una visione più complessa ed articolata del concetto di sito, è necessario valutare altri elementi caratterizzanti il sito, che possiamo individuare in due categorie generali degli elementi fisici e degli elementi climatico- ambientali.

Questi elementi fisici e climatico-ambientali, condizionano invece le scelte di progetto e sono necessari per soddisfare i requisiti di sostenibilità e per l'applicazione delle tecniche bioclimatiche.

Elementi come il clima igo-termico e precipitazioni, disponibilità di risorse rinnovabili, disponibilità di luce naturale, clima acustico, campi elettromagnetici, determinano le esigenze e condizionano le soluzioni progettuali da adottare per il soddisfacimento dei corrispondenti requisiti.

L'acquisizione dei dati caratterizzanti gli elementi sopradescritti può avvenire tramite la ricognizione dei dati più facilmente reperibili, utilizzando le fonti della pianificazione urbanistica comunale, le cartografie tematiche regionali e provinciali, i Servizi dell'Arpa, ecc.. L'analisi degli elementi del sito che concorrono a determinare le scelte del progetto, dovrà essere approfondita per stabilire con attendibilità la relazione tra i parametri utilizzati e le soluzioni tecniche adottate.

I dati necessari all'analisi del sito potrebbero essere resi disponibili dalle Amministrazioni pubbliche, attraverso la raccolta e sistematizzazione dei dati sparsi tra diversi Enti e documenti.

Le Amministrazioni pubbliche e gli Enti preposti alla tutela del territorio, possono farsi carico di raccogliere, elaborare e rendere disponibili quanti più dati ambientali possibili in modo da fornire ai professionisti tutti gli elementi necessari ad una corretta progettazione sostenibile.

Nella definizione delle schede si è ritenuto utile limitare la suddivisione dell'analisi per singoli elementi, si sono individuate due famiglie principali, divise in elementi fisici ed elementi climatico- ambientali, evidenziando alcuni elementi specifici riguardanti da una parte i temi dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico, dall'altra la valutazione della disponibilità di radiazione solare necessaria per valutare l'efficacia dell'utilizzo di tale risorsa.

Cod.	Indagine e/o azione	requisito		intervento			Tot. 100%	DESCRIZIONE
		cogente	indirizzo	Nuova costruzione	ristrutturazione	Altro		

A1.1	Valutazione ponderata degli aspetti fisici del sito	X		X	X		20%	In funzione della localizzazione geografica e topografica del sito si dovranno analizzare le caratteristiche fisiche quali pendenze del terreno, orientamento, condizioni idrogeologiche, vegetazione ecc; analizzare le caratteristiche urbane, previsioni urbanistiche, forma urbana, densità edilizia, orientamento e altezza degli edifici adiacenti, paesaggio, eventuali aree di protezione ambientale. Viabilità e mobilità automobilistica, ciclabile e pedonale, pubblica e privata; interventi di mitigazione del traffico.
A1.2	Valutazione ponderata degli aspetti ambientali del sito	X		X	X		20%	Analisi dei dati climatici, direzione, intensità e stagionalità dei venti, precipitazioni medie, umidità relativa media, acque superficiali e sottosuolo, suolo e sottosuolo, ambiente naturale e paesaggio. Analisi della distribuzione del livello di radiazione solare. Accorgimenti per evitare il surriscaldamento

								estivo.
A1.3	Valutazione delle fonti di energia rinnovabili disponibili	X		X	X	X	20%	Monitoraggio delle fonti energetiche rinnovabili disponibili nel sito per la produzione di energia elettrica e calore, della loro quantità e potenzialità d'uso. Analisi della disponibilità e della intensità di energia idraulica, geotermica, eolica, da biomassa ecc.
A1.4	Valutazione ponderata del livello di inquinamento acustico esterno	X		X	X	X	20%	Analisi dei livelli di rumore per garantire livelli di rumore al di sotto di una soglia predefinita nel sito.
A1.5	Valutazione del livello dei campi EM a bassa e alta frequenza	X		X			20%	Minimizzare negli spazi esterni il livello dei campi elettrici e magnetici generati da sorgenti localizzate, sia in bassa che alta frequenza. Verifica delle distanze di sicurezza.

A2 – USO DEL SUOLO

La serie d'azioni presenti in questa sezione riguardano la qualità ambientale dello spazio esterno e del suolo, secondo diversi aspetti. Gli obiettivi principali sono il controllo, mitigazione e miglioramento della relazione tra l'edificio e il suo intorno e il miglioramento complessivo della qualità ambientale dell'ambiente esterno all'edificio. I requisiti riguardano sia l'adozione di tecniche ritenute idonee per intervenire sugli ambienti naturali, sia prestazioni di tipo quantitativo, facilmente valutabili, sia di tipo qualitativo, la cui valutazione rimanda alla condivisione d'alcuni valori culturali e/o invarianti tematiche. La sostenibilità si declina così in requisiti che riguardano la capacità da parte delle condizioni climatiche determinate dalle caratteristiche dello spazio esterno e del suolo, d'influenzare e condizionare il benessere climatico dell'edificio, oltre che del luogo, così come i consumi energetici per il mantenimento delle condizioni di benessere. Ad esempio attraverso l'utilizzo di elementi vegetazionali per mitigare le condizioni ambientali del sito durante le diverse stagioni, oppure attraverso la definizione di una qualità visivo-percettiva degli spazi in relazione sia ai caratteri storici, costruttivi e tecnologici, sia in relazione ai caratteri ambientali del contesto.

Cod.	Indagine e/o azione	requisito		intervento			Tot. 100%	Descrizione
		cogente	indirizzo	Nuova costruzione	ristrutturazione	Altro		

A2.1	Sistemazione del terreno secondo i principi della ingegneria naturalistica	X		X			20%	Sistemazione degli ambienti naturali mediante l'utilizzo di materiale vegetale come materiale da costruzione in abbinamento con altri materiali inerti (legno, pietrame, terra, geotessili, biostuoie, reti zincate, ecc.).
A2.2	Paesaggio, comfort visivo – percettivo	X		X			20%	Garantire condizioni di benessere percettivo agli spazi esterni, in relazione ai caratteri storici, costruttivi e tecnologici (memoria storica), alle caratteristiche ambientali (ambiente naturale e costruito), alla potenzialità di qualificatore dell'immagine dell'ambiente, all'albedo dei diversi materiali. Il progetto dello spazio esterno deve garantire agli utenti condizioni ottimali di comfort percettivo multisensoriale attraverso il controllo della localizzazione, della forma, dei materiali, del colore, dei profumi e dei suoni.

A2.3	Inquinamento luminoso	X		X	X		20%	Garantire condizioni di benessere percettivo agli spazi esterni riducendo l'inquinamento luminoso verso la volta celeste e riducendo i consumi energetici.
A2.4	Progettazione delle aree verdi e di pertinenza	X		X			20%	Le opere a verde sono parte integrante di ogni progetto edilizio e devono essere finalizzate a realizzare un verde urbano di qualità, conservare il patrimonio arboreo di pregio, valorizzare il territorio, gestire correttamente i boschi, favorire la creazione di corridoi ecologici, migliorare la qualità dell'ambiente urbano e del territorio.
A2.5	Aree scoperte e permeabilità dei suoli	X		X	X		20%	Tutte le aree oggetto di intervento devono essere progettate e realizzate con soluzioni tecniche tali da limitare l'apporto idrico in fognatura/tombinatura, garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche. Le aree devono essere progettate e realizzate con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante delle superfici, riducendo le superfici impermeabili dei percorsi, e favorendo la presenza di superfici a "verde" per ridurre l'impatto ambientale.

A3 – QUALITA' DELL'AMBIENTE

Con il termine “qualità dell’abitare” si abbracciano una serie di contenuti che convergono verso un innalzamento del livello qualitativo degli standard medi attuali del costruire per un miglioramento del livello di benessere degli individui, nello specifico connesso prioritariamente agli aspetti domestici. Migliorare il livello di benessere in relazione al lungo tempo trascorso negli ambienti artificiali, siano essi destinati alla residenza, alle attività lavorative o per il tempo libero, significa porre l’uomo e le sue necessità al centro del progetto. Le azioni introdotte definiscono una qualità aggiuntiva del prodotto edilizio e sono state scelte fra le molte ipotizzabili in quanto:

1. rispondono ad esigenze condivise di risparmio e qualità;
2. propongono livelli prestazionali raggiungibili, tenendo in debito conto l’attuale stato dell’arte;
3. sono facilmente dimostrabili in sede progettuale e a lavori ultimati dal professionista abilitato.

Queste azioni rappresentano un livello accettabile verso un nuovo modo di pensare l’abitare in tutte le sue sfumature. Migliorare la “qualità dell’abitare” significa porre attenzione all’inquinamento interno, strettamente collegato alla scelta dei materiali ed al sito (V.O.C., Radon, Elettromagnetismo, rumore, stoccaggio e smaltimento rifiuti), agli aspetti psicologici e di microclima (ventilazione, illuminazione, cromatismo) agli aspetti energetici (temperatura dell’aria e superficiale – operante) e alla progettazione per “l’utenza ampliata” intesa non come un “progetto per tutti” né come un progetto “adatto ad un gruppo di persone”, ma come il progetto per “il maggior numero possibile di persone”; (accessibilità ampliata, dotazione di impianti per aumentare il senso di sicurezza).

Cod.	Indagine e/o azione	requisito		intervento			Tot. 100%	Descrizione
		cog ente	indir izzo	Nuo va cost ruzi one	ri st ru tt ur a zi o n e	Altr o		

A3.1	Accessibilità ampliata	X		X	X		10%	Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno essere realizzati con livelli di accessibilità totale o superiore a quelli richiesti dalla vigente legislazione.
------	------------------------	---	--	---	---	--	-----	---

A3.2	Temperatura superficiale - temperatura dell'aria - temperatura operante	X		X	X		5%	Negli edifici ad uso residenziale/terziario di nuova costruzione e/o ristrutturazione globale dovrà essere garantito il comfort termico. Il valore della temperatura ambientale di riferimento (20 °C) si intende come valore della temperatura operativa. La temperatura operativa è la media della temperatura dell'aria e della temperatura media radiante delle pareti misurata al centro della stanza.
A3.3	Cromatismo		X	X	X		10%	Negli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovrà essere garantito il controllo dell'utilizzo dei colori interni e dei materiali in relazione all'albedo ed agli aspetti psicologici.
A3.4	Stoccaggio e smaltimento rifiuti	X		X	X	X	10%	Negli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione si dovranno garantire spazi adeguati, all'interno dell'edificio e dell'abitazione, allo stoccaggio dei rifiuti per la raccolta differenziata.
A3.5	Rumore – controllo del tempo di riverbero – clima acustico interno		X	X	X	X	10%	Negli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovrà essere ridotto al minimo l'inquinamento acustico adottando soluzioni che determinino riduzioni dei valori limite di legge previsti.
A3.6	Controllo degli agenti inquinanti: V.O.C. (composti organici volatili)		X	X	X	X	10%	Negli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovrà essere ridotto al minimo il rischio di inquinamento indoor dovuto dalle emissioni di composti organici volatili.
A3.7	Controllo degli agenti inquinanti: RADON	X		X	X	X	10%	Negli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovrà essere ridotto al minimo il rischio della migrazione del gas radon dal terreno agli ambienti interni.
A3.8	Qualità dell'aria – ventilazione meccanica	X		X	X	X	10%	Negli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovrà essere garantita una adeguata ventilazione meccanica che sfrutta le condizioni ambientali e le caratteristiche distributive degli spazi; nei casi di impossibilità prevedere l'utilizzo di sistemi di ventilazione meccanica con minimo utilizzo delle risorse energetiche.
A3.9	Illuminazione naturale e artificiale		X	X	X	X	10%	Negli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovrà essere garantita una adeguata illuminazione naturale e artificiale, sia negli spazi interni che esterni, in termini di qualità e quantità in modo da ottimizzare lo sfruttamento ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo.
A3.10	Dotazione di impianti per aumentare il livello di sicurezza		X	X	X	X	10%	Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno essere realizzati in modo da aumentare il livello di sicurezza con particolare attenzione agli utenti anziani e diversamente abili.
A3.11	Impianto elettrico interno (50Hz)		X	X	X	X	5%	Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno essere realizzati in modo tale da ridurre i livelli di esposizione ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz).

A4 – MATERIALI E TECNOLOGIE

Con materiali e tecnologie si identificano le materie prime, i semilavorati, i prodotti composti, ecc... e le tecniche, che vengono utilizzate per la formazione o la trasformazione di un organismo edilizio. I materiali possono essere distinti in base alle caratteristiche intrinseche ed alle proprietà specifiche (composizione chimica, durezza, lavorabilità, infiammabilità, permeabilità, durabilità, riciclabilità, ecologicità, etc...).

La scelta dei materiali e delle tecniche da utilizzare influisce in modo rilevante sia nello specifico intervento, sia in ambiti più vasti, con riflessi sull'ambiente molto spesso, dai più, trascurati. Purtroppo, tra i molteplici materiali disponibili sul mercato, ancora pochi sono corredati da certificazioni basate sui criteri della sostenibilità.

E' opportuno quindi:

1. individuare in fase di progettazione i materiali e le tecnologie applicative valutandone il ciclo di produzione dalla materia prima alla dismissione del prodotto; valutazione che evidenzia il costo energetico complessivo;
2. utilizzare materie prime rinnovabili, e/o facilmente rigenerabili;
3. utilizzare materiali e tecnologie sane, sia in fase di produzione che di utilizzo, che quindi comportino condizioni di lavoro non dannose per la salute e permettano la realizzazione di ambienti privi di sostanze tossiche ed inquinanti;
4. utilizzare materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili, favorendo la demolizione selettiva;
5. utilizzare materiali e tecniche disponibili localmente, che oltre a valorizzare le esperienze e tradizioni del luogo, permettono un basso costo energetico. Tutto ciò permette al progettista di comparare i diversi prodotti tra loro e compiere una scelta oculata, non solo dettata da fattori economici o prestazionali.

Cod.	Indagine e/o azione	requisito		intervento			PUNTEGGIO	Descrizione
		cogente	indirizzo	Nuova costruzione	ristrutturazione	Altro		

A4.1	Materiali ed elementi tecnici a bassa energia inglobata	X	X	X	X	20%	Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici a ridotto consumo di energia primaria nel loro ciclo di vita, dalla produzione, all'installazione, manutenzione e dismissione.
A4.2	Materiali prodotti da fonti rinnovabili	X	X	X	X	20%	Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno prevedere l'utilizzo di materie prime rinnovabili, cioè che possano essere "coltivati", cioè materie prime non esauribili. Un esempio è costituito dai materiali "coltivabili" quali il legno ed in generale le materie prime di origine vegetale.
A4.3	Emissioni nocive e tossicità dei materiali e degli elementi tecnici	X	X	X	X	20%	Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tecniche che favoriscano la realizzazione di ambienti privi di sostanze tossiche e inquinanti. I materiali dovranno inoltre garantire processi produttivi e d'installazione che non comportino condizioni di lavoro dannose per la salute.
A4.4	Materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e riciclabili	X	X	X	X	20%	Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili.
A4.5	Materiali locali	X	X	X	X	10%	Utilizzo di materiali e/o elementi tecnici disponibili localmente, valorizzando l'esperienza e la tradizione del luogo, a basso dispendio energetico per il trasporto attraverso il controllo delle distanze di approvvigionamento rispetto al cantiere.
A4.6	Materiali ed elementi tecnici:	X	X	X	X	10%	Utilizzo di materiali e/o elementi tecnici

	durata e manutenzione							caratterizzati nella fase in opera da buone prestazioni di durabilità e manutenzione. Materiali ed elementi tecnici che siano in grado di mantenere i propri livelli prestazionali pressoché inalterati per lunghi periodi di tempo, che consentano una facile manutenzione e/o che sia possibile una semplice sostituzione nelle situazioni di degrado.
--	-----------------------	--	--	--	--	--	--	--

CERTIFICAZIONE ITALIANA PER I PRODOTTI PER LA BIOEDILIZIA	
ANAB – ICEA	Certificazione volontaria italoiana per prodotti bio-economici
CERTIFICAZIONI EUROPEE PER I PRODOTTI PER LA BIOEDILIZIA	
NATUREPLUS	certificazione volontaria transnazionale per prodotti bio-ecocompatibili
IBR	certificazione volontaria tedesca dell'Istituto di Biologia Edile di Rosenheim
IBN	certificazione volontaria tedesca dell'Istituto di Biologia Edile di Neubern
CERTIFICAZIONI FORESTALI	
FSC	certificazione internazionale per il legno derricante da forestazione sostenibile
PEFC	certificazione internazionale per il legno derivante da forestazione sostenibile
CERTIFICAZIONI FORESTALI	
Ecolabel	Marchio europeo
Blauer Angel	marchio tedesco
White Swan	marchio paesi nordici
NFEnvironment	marchio francese

A5 – USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE

La Direttiva europea 2002/91/CE “sul rendimento energetico degli edifici” pone l’accento sui consumi energetici del settore civile: nell’Ue più del 40% del fabbisogno di energia è assorbito da abitazioni e dal terziario. D’altra parte il potenziale di risparmio energetico è tutt’altro che trascurabile: si stima in oltre il 22% degli attuali consumi. Oggi in tutta Europa si stanno sviluppando standard prestazionali, normative di settore e regolamentazioni edilizie tendenti ad assumere un approccio sempre più integrato, che tenga conto del sistema “edificio- impianto”. La Regione Lombardia, tramite la L.R. 26/03, ha inserito tra le funzioni die comuni anche la promozione e l’incentivazione delle fonti energetiche rinnovabili, dell’uso razionale dell’energia e del risparmio energetico, tutti temi che devono trovare attuazione anche attraverso i diversi strumenti urbanistici. I comuni possono inoltre spingersi oltre la legge nazionale (il D.Lgs. 192/05) e definire standard per il costruire/ristrutturare che impongano un maggiore livello di sostenibilità determinando minori consumi energetici per edificio. All’interno dei nuovi Regolamenti Edilizi occorre introdurre tre criteri

basilari noti da tempo ma altresì scarsamente applicati: il risparmio energetico, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e l'impiego di tecnologie bioclimatiche. Elementi fondamentali risultano pertanto la qualità dell'isolamento termico dell'edificio, la componente impiantistica per il riscaldamento e raffrescamento, l'illuminazione, la corretta posizione e orientamento degli edifici, il recupero di calore, l'apporto di calore dal sole, l'utilizzo delle fonti rinnovabili (solare,

geotermico a bassa energia, ecc). Per quanto riguarda il miglioramento delle prestazioni dell'involucro (strutture di tamponamento, coperture, basamenti, solette, ecc) dovranno soddisfare livelli di isolamento confrontabili con quelli già in uso in molti paesi europei, cioè con bassi valori di trasmittanza. Altresì dovrà essere ridotto anche il valore della trasmittanza ammissibile per i serramenti (per esempio con l'utilizzo di vetri basso emissivi e telai in legno, o con taglio termico, etc...). Il miglioramento delle caratteristiche termofisiche dell'involucro dovrà riguardare anche le costruzioni esistenti: qualsiasi intervento sulle coperture, compresa la semplice sostituzione del manto di copertura, dovrà richiedere infatti un adeguamento ai nuovi standard. La componente impiantistica gioca una parte fondamentale nel sistema edificio-impianto, infatti le caldaie ad alto rendimento (ad es. quattro/cinque stelle o a condensazione) dovranno risultare parte integrante di tutti gli interventi edilizi (nuovi interventi e sostituzioni vecchi generatori), garantendo un progressivo miglioramento del parco impiantistico installato in un comune. Occorre anche riconsiderare la politica del riscaldamento centralizzato, che rappresenta una soluzione più sostenibile sia dal punto di vista energetico sia ambientale, dovrebbe infatti essere reso obbligatorio per interventi che interessino più di quattro unità abitative. Parallelamente è necessario il corretto utilizzo delle valvole termostatiche, strumento ormai consolidato di controllo dei consumi, al fine di regolare i consumi degli elementi scaldanti, associando a questa azione la contabilizzazione del calore: la spesa energetica delle singole unità abitative sarà ripartita quindi in base ai consumi reali. Le fonti rinnovabili dovranno trovare più spazio per il soddisfacimento dei fabbisogni di energia degli edifici, in particolare l'energia solare potrà fornire un buon contributo: grazie ai collettori solari termici, le abitazioni dotate di un tetto opportunamente orientato soddisferanno il proprio fabbisogno annuo di acqua calda per gli usi igienici e sanitari per almeno il 50%. Anche le pompe di calore potranno fornire un contributo importante per il riscaldamento e il raffrescamento delle abitazioni.

Cod.	Indagine e/o azione	requisito		intervento		Tot. 100%	PUNTEGGIO	Descrizione
		cogente	indirizzo	Nuova costruzione	ristrutturazione			

A5.1	Impianti solari termici per la produzione di acqua calda	X		X		5%		Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria medio annuo attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sudovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.
A5.2	Sistemi di cogenerazione per la produzione di energia elettrica e acqua calda		X	X	X	8%		Per gli edifici di nuova costruzione si può valutare l'installazione di sistemi di cogenerazione di energia elettrica e acqua calda per riscaldamento o uso sanitario, favorendo l'impiego anche di sistemi di microcogenerazione (fino a 20 kW), basati su motori endotermici, microturbine, fuel-cell e simili.
A5.3	Sfruttamento dell'energia geotermica		X	X	X	6%		Per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici esistenti (in alternativa ai generatori termici tradizionali) si suggeriscono: installazione di impianti destinati al riscaldamento e al raffrescamento, attraverso l'uso di pompe di calore, alimentate con acqua prelevata da corpi idrici superficiali, dalle falde idriche sotterranee o da scarichi idrici; interventi finalizzati allo sfruttamento della energia geotermica mediante pompe di calore abbinate a sonde geotermiche.
A5.4	Inerzia termica		X	X	X	8%		Allo scopo di mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni nel periodo estivo evitando il surriscaldamento dell'aria, sfruttando la massa superficiale delle pareti che delimitano ciascuno spazio, è necessario che le pareti dell'involucro siano ad elevata inerzia termica. Il requisito è soddisfatto se il coefficiente di sfasamento è =12 ore.
A5.5	Controllo del soleggiamento estivo	X		X	X	6%		Negli edifici di nuova costruzione le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi (schermature fisse o mobili) che ne consentano l'oscuramento.
A5.6	Tetti verdi per insediamenti produttivi e del terziario		X	X		6%		Per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.
A5.7	Protezione dai venti invernali	X		X		6%		In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da consentire un'efficace interazione con i flussi d'aria, sia nella stagione estiva, sia in quella invernale. E' richiesto che lo spazio fruibile venga protetto dai venti invernali senza tuttavia impedire la ventilazione naturale estiva.
A5.8	Orientamento dell'edificio	X		X		8%		In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione in ambito di espansione territoriale devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-

							Ovest con una tolleranza di 45°e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
A5.9	Ventilazione naturale estiva		X	X		6%	Raffrescare gli spazi dell'organismo edilizio e diminuire la percentuale di umidità presente al fine di assicurare il benessere termoigrometrico nel periodo estivo, utilizzando la ventilazione naturale, senza impedire la protezione dai venti invernali, tramite ventilazione incrociata dell'unità immobiliare (riscontro), con predisposizione di sistemi di camini e/o di aperture tra solai funzionali all'uscita di aria calda dall'alto e/o al richiamo di aria fresca da ambienti sotterranei.
A5.10	Impianti solari fotovoltaici per produzione di energia elettrica		X	X	X	5%	Qualora sussistano condizioni economiche favorevoli (contributi, incentivi, ecc.), è suggerita l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica
A5.11	Isolamento termico di edifici nuovi, di ampliamenti e di ristrutturazioni – Prestazioni dei serramenti	X		X	X	5%	Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti, ai fini del progetto dell'isolamento termico secondo le norme vigenti, è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente determinati valori massimi di trasmittanza termica U, fatto salvo il rispetto del FEP individuato dalla normativa vigente.
A5.12	Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento	X		X		5%	Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, salvo comprovate impossibilità tecniche, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.
A5.13	Regolazione locale della temperatura dell'aria	X		X		5%	È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscono il mantenimento della temperatura die singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
A5.14	Sistemi solari passivi		X	X	X	8%	Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente, le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici e possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio.
A5.15	Certificazione energetica	X		X	X	5%	Gli interventi edilizi sottoposti alla presente disciplina sono soggetti a certificazione energetica, necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità, esclusa la manutenzione straordinaria.
A5.16	Efficienza degli impianti centralizzati di produzione di calore e contabilizzazione energia	X		X		8%	Negli edifici di nuova costruzione con più di 4 unità abitative e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale con più di 4 unità abitative e inoltre a partire dalla manutenzione straordinaria per gli interventi sul commerciale e direzionale, gli impianti di riscaldamento devono essere centralizzati e dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

A6 – USO DELLE RISORSE IDRICHE

Negli ultimi anni l'emergenza idrica diventa sempre più tema della nostra vita. Sia quando l'acqua manca, sia quando l'acqua produce effetti nefasti. Se il nostro modo di usare le risorse idriche, e di gestione del territorio non cambierà radicalmente, secondo alcuni ambientalisti nel 2050 i consumi idrici globali supereranno le risorse di acqua dolce disponibile. E pensare che il 70% del Pianeta è ricoperto da acqua. Ma solo una piccola frazione è acqua dolce utilizzabile per gli scopi umani. Ed è soprattutto nello spreco, nell'inefficienza dell'uso, nella mancata educazione a consumi più consapevoli su cui si deve lavorare. A livello del cittadino una progressiva riduzione del consumo di acqua potabile è possibile attraverso anche piccoli accorgimenti:

1. installazione di cassette di scarico a doppio pulsante (7/12 litri – 5/7 litri) o di “acqua stop”, di riduttori/miscelatori del flusso, di rete duale, di dispositivi a tempo ai singoli erogatori;
2. recupero delle acque meteoriche da coperture per usi compatibili;
3. sistemi di trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
4. installazione di contatori individuali che rende consapevoli del proprio consumo;
5. aumento delle superfici drenanti.
6. Ma anche a livello pubblico tutto ciò è fattibile, attraverso l'eliminazione delle perdite nelle reti di distribuzione, attraverso la creazione di una rete duale comunale e soprattutto introducendo negli interventi pubblici i semplici accorgimenti sopra enunciati.

Cod.	Indagine e/o azione	requisito		intervento			Tot. 100%	Descrizione
		cogente	indirizzo	Nuova costruzione	ristrutturazione	Altro		

A6.1	Impianto idrosanitario	X		X	X	X	25%	Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno essere realizzati in modo tale da ottimizzare i consumi e le prestazioni, riducendo inoltre le fonti di vibrazione meccanica, dispersione termica, emanazione o amplificazione patogene (gas radon). Si obbliga l'installazione di contatori individuali per unità immobiliare.
A6.2	Riduzione del consumo di acqua potabile	X		X	X	X	25%	Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno essere realizzati in modo tale da ridurre i consumi di acqua potabile.
A6.3	Recupero per usi compatibili delle acque meteoriche da coperture	X		X	X	X	30%	Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno essere realizzati in modo tale da recuperare attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo l'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentire l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno ed all'esterno dell'organismo edilizio.
A6.4	Sistemi di fitodepurazione		X	X	X	X	20%	Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno essere realizzati in modo tale da recuperare, per usi compatibili, le acque nere/grigie opportunamente trattate, limitando lo scarico in rete.

A7 - QUALITA' DELLA GESTIONE

La sostenibilità del costruire dovendo misurarsi con il ciclo temporale dei materiali e degli elementi tecnici, impone d'informare gli utenti sull'uso più corretto dell'edificio e degli impianti tecnici. I modi d'uso del manufatto edilizio condizionano il suo livello di sostenibilità nella fase di esercizio dell'edificio, ne determinano soprattutto i reali consumi energetici previsti in fase di progettazione. Banalmente l'eccessiva apertura dei serramenti esterni nel periodo invernale può vanificare l'utilizzo dell'isolamento termico utilizzato, così come d'altronde il mancato ricambio d'aria determina un decadimento della qualità stessa con conseguenti problemi di discomfort. Diventa quindi necessaria la predisposizione di attività e/o documenti in grado d'informare gli utenti del corretto utilizzo del sistema edifico/impianti. Durante il ciclo di vita dell'edificio sono necessari interventi di manutenzione per il mantenimento dei livelli prestazionali iniziali del sistema edifico/impianti. Materiali ed elementi tecnici che compongono l'edificio necessitano di interventi di manutenzione, differenziati per modi e tempi. Il sistema impiantistico, per esempio, richiede cicli annuali di manutenzione, mentre un intonaco ha un ciclo intorno ai venticinque/trentanni e oltre. Inoltre l'aumento della complessità del sistema edificio, determina anche una difficoltà a gestirne nel tempo il mantenimento dei livelli prestazionali previsti. Diventa quindi importante prevedere un unico documento che semplifichi e organizzi, rendendo più efficaci ed efficienti, gli interventi di manutenzione.

Cod.	Indagine e/o azione	requisito		intervento			Tot. 100%	Descrizione
		cogente	indirizzo	Nuova costruzione	ristrutturazione	Altro		

A7.1	Manuale d'uso per l'utente	X		X			50%	Predisposizione di un manuale d'uso per informare gli utenti riguardo l'uso corretto delle proprie abitazioni e degli impianti.
A7.2	Programma manutenzioni	X		X			50%	Il manuale per la manutenzione consente di evidenziare le possibili criticità e i principali problemi che potrebbero verificarsi nel tempo, indicando le modalità di esecuzione degli interventi di manutenzione in relazione ai materiali impiegati, alle caratteristiche tecniche, strutturali e impiantistiche dell'immobile.

TITOLO VI NORME FINALI

Art. 182 MANUFATTI E OPERE OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

I manufatti e le opere abusive, legittimate con il rilascio di concessioni in sanatoria ai sensi del titolo IV della L. n. 47/1985 così come modificata e integrata dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i., possono essere oggetto di interventi di manutenzione o di risanamento conservativo che non comportino il venire in essere di un nuovo organismo edilizio.

Detti manufatti ed opere possono altresì essere oggetto di trasformazione della destinazione d'uso solo nel caso di adeguamento alle destinazioni di zona previste dal P.G.T..

Art. 183 SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

L'esercizio delle funzioni amministrative attribuite al Comune dal primo comma dell'art. 23 del decreto legislativo n. 112/1998, funzioni sinteticamente definite servizio di sportello unico per le attività produttive, sono disciplinate da apposito regolamento emanato ai sensi del DPR 160/2010 e s.m.i.

Art. 184 ATTIVITÀ DI VIGILANZA: COMPETENZE E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO

L'amministrazione, tramite i propri uffici competenti, esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e dei regolamenti vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria incaricati della sorveglianza edilizia ed i funzionari e dipendenti degli Uffici Tecnici Comunali hanno il diritto di accedere in qualunque momento dovunque si eseguono lavori, indipendentemente dalla presentazione di progetti, per eseguire le operazioni di ispezione e controllo su tutte le opere soggette all'osservanza del presente regolamento ed in generale alle Leggi vigenti in materia edilizio-urbanistica.

Fatta salva la possibilità da parte dei competenti organi del Comune di effettuare controlli e verifiche di ogni genere in relazione a procedure d'ufficio, è ammesso che i cittadini presentino segnalazioni, regolarmente protocollate, volte ad ottenere la verifica della situazione esistente sotto il profilo igienico-sanitario, e/o strutturale, nonché ogni altra istanza volta a promuovere la verifica dell'effettivo rispetto di norme in materia edilizia.

L'ufficio preposto, avvalendosi, se del caso, di tutti gli enti, aziende ed uffici che forniscono servizi di supporto all'attività amministrativa comunale (A.s.l., A.r.p.a., ecc..), è tenuto a verificare le suddette segnalazioni ed eseguire i necessari controlli e fornire adeguata risposta al cittadino, se del caso avviando i procedimenti a carico degli interessati.

L'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche su richiesta di cittadini o società dalle cui risultanze emerge che l'intervento dei tecnici del comune è stato irrilevante ai fini dell'attività istituzionale svolta, è soggetta al versamento di una quota forfetaria, dovuta a titolo di rimborso delle spese, che verrà quantificata tramite apposito provvedimento del Responsabile del servizio competente.

Le suddette verifiche dovranno essere effettuate solo limitatamente alle competenze in carico al Comune ed eventuali ulteriori approfondimenti di carattere tecnico o impiantistico saranno di norma posti a carico dei proprietari degli immobili (verifiche di stabilità, ispezioni di condotti, ecc..).

Art. 185 ENTRATA IN VIGORE E VERIFICHE

Il Regolamento Edilizio assume efficacia dalla data della sua approvazione.

L'Amministrazione Comunale sottoporrà a monitoraggio periodico l'attuazione del presente Regolamento Edilizio, per eliminare eventuali incongruenze e/o errori o per aggiornarlo alle nuove leggi o regolamenti.

Allegato

Allegato: TABELLA SANZIONI AMMINISTRATIVE

Per l'inoservanza alle norme del regolamento edilizio non indicate espressamente nella seguente tabella si applica una sanzione di euro € 100.

Per le diverse fattispecie di violazioni sono stabilite le seguenti sanzioni:

Articolo del Regolamento	Fattispecie della violazione	Sanzione
Art. 26	Mancata richiesta consegna dei punti fissi	€ 500
Art. 27	Inesatta o incompleta comunicazione di inizio lavori	€ 50
Art. 27-28	Mancata comunicazione di inizio lavori	€ 100
Art. 30	Inesatto o incompleto cartello di cantiere	€ 100
Art. 30	Mancata esposizione del cartello di cantiere	€ 400
Art. 29	Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	€ 200
Art. 27-31	Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati (nella comunicazione di inizio lavori)	€ 50
Art. 58-66	Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	€ 50
Art. 59	Mancata segnalazione del cantiere	€ 100
Art. 34	Mancata comunicazione di fine lavori	€ 200
Art. 60-62	Mancato ripristino dello stato dei luoghi	€ 200
Art. 33, 37, 59, 70, 78, 118	Inosservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità a disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico	€ 200
	Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio	€ 100

Ulteriori sanzioni e competenze potranno essere determinate secondo le disposizioni di legge vigenti con appositi atti deliberativi.