

COMUNE DI RENATE
Provincia di Milano



Approvato con deliberazione di C.C. n. del

Aggiornato con deliberazione di C.C. n. del

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

DOTT. ARCH. ALDO REDAELLI

LEGENDA:

		Pag.	7	OBBL.	FACOL.
TITOLO I	- NORME GENERALI		7		
	- CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	Pag.	7		
	Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio	Pag.	7		
	Art. 2 - Deroga alle norme del Regolamento Edilizio	Pag.	8		
	- CAPO II - ATTI E PROCEDIMENTI	Pag.	9		
	SEZIONE I - IL PERMESSO DI COSTRUIRE	Pag.	9		
	Art. 3 - Trasformazioni soggette a permesso di costruire	Pag.	9		
	Art. 4 - Caratteristiche del permesso di costruire	Pag.	9		
	Art. 5 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	Pag.	10		
	Art. 6 - Competenza al rilascio del permesso di costruire	Pag.	10		
	Art. 7 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	Pag.	10		
	Art. 8 - Intervento sostitutivo	Pag.	12		
	Art. 9 - La richiesta del permesso di costruire: soggetti legittimati	Pag.	13		
	Art. 10 - Permesso di costruire in deroga	Pag.	13		
	SEZIONE II - LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	Pag.	15		
	Art. 11 - Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività	Pag.	15		
	Art. 12 - Disciplina della denuncia di inizio attività	Pag.	15		
	Art. 13 - La denuncia di inizio attività: soggetti legittimati	Pag.	17		
	SEZIONE III - ALTRI ATTI E PROCEDIMENTI	Pag.	18		
	Art. 14 - La richiesta di autorizzazione per piani attuativi: soggetti legittimati	Pag.	18		
	Art. 15 - La richiesta di certificato di agibilità o licenza d'uso	Pag.	18		
	Art. 16 - Autocertificazione	Pag.	18		
	Art. 17 - Elaborati di progetto	Pag.	18		
	SEZIONE IV - NORME PROCEDURALI	Pag.	20		
	Art. 18 - Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti	Pag.	20		
	Art. 19 - Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia	Pag.	20		
	Art. 20 - Volturazione delle autorizzazioni, concessioni, denunce d'inizio attività e comunicazione d'inizio lavori	Pag.	21		
	Art. 21 - Parere preliminare	Pag.	21		
	Art. 22 - La richiesta di parere preliminare: soggetti legittimati	Pag.	23		
	Art. 23 - Richiesta e consegna di punti fissi	Pag.	23		
	Art. 24 - Inizio lavori	Pag.	23		
	Art. 25 - Inizio dei lavori prima del rilascio del titolo abilitativo	Pag.	24		
	Art. 26 - Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva	Pag.	24		
	Art. 27 - Tabella	Pag.	24		
	Art. 28 - Mancanza del direttore dei lavori o dell'esecutore	Pag.	24		
	Art. 29 - Ispezione alle costruzioni	Pag.	25		
	Art. 30 - Interruzione dei lavori	Pag.	25		
	Art. 31 - Ultimazione delle opere	Pag.	25		
	Art. 32 - Vigilanza e sanzioni	Pag.	25		
	Art. 33 - Poteri regionali di annullamento e di inibizione	Pag.	26		
	SEZIONE V - LE ATTIVITA' E GLI ATTI AMMINISTRATIVI	Pag.	28		
	Art. 34 - Gli accertamenti	Pag.	28		
	Art. 35 - I pareri	Pag.	28		
	Art. 36 - La relazione istruttoria	Pag.	29		
	Art. 37 - I provvedimenti	Pag.	30		
	Art. 38 - I certificati. I certificati urbanistici	Pag.	32		
	Art. 39 - Le pubblicazioni e l'accesso agli atti	Pag.	33		
	Art. 40 - Le riscossioni e i pagamenti	Pag.	33		
	Art. 41 - Indirizzi e direttive	Pag.	33		
TITOLO II	- COMMISSIONE EDILIZIA COMMISSIONE PAESAGGISTICA E UFFICI	Pag.	34		
	Art. 42 - Commissione Edilizia : composizione, nomina e durata in carica	Pag.	34		
	Art. 43 - Commissione per il paesaggio : composizione, nomina e durata in carica	Pag.	35		

Art. 44	- Commissione Edilizia: competenze	Pag.	36
Art. 45	- Commissione per il paesaggio: competenze	Pag.	37
Art. 46	- Commissione Edilizia: funzionamento	Pag.	38
Art. 47	- Commissione per il paesaggio : funzionamento	Pag.	39
Art. 48	- Gli uffici	Pag.	41

TITOLO III - INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI Pag. 42

- CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI ED I RELATIVI ATTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, DI AUTORIZZAZIONE, ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E ALLA COMUNICAZIONE Pag. 42

Art. 49	- Tipi di intervento	Pag.	42
Art. 50	- Interventi di manutenzione ordinaria	Pag.	42
Art. 51	- Interventi di manutenzione straordinaria	Pag.	44
Art. 52	- Interventi di restauro e di risanamento conservativo	Pag.	47
Art. 53	- Restauro	Pag.	47
Art. 54	- Risanamento conservativo	Pag.	47
Art. 55	- Interventi di ristrutturazione edilizia	Pag.	50
Art. 56	- Interventi di nuova costruzione , ampliamento e di soprizzo	Pag.	52
Art. 57	- Interventi di demolizione	Pag.	55
Art. 58	- Interventi di ristrutturazione urbanistica	Pag.	57
Art. 59	- Prevalenza degli articoli	Pag.	57
Art. 60	- Interventi relativi a pertinenze	Pag.	57
Art. 61	- Interventi relativi ad aree scoperte	Pag.	58
Art. 62	- Interventi per manufatti provvisori	Pag.	58
Art. 63	- Opere pubbliche comunali	Pag.	59
Art. 64	- Altri interventi	Pag.	59
Art. 65	- Interventi urgenti	Pag.	60
Art. 66	- Interventi di variazione della destinazione d'uso	Pag.	60

- CAPO II - NORME GENERALI PER I CANTIERI Pag. 62

Art. 67	- Sicurezza dei cantieri	Pag.	62
Art. 68	- Recinzione dei cantieri	Pag.	62
Art. 69	- Utilizzo e salvaguardia degli spazi pubblici o d'uso pubblico	Pag.	62
Art. 70	- Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione	Pag.	63
Art. 71	- Strutture provvisionali	Pag.	63
Art. 72	- Scavi	Pag.	63
Art. 73	- Allontanamento dei materiali di risulta	Pag.	64
Art. 74	- Difesa dalla polvere	Pag.	64
Art. 75	- Norme per limitare l'inquinamento acustico e luminoso	Pag.	64

- CAPO III - PROGETTI EDILIZI: REQUISITI E CARATTERI GENERALI Pag. 66

SEZIONE I - AREE EDIFICABILI E NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI Pag. 66

Art. 76	- Principi generali e campo di applicazione	Pag.	66
Art. 77	- Salubrità dei terreni edificabili	Pag.	66
Art. 78	- Protezione dall'umidità	Pag.	66
Art. 79	- Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso	Pag.	67
Art. 80	- Riutilizzo dei materiali: materiali di costruzione	Pag.	67
Art. 81	- Intercapedini e vespai	Pag.	67
Art. 82	- Murature, solai ed altri elementi perimetrali	Pag.	68
Art. 83	- Grondaie e pluviali	Pag.	68
Art. 84	- Parapetti	Pag.	69
Art. 85	- Strutture aggettanti su suolo pubblico	Pag.	69
Art. 86	- Recinzioni	Pag.	69
Art. 87	- Tende solari, lapidi e decorazioni murali	Pag.	70
Art. 88	- Insegne, pannelli, cartelli pubblicitari, targhe e altri mezzi pubblicitari	Pag.	71

Art. 128	-	Decoro degli edifici	Pag.	89		<input type="radio"/>	
Art. 129	-	Interventi sulle pareti esterne degli edifici	Pag.	90		<input type="radio"/>	
SEZIONE II	-	BENI STORICI, AMBIENTALI E PAESAGGISTICI	Pag.	92			
Art. 130	-	Principi generali e campo di applicazione	Pag.	92		<input type="radio"/>	
Art. 131	-	Interventi su beni paesaggistici	Pag.	92		<input type="radio"/>	
Art. 132	-	Richiesta di autorizzazione paesaggistica: soggetti legittimati	Pag.	92		<input type="radio"/>	
Art. 133	-	Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico	Pag.	93		<input type="radio"/>	
Art. 134	-	Beni di proprietà comunale	Pag.	93			
- CAPO II	-	QUALITA' AMBIENTALE	Pag.	94			
SEZIONE I	-	AREE SCOPERTE	Pag.	94			
Art. 135	-	Aree a verde	Pag.	94		<input type="radio"/>	
Art. 136	-	Cortili ed aree di pertinenza	Pag.	95			
Art. 137	-	Cavedi	Pag.	95			
Art. 138	-	Patii	Pag.	96			
- CAPO III	-	QUALITA' EDILIZIA	Pag.	97			
SEZIONE I	-	BENI STORICI	Pag.	97			
Art. 139	-	Interventi edilizi	Pag.	97		<input type="radio"/>	
Art. 140	-	Documentazione per i progetti	Pag.	98		<input type="radio"/>	
SEZIONE II	-	IMMAGINE PUBBLICA	Pag.	101			
Art. 141	-	Repertorio degli interventi edilizi tipo	Pag.	101		<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/> F
- CAPO IV	-	CONTENUTI DI QUALITA'	Pag.	105			
Art. 142	-	Contenuti di qualità	Pag.	105			
Art. 143	-	Biourbanistica	Pag.	105			
Art. 144	-	Bioedilizia	Pag.	106			
SEZIONE I	-	REQUISITI DEGLI EDIFICI	Pag.	107			
Art. 145	-	Edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico	Pag.	107		<input type="radio"/>	
Art. 146	-	Edifici privati di nuova costruzione	Pag.	107		<input type="radio"/>	
Art. 147	-	Interventi su edifici esistenti	Pag.	107		<input type="radio"/>	
Art. 148	-	Edifici produttivi	Pag.	108		<input type="radio"/>	
SEZIONE II	-	ISOLAMENTO DEGLI EDIFICI	Pag.	109			
Art. 149	-	Disposizione planivolumetrica degli edifici e degli ambienti e materiali ecosostenibili	Pag.	109			<input type="checkbox"/> F
Art. 150	-	Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi o ristrutturati (trasmissione termica) e protezione dal sole	Pag.	109		<input type="radio"/>	
Art. 151	-	Prestazioni dei serramenti	Pag.	111		<input type="radio"/>	
Art. 152	-	Contenimento delle dispersioni (dispersione volumica per conduzione)	Pag.	111		<input type="radio"/>	
Art. 153	-	Tetti verdi	Pag.	111			<input type="checkbox"/> F
SEZIONE III	-	RISCALDAMENTO	Pag.	112			
Art. 154	-	Impianti centralizzati di produzione calore	Pag.	112		<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/> F
Art. 155	-	Sistemi di produzione calore ad alto rendimento	Pag.	113			<input type="checkbox"/> F
Art. 156	-	Riscaldamento invernale (sistemi a bassa temperatura)	Pag.	114			<input type="checkbox"/> F
Art. 157	-	Impianti di climatizzazione o condizionamento estivo	Pag.	115		<input type="radio"/>	
Art. 158	-	Contabilizzazione dei consumi di energia termica	Pag.	116		<input type="radio"/>	
Art. 159	-	Regolazione termostatica sugli elementi di diffusione del calore	Pag.	116		<input type="radio"/>	
Art. 160	-	Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità	Pag.	116		<input type="radio"/>	
Art. 161	-	La certificazione energetica	Pag.	117		<input type="radio"/>	
Art. 162	-	Modalità per l'ottenimento della certificazione energetica	Pag.	118		<input type="radio"/>	
Art. 163	-	Rilascio del certificato energetico e della targhetta identificativa	Pag.	119		<input type="radio"/>	
SEZIONE IV	-	CONSUMI D'ACQUA	Pag.	120			
Art. 164	-	Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acque per uso idrosanitario	Pag.	120		<input type="radio"/>	
Art. 165	-	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	Pag.	121		<input type="radio"/>	
Art. 166	-	Riduzione del consumo di acqua potabile: regolazione del flusso d'acqua	Pag.	121		<input type="radio"/>	
Art. 167	-	Alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie	Pag.	122			<input type="checkbox"/> F

Art. 168	-	Utilizzo delle acque meteoriche	Pag.	123			F
Art. 169	-	Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque	Pag.	123	O		
Art. 170	-	Permeabilità dei suoli urbanizzati	Pag.	124	O		F
SEZIONE V - FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA					Pag.	125	
Art. 171	-	Produzione di energia elettrica (impianti solari fotovoltaici)	Pag.	125			F
Art. 172	-	Produzione di acqua calda sanitaria (impianti solari termici)	Pag.	125	O		
Art. 173	-	Sistemi solari passivi (serre bioclimatiche)	Pag.	127	O		
SEZIONE VI - ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE					Pag.	129	
Art. 174	-	Norme generali	Pag.	129			F
Art. 175	-	Illuminazione naturale - ombreggiamento	Pag.	129	O		F
Art. 176	-	Ottimizzazione dei sistemi di illuminazione	Pag.	130			F
Art. 177	-	Efficienza degli impianti elettrici di illuminazione	Pag.	130	O		
Art. 178	-	Inquinamento luminoso	Pag.	131	O		
Art. 179	-	Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)	Pag.	131			F
Art. 180	-	Nuovi impianti di illuminazione esterna (pubblici e privati)	Pag.	131	O		
Art. 181	-	Impianti di illuminazione esterna (pubblici e privati) esistenti	Pag.	132	O		
Art. 182	-	Progetti – dichiarazioni fine lavori	Pag.	132	O		
SEZIONE VII - RUMORI					Pag.	133	
Art. 183	-	Isolamento acustico	Pag.	133	O		
SEZIONE VIII - VENTILAZIONE					Pag.	134	
Art. 184	-	Ventilazione naturale	Pag.	134	O		
Art. 185	-	Ventilazione meccanica controllata	Pag.	134			F
Art. 186	-	Riduzione effetto gas Radon	Pag.	134	O		
- CAPO V - MECCANISMI PREMIALI					Pag.	135	
Art. 187	-	Regolamento di attuazione dei meccanismi premiali	Pag.	135			
TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE					Pag.	139	
Art. 188	-	Manufatti e opere oggetto di condono edilizio	Pag.	139			
Art. 189	-	Sportello unico per le attività produttive	Pag.	139			
Art. 190	-	Entrata in vigore	Pag.	139			

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.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.E.C.	= PIANO ENERGETICO COMUNALE
P.G.T.	= PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
P.R.G.	= PIANO REGOLATORE GENERALE
P.T.C.P.	= PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
P.T.R.	= PIANO TERRITORIALE REGIONALE
R.D.	= REGIO DECRETO
R.L.I.	= REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE
S.l.p.	= SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
Sez.	= SEZIONE
Tr	= TEMPO DI RISPOSTA
T.U.	= TESTO UNICO
TULLSS	= TESTO UNICO DELLE LEGGI SANITARIE
U.N.I.	= 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

- 1) Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità alla legge regionale n°. 12/2005, 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 della 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 provvisori 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;
 - 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'art. 30 della L.R. n°. 12/2005.
- 2) Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico – edilizi previsti dal Piano Regolatore Generale e/o dal Piano di Governo del Territorio.

In ogni caso le norme tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Generale e 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 prevalgono, in quanto di particolare interesse edilizio, su quelle, eventualmente contrastanti, del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.).

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

ART. 3 - TRASFORMAZIONI SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1) Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dai commi 2 e 3 e dall'articolo 41 della L.R. n°. 12/2005.
- 2) 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, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
 - e) strutture temporanee di cantiere.
- 3) Per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

ART. 4- CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1) Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
- 2) 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.
- 3) Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.
- 4) La data di inizio e ultimazione dei lavori è immediatamente dichiarata al Comune, secondo le

modalità indicate nel regolamento edilizio.

ART. 5 - PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1) Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigenti.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) Sino all'adozione degli atti di PGT secondo quanto previsto dalla L.R. n°. 12/95, 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 cinque anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

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

- 1) 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, corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e, quando ne ricorrano 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.

- 2) 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.
- 3) Entro sessanta 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.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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.

- 8) 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.
- 9) 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".
- 10) 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

- 1) Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle Province a far tempo dall'efficacia del rispettivo PTCP.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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, 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

- 1) 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 necessita di preventivo nulla-osta regionale.

- 2) 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 dal piano delle regole e dai piani attuativi.
- 3) 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.
- 4) Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

SEZIONE II - LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

ART. 11 - INTERVENTI REALIZZABILI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

- 1) Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune denuncia di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura, disciplinati dagli articoli 59 e 60 della L.R. n°. 12/2005.
- 2) Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART. 12 - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

- 1) Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.
- 2) Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.
- 3) La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.
- 4) Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.

- 5) Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal P.R.G./P.G.T., in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fidejussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al Comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fidejussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.
- 6) La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al Comune.
- 7) La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
- 8) Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:
 - a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
 - b) accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dal precedente articolo 11 (interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività);
 - c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento;
- 9) Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.
- 10) Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 9, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.
- 11) La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82 della L.R. n°. 12/2005.

- 12) Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
- 13) Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso Comune, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- 14) Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (testo A).

ART. 13 –LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ: 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, e tra questi i soggetti elencati al precedente articolo.

La denuncia di inizio attività dev'essere presentata secondo lo schema (fac-simile) predisposto dal Comune 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 da professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori, mentre per l'esecutore delle opere, il responsabile di cantiere e, se previsto, 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.

SEZIONE III - ALTRI ATTI E PROCEDIMENTI

ART. 14- 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 (art. 12.4. – L.R. n° 12/2005).

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 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. 15 – 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 e regolamentato dall'art. 25 del T.U.

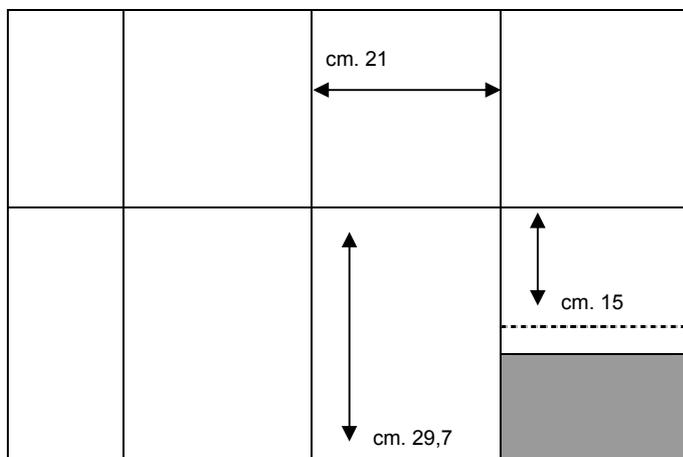
ART. 16 – AUTOCERTIFICAZIONE

I soggetti legittimati a presentare domanda di permesso di costruire, denuncia inizio attività, 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.

ART. 17 – ELABORATI DI PROGETTO

Gli elaborati di progetto devono essere presentati in triplice copia 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 dev'essere lasciato completamente libero uno spazio di almeno cm. 21 x 15 riservato all'Amministrazione

Comunale per le annotazioni, timbri e visti, secondo il seguente schema:



Riquadro minimo da lasciare completamente libero, riservato all'Amministrazione Comunale cm. 29,7.

Spazio per il cartiglio con i dati relativi al richiedente, al progettista, direttore dei lavori, con l'indicazione della località dell'intervento e del tipo d'intervento.

Le relazioni ed allegati devono essere numerati e firmati in ogni pagina, fascicolati e uniformati alla dimensione UNI A4.

Le fotografie debbono essere prodotte a colori, di formato almeno di cm. 10 x 15, essere montate su supporto cartaceo in allegato alla relazione o in apposito fascicolo uniformato alla dimensione UNI A4.

In caso di opere di demolizione e di costruzione su edifici esistenti, vanno prodotti elaborati volti a rappresentare, distintamente (in pianta, prospetti e sezioni compiutamente quotati), lo stato di fatto e le previsioni di progetto nonché un elaborato comparativo raffigurante le parti da conservare, le parti da demolire (con campitura di colore giallo) e le parti nuove da costruire (con campitura di colore rosso).

Nei progetti di variante devono essere indicate, secondo uno schema analogo a quello precisato al comma precedente, le parti già assentite che non subiscono modifiche, le parti già assentite che non vengono realizzate (con campitura di colore giallo), le parti nuove da realizzare non previste nel progetto assentito (con campitura di colore rosso).

Gli elaborati di progetto devono essere prodotti anche in formato UNI A4 o UNI A3 (eventualmente suddividendo l'elaborato in più tavole) oppure su floppy disk o CD-Rom in formato DWG o DXF o in formato RASTER.

SEZIONE IV – NORME PROCEDURALI

ART. 18 – 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.R.G./P.G.T. e dal presente regolamento;

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 e per la comunicazione.

ART. 19 – 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 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 dalla stessa data dell'avviso di emissione del provvedimento di cui al primo comma 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 interne. Decorso 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 o non sia presentata nuova comunicazione.

ART. 20 – VOLTURAZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI, DENUNCE D'INIZIO ATTIVITÀ E COMUNICAZIONE D'INIZIO LAVORI

Gli interessati debbono comunicare, immediatamente e 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. 6 della Legge n. 47/1985.

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

ART. 21 – PARERE PRELIMINARE

Prima della presentazione della domanda di permesso di costruire o di autorizzazione o di autorizzazione paesaggista e prima della presentazione della denuncia di inizio attività 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.

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, se si tratta di intervento soggetto a permesso di costruire o autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività, 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.R.G./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 1:200 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 1:200, 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.

Adempite le necessarie incombenze istruttorie ed acquisiti atti o elementi integrativi, sentita 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.

In caso di parere preliminare favorevole, lo stesso, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituisce parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di concessione o di autorizzazione o di denuncia di inizio attività nonché di approvazione di piano attuativo, purché la medesima sia presentata nel termine di sei mesi dalla data di comunicazione del parere preliminare favorevole, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertare la conformità e/o la corrispondenza del nuovo progetto a quello esaminato in precedenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste. 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 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.

ART. 22 – 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 i proprietari delle aree e fabbricati compresi nel piano; a tal fine valgono le indicazioni contenute al precedente articolo.

ART. 23 – 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. 24 – 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 iniziate 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. 25 – 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. 50 nonché a quelle eventualmente impartite dall'Amministrazione.

ART. 26 – 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 comunicazioni per opere interne (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 al terzo e quarto comma dell'art. 4 legge n. 1086/1971 e successive variazioni, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

ART. 27 – 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 e/o della comunicazione per opere interne.

ART. 28 – 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. 29 – SPEZIONE ALLE COSTRUZIONI

Il personale del competente Settore Tecnico Comunale può procedere alla visita ai lavori edili per 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. 30 – 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. 31 – ULTIMAZIONE DELLE OPERE

Non appena ultimati i lavori dev'esserne data comunicazione al competente Settore Tecnico Comunale.

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

ART. 32 – VIGILANZA E SANZIONI

- 1) 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).
- 2) 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.
- 3) L'attività di vigilanza sui cantieri e sulle costruzioni è svolta dalla Polizia Municipale congiuntamente ad un tecnico dell'Amministrazione Comunale.

ART. 33 - POTERI REGIONALI DI ANNULLAMENTO E DI INIBIZIONE

- 1) 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.
- 2) Sono di interesse regionale:
 - a) le previsioni prevalenti del P.T.R., del P.T.C.P., dei piani dei parchi regionali e dei parchi naturali;
 - b) 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.
- 3) 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 dà 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.
- 4) Il dirigente della competente struttura regionale valuta le controdeduzioni pervenute e, qualora risulti 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 dà immediata comunicazione al richiedente di cui al comma 1.
- 5) 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.
- 6) 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.

- 7) 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.
- 8) I termini di cui al presente articolo sono perentori a pena di decadenza dall'azione e di inefficacia degli atti assunti.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) La disciplina di cui al presente articolo si applica a far tempo dall'efficacia degli atti di P.G.T. ai sensi dell'articolo 13, comma 11. Sino a tale data trovano applicazione gli articoli 38, 39 e 40 del D.P.R. 380/2001, nonché la deliberazione della Giunta regionale 7 aprile 2000, n. 6/49509 (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. 34 – 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'ASL, per quanto di competenza degli stessi.

ART. 35 – 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, 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, 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 sanitarie; 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.LL.SS. R.D. 1265/1934. 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 di cui all'art. 151 del Decreto Legislativo n. 490/1999, 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. 36 – 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. 37 – 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 titoli 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 attuativi (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 scomputo totale o parziale dei contributi di concessione, sono approvate dalla Giunta Comunale previa acquisizione dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento, semprechè 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'ASL, qualora l'acquisizione di quest'ultimo sia ritenuta necessaria in relazione a particolari esigenze. L'agibilità si forma per silenzio-assenso 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'ASL, 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'ASL.

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.

L'individuazione dell'Organo Comunale e del Responsabile del procedimento è operata – in relazione a quanto previsto dal presente regolamento – sulla scorta di quanto stabilito dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e dei provvedimenti adottati in esecuzione di norme di legge.

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. 38 – 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.R.G./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. 39 – 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.

ART. 40 – 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 scadenario di eventuali pagamenti rateali possono essere affidati al Tesoriere.

ART. 41 – 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 – COMMISSIONE EDILIZIA

COMMISSIONE PAESAGGISTICA E UFFICI

ART. 42 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE, NOMINA E DURATA IN CARICA

La Commissione Edilizia di cui all'art. 30 della L.R. n°. 12/2005, se istituita, è composta da cinque membri esperti nominati secondo quanto previsto nei successivi commi. Sono membri di diritto, senza concorrere a formare il quorum strutturale e senza diritto di voto: il Comandante Provinciale del Corpo dei Vigili del Fuoco o un suo delegato; il Responsabile Distrettuale del Servizio Igiene e Sanità Pubblica o suo delegato; il Dirigente o Responsabile del competente Settore Tecnico Comunale o un suo delegato.

I cinque membri esperti sono scelti dalla Giunta Comunale fra persone con adeguate esperienze e conoscenze in una o più materie di competenza della Commissione Edilizia, (ivi comprese quelle giuridiche, quelle dell'impiantistica e dell'energia), curando che tra gli esperti stessi vi siano almeno un architetto o un ingegnere, un geometra o perito industriale edile. Tra i componenti suddetti deve comunque essere presente un esperto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Almeno uno dei membri sarà indicato dalla minoranza consigliere.

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, al Collegio dei Geometri ed a quello dei Periti Industriali Edili della Provincia di Milano, nonché, per quanto riguarda l'esperto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, alle associazioni dei disabili operanti sul territorio comunale. 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 della nuova Giunta.

Gli stessi, continuano comunque ad espletare le proprie funzioni sino all'intervenuta esecutività della deliberazione di rinnovo della Commissione Edilizia. 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.

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 tre commissari, l'intera Commissione Edilizia decade e la Giunta Comunale provvede al suo integrale rinnovo.

ART. 43 - 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, è composta da quattro 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 quattro 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 indicato dalla minoranza consigliere.

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 Milano. 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 della nuova giunta Comunale. 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.

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. 44 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPETENZE

La Commissione Edilizia, se istituita, è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia, urbanistica ed ambientale. Essa esprime parere:

- sugli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, soggetti a permessi di costruire, anche in sanatoria o in variante, con esclusione di quelle subordinate a denuncia di inizio attività;
- sulle deroghe al P.R.G./P.G.T. od al presente Regolamento o al Regolamento Locale di Igiene;
- sulle richieste di parere preliminare;
- sulle proposte di piani attuativi;
- sulle proposte di annullamento di permessi di costruire o di piani attuativi;
- sulle proposte di variante generale del P.R.G./P.G.T.;
- sulle modifiche del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene.

La Commissione Edilizia esprime parere avendo riguardo, principalmente, alla qualità delle opere progettate ed al loro positivo inserimento nel contesto ambientale, intendendo con ciò che l'intervento edilizio (o l'attività di cui al presente regolamento) risulti congruente con l'ambiente urbano e/o naturale, cioè con l'insieme degli elementi percettibili che definiscono lo spazio urbano (edificato e non) e/o quello naturale e si integri nel medesimo senza produrre alterazioni dissonanti. In relazione alle specifiche esigenze del caso, la Commissione valuta le soluzioni progettuali sotto il profilo ambientale, paesaggistico, architettonico, morfologico, tipologico, costruttivo, igienico, del

risparmio energetico, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, del corretto uso delle risorse e del contenimento dell'uso del suolo; su richiesta del responsabile del procedimento, la Commissione si esprime anche sulla rispondenza degli interventi e delle opere progettate alle disposizioni di legge, degli strumenti urbanistici e del presente regolamento.

La Commissione può essere chiamata ad esprimere parere anche sull'interpretazione di norme del presente regolamento.

In caso di interventi o di varianti soggetti a denuncia d'inizio attività, nonché in caso di opere pubbliche e di interventi nelle aree cimiteriali, la Commissione rende parere solo su eventuale richiesta del Presidente o del Dirigente o Responsabile del competente Settore Tecnico Comunale.

Il parere della Commissione Edilizia è consultivo e non 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.R.G./P.G.T., può, su conforme proposta del responsabile del procedimento, adottare il provvedimento di diniego senza la preventiva acquisizione del parere della Commissione Edilizia. 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 nei termini del presente regolamento.

Nella proposta del responsabile del procedimento deve essere sempre segnalato il mancato parere della Commissione o motivato l'eventuale dissenso dal parere reso.

ART. 45 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO: COMPETENZE

La Commissione per il paesaggio 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. 32 della Legge 28/02/1985 n. 47 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 consultivo e non 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.R.G./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.

Nella proposta del responsabile del procedimento deve essere sempre segnalato il mancato parere della Commissione o motivato l'eventuale dissenso dal parere reso.

“ ... sino all'istituzione delle rispettive commissioni per il paesaggio, il parere obbligatorio è reso dalla commissione edilizia, ove esistente, del Comune territorialmente competente, integrata da almeno due esperti in materia di tutela paesaggistico – ambientale. La commissione edilizia formula il parere di competenza alla presenza di almeno uno degli esperti, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando relazione scritta. Qualora la commissione edilizia non sia stata istituita, il regolamento edilizio comunale attribuisce esclusivamente ai suindicati esperti le predette funzioni valutative” (Art. 81.5 L.R. n°. 12/2005).

ART. 46 - COMMISSIONE EDILIZIA: FUNZIONAMENTO

La Commissione Edilizia, se istituita, nella prima seduta successiva alla nomina, elegge nel proprio seno il Presidente.

Il Presidente, in accordo con il Responsabile dell'Edilizia Privata, 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 dev'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 Edilizia 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 Edilizia 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 e 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; in caso di parità prevale il voto del Presidente. 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 Edilizia ha espresso parere sono firmati dal Presidente o da un commissario presente alla seduta.

ART. 47 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO: FUNZIONAMENTO

La Commissione per il paesaggio, 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.

ART. 48 – GLI UFFICI

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

E' compito del Dirigente o Responsabile del Settore Tecnico competente assicurare che almeno un tecnico o funzionario degli uffici alle sue dipendenze intervengano alle sedute della Commissione Edilizia, se istituita, e Paesaggistica per supportarne il lavoro anche mediante l'illustrazione dei progetti e per svolgere le funzioni di segretario.

Il competente ufficio deve altresì rendere noto, mediante apposito elenco da esporre nella bacheca dell'ufficio (eventualmente nel sito internet del Comune), l'elenco delle pratiche trattate dalla Commissione Edilizia, se istituita, e dalla Commissione Paesaggistica con il relativo esito.

Se la Commissione Edilizia non viene istituita, le procedure e le competenze per il rilascio del permesso di costruire ed in generale le competenze della Commissione Edilizia di cui al precedente art. 44 sono svolte dal Responsabile del procedimento, così come previsto dal precedente art. 7.

TITOLO III - INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

CAPO I – 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. 49 – TIPI DI INTERVENTO

I tipi d'intervento sono definiti dall'art. 27 della L.R. n°. 12/2005 e dalle vigenti disposizioni di legge nonché -in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti dalle suddette disposizioni- dai successivi articoli. 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 P.R.G./P.G.T.

ART. 50 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

“ ... si intendono per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.”

A titolo esemplificativo, le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici vengono di seguito elencate:

- A. FINITURE ESTERNE Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:
- ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
 - pulizia delle facciate;
 - riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e

delle vetrine (o porte d'ingresso) dei negozi (eventualmente anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni delle parti apribili e trasparenti;

- ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;
- riparazione e sostituzione delle grondaie, dei pluviali e dei comignoli, anche con materiali diversi;
- riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;
- installazione di grate, limitatamente al vano finestra;
- applicazione delle tende da sole e delle zanzariere;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
- riparazione delle recinzioni e dei cancelli carrai o pedonali

B. FINITURE INTERNE

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture interne degli edifici, tra queste:

- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni, compreso l'eventuale rinforzo dei solai anche con putrelle, reti elettrosaldate e massetto in calcestruzzo;
- riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature;
- riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti, anche con l'inserimento di doppio vetro.

C. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere di rinnovamento e di sostituzione delle partiture interne, tra queste:

- apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti all'interno della stessa unità immobiliare nonché di inserimento e spostamento di pareti mobili, nel rispetto dei rapporti di superficie e di aeroilluminazione prescritti;
- spostamento o realizzazione di arredi fissi nel rispetto dei rapporti di cui sopra.

D. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere di riparazione e di sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e riparazioni dell'impianto.

E. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.

F. ULTERIORI OPERE IN EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI COMMERCIALI E AGRICOLI

- Opere di riparazione, di sostituzione e di adeguamento degli impianti e delle relative reti, purché tali interventi non comportino modifiche dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici, realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.
- Opere di modesta entità per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.

- Opere di realizzazione di basamenti o di incastellature per il sostegno o per l'installazione di apparecchiature all'aperto, di modesta entità, per il miglioramento di impianti esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente regolamento nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

Per i soli interventi di ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, che interessano parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, dev'essere data comunicazione scritta al Comune prima della loro esecuzione, con la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori; il Comune si riserva di valutare l'intervento e comunicare eventuali prescrizioni entro 15 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

Art. 51 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

" si intendono per: interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare."

A titolo esemplificativo le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici vengono di seguito elencate:

A. FINITURE ESTERNE

Opere di rifacimento e di realizzazione ex novo delle finiture esterne degli edifici, tra queste:

- nuova formazione degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate e relativa tinteggiatura;
- coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;
- sostituzione degli infissi;
- sostituzione delle ringhiere o dei parapetti.

B. FINITURE INTERNE

Opere di riparazione e di sostituzione delle finiture interne dell'edificio e delle singole unità immobiliari;

C. ELEMENTI STRUTTURALI

- Opere di consolidamento, di rinnovamento e di sostituzione di parti limitate degli elementi strutturali portanti verticali e orizzontali.
- Opere di rifacimento di parti limitate delle murature (interne e di facciata) senza modificare il posizionamento, la funzione e i caratteri originari.
- Opere di ricomposizione delle facciate, anche mediante la modifica delle aperture, necessarie a ripristinare i caratteri originari delle medesime, (rapporti, dimensioni, allineamenti tra i vuoti ed i pieni, ecc.).

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

- Opere di realizzazione o di eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti.
- Opere di realizzazione o di eliminazione di tramezzature all'interno delle singole unità immobiliari nonché di muri divisorii tra una o più unità immobiliari, a condizione che non sia alterato l'assetto distributivo dell'edificio e non siano interessate le parti comuni.

E. IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere per l'installazione e l'integrazione degli impianti e la realizzazione dei servizi igienico-sanitari, all'interno delle unità immobiliari senza alcun aumento di superfici e volumi.

F. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere per l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile, in caso di documentata impossibilità, è consentita la realizzazione all'esterno a condizione che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio, positivamente inseriti nel contesto ambientale e non visibili dalla pubblica via.

G. ULTERIORI OPERE IN EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E AGRICOLI

Opere necessarie e funzionali per mantenere in efficienza ed integrare gli impianti produttivi esistenti (di natura igienica, tecnologica e statica) purché tali interventi non comportino la realizzazione di nuova superficie lorda di sia principale, sia accessoria.

Il progetto di opere di manutenzione straordinaria dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G./P.G.T. e delle disposizioni di regolamento e comunque dai seguenti atti:

- 1) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
- 2) documentazione o dichiarazione attestante eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;

- 3) relazione descrittiva dell'intervento e delle opere da eseguire (con particolare riferimento alle finiture, ai materiali e colori);
- 4) estratto di P.R.G./P.G.T., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e/o dell'area oggetto d'intervento;
- 5) 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;
- 6) progetto dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:50/100, integralmente quotato 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;
- 7) 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);
- 8) 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;
- 9) documentazione fotografica a colori per gli interventi sulle parti esterne degli immobili;
- 10) planimetrie relative all'impianto di fognatura, se interessato dall'intervento, con l'indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché impianti di depurazione e trattamento;
- 11) progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, 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;
- 12) progetto per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
- 13) 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:
- 14) 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;

15) 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.

ART. 52 – INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

” ... si intendono per: interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.”

ART. 53 – RESTAURO

In particolare gli interventi di restauro sono volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o superfetazioni, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non ne risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reparti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale o agricola.

ART. 54 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

A titolo esemplificativo le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici, vengono di seguito elencate:

A. FINITURE ESTERNE

Opere di ripristino, di sostituzione e di integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia degli elementi di pregio; non è comunque ammesso, l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B. FINITURE INTERNE

Opere di ripristino di tutte le finiture; ove ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo delle parti comuni; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

C. ELEMENTI STRUTTURALI

Opere di ripristino, di integrazione e di consolidamento statico degli elementi strutturali; ove ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali degradati, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Nell'esecuzione delle opere devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione dell'impianto tipologico, architettonico e salvaguardando gli elementi di pregio.

Opere di ripristino e di valorizzazione delle facciate, nella loro unitarietà; parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari, di quelli tipologici ed architettonici, a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata dell'edificio.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere di ripristino e di valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali, le modificazioni che comportino aggregazioni e/o suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'originaria consistenza fisica dell'edificio, anche sotto il profilo della distribuzione interna, né le parti comuni.

E. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere di realizzazione e di integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, a condizioni che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio e positivamente inseriti nel contesto ambientale.

F. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere per l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile, in caso di documentata impossibilità, è consentita la realizzazione all'esterno a condizione che risultino

congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio, positivamente inseriti nel contesto ambientale e non posizionati sulle facciate esterne visibili da pubblica via.

Il progetto di opere di restauro e di risanamento conservativo dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G./P.G.T. e delle disposizioni di regolamento e comunque dai seguenti atti:

- 1) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
- 2) documentazione o dichiarazione attestante eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;
- 3) 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;
- 4) relazione storico architettonica relativa all'intero edificio ed alla parte interessata dall'intervento; scheda dell'inventario dei beni culturali per edifici inventariati; documentazione storica per edifici vincolati;
- 5) estratto di P.R.G./P.G.T., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e dell'area oggetto d'intervento;
- 6) planimetrie, piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata (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;
- 7) progetto dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata (1:50/100), integralmente quotato (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;
- 8) 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);
- 9) 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;
- 10) documentazione fotografica a colori dell'edificio e degli elementi oggetto d'intervento;
- 11) planimetrie relative all'impianto di fognatura se interessato dall'intervento, con indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché degli impianti di depurazione e di trattamento;
- 12) progetti degli impianti: elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, antincendio, di riscaldamento e 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;

- 13) progetto per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
- 14) 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 nulla-osta dev'essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori;
- 15) eventuale modello ai fini statistici (ISTAT/1/201), fornito dal Comune, debitamente compilato.

Inoltre per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:

- 16) relazione sull'attività da insediare o esercitare o già insediata nel fabbricato, come prescritta 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;
- 17) 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.

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:

- 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;
- il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.

ART. 55 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

“ ...si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli

consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.”

Il progetto di opere di ristrutturazione edilizia dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G./P.G.T. e delle disposizioni di regolamento e comunque dai seguenti atti:

- 1) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
- 2) documentazione o dichiarazione attestante eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;
- 3) 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;
- 4) scheda dell'inventario dei beni culturali per edifici inventariati e documentazione storica per edifici vincolati;
- 5) estratto di P.R.G./P.G.T., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e dell'area oggetto d'intervento;
- 6) planimetrie, piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata (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;
- 7) progetto dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata (1:50/100), integralmente quotato (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;
- 8) 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);
- 9) 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;
- 10) documentazione fotografica a colori dell'edificio e degli elementi oggetto d'intervento;
- 11) planimetrie relative all'impianto di fognatura se interessato dall'intervento, con indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché degli impianti di depurazione e di trattamento;
- 12) progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento e 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;

- 13) progetto per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
- 14) 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 nulla-osta dev'essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori;
- 15) relazione con il calcolo dei contributi di concessione e relativi allegati dimostrativi, compresa descrizione e computo metrico estimativo delle opere;
- 16) attestato di versamento della tariffa sanitaria per l'espressione del parere igienico-sanitario;
- 17) eventuale modello ai fini statistici (ISTAT/1/201), fornito dal Comune, debitamente compilato.

Inoltre per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:

- 18) relazione sull'attività da insediare o esercitare o già insediata nel fabbricato, come prescritta dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta, (come da appositi modelli forniti dal Comune), 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, i flussi di traffico commerciali, 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;
- 19) 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 non è soggetto a tali disposizioni.

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, come precisato al precedente art. , dovranno essere prodotti anche:

- 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;
- il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.

ART. 56 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE , AMPLIAMENTO E DI SOPRALZO

Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);

- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Ogni altro intervento non disciplinato nei precedenti o nei successivi articoli del presente regolamento. Il progetto di opere di nuova costruzione dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G./P.G.T. e delle disposizioni di regolamento e comunque dai seguenti atti:

- 1) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
- 2) 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.R.G./P.G.T.;
- 3) estratto di P.R.G./P.G.T., estratto della carta aerofotogrammetrica 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;
- 4) 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:
 - tutte le quote necessarie per la verifica dell'area edificabile;
 - le strade con la relativa toponomastica e caratteristiche dimensionali;
 - le distanze dei fabbricati, in progetto e nell'intorno, dai confini di proprietà e dalle strade;
 - le distanze tra fabbricati, in progetto e nell'intorno;

- le altezze dei fabbricati, in progetto e nell'intorno;
 - l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
 - l'indicazione degli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - ogni altro elemento o manufatto di rilievo;
- 5) pianta o planimetria quotata d'insieme del piano terreno e ove necessario degli altri piani dell'edificio o degli edifici con l'indicazione :
- degli allineamenti stradali esistenti o previsti e delle relative caratteristiche dimensionali;
 - delle alberature, delle aiuole, e di ogni altro manufatto esistente sul marciapiede adiacente all'area di intervento;
 - 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;
 - della dotazione degli spazi di parcheggio privati, pubblici o di uso pubblico, esistenti ed in progetto e delle relative caratteristiche;
 - 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;
 - delle recinzioni esistenti ed in progetto;
 - di ogni altro elemento o manufatto di rilievo esistente ed in progetto;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) planimetrie relative all'impianto di fognatura con l'indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché degli impianti di depurazione e di trattamento;
- 9) progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento e di condizionamento (nonché dell'isolamento termico dell'edificio), 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;
- 10) progetto per il superamento delle barriere architettoniche, come prescritto dalle specifiche norme in materia;

- 11) nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte o 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;
- 12) 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;
- 13) relazione con il calcolo dei contributi di concessione e relativi allegati dimostrativi, compresa descrizione e computo metrico estimativo delle opere ove necessario;
- 14) attestato di versamento della tariffa sanitaria per l'espressione del parere igienico-sanitario;
- 15) eventuale modello a fini statistici (ISTAT/1/201); fornito dal Comune, debitamente compilato;

Inoltre:

per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:

- 16) relazione sull'attività da insediare o esercitare o già insediata nel fabbricato, come prescritta 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, i flussi di traffico commerciali, 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;
- 17) 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 le opere in progetto non sono soggette a tali disposizioni; per gli interventi di ampliamento e di sopralzo:
- 18) 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;
- 19) elaborati comparativi raffiguranti, in planimetria, piante, prospetti e sezioni, le parti da conservare, le parti da demolire e le parti nuove da costruire;
- 20) documentazione fotografica a colori dell'edificio.

ART. 57 – 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.

Il progetto per interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente

l'intervento e comunque dai seguenti atti:

- 1) estratto di P.R.G./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;
- 2) 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;
- 3) una planimetria generale, in scala 1:200, che consenta di individuare l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere;
- 4) relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sull'immobile o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;
- 5) documentazione fotografica generale di dettaglio in relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire.

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 sgomberi 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.

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 verificano 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.

ART. 58 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

“Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.”

ART. 59 – PREVALENZA DEGLI ARTICOLI

Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, 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 presente legge, qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui al comma 1. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

ART. 60 – 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.

Gli interventi 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, agli interventi di manutenzione ordinaria.

Gli interventi relativi all'area di pertinenza degli edifici che prevedono la realizzazione:

- di aree a verde e di giardini, compreso il taglio o lo spostamento di specie arboree di alto fusto;
- di aree cortilizie, di percorsi carrai e pedonali;
- di impianti tecnologici (quali rete di irrigazione e rete di illuminazione); sono assimilati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento, agli interventi di manutenzione straordinaria

Il progetto per interventi relativi a pertinenze dev'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.

Il progetto per gli interventi di taglio o di spostamento di specie arboree di alto fusto dev'essere in ogni caso corredato da relazione a firma di professionista abilitato (con specifica competenza in materia) 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.

ART. 61 – 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.

Il progetto per interventi relativi ad aree scoperte dev'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 accertare il rispetto del P.R.G./P.G.T. e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.

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.

ART. 62 – 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 rimossi, 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.

ART. 63 – OPERE PUBBLICHE COMUNALI

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

ART. 64 – ALTRI INTERVENTI

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

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

e) tende sporgenti su spazio pubblico.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dev'essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- a) 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;
- b) 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;
- c) documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.

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. 65 – 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 avviare con strumenti provvisori (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 il nominativo 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.

ART. 66 – INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione, da una categoria all'altra (da un uso principale ad un uso complementare od accessorio o compatibile) dell'uso di immobili esistenti ovvero di singole unità

immobiliari; le destinazioni d'uso degli immobili ammesse al P.R.G./P.G.T. sono precisate, per ogni zona, nelle N.T.A. del P.R.G./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).

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).

CAPO II – NORME GENERALI PER I CANTIERI

ART. 67 – 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 Sindaco 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. 68 – 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. 69 – 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 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 precisate 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 ASL.

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. 70 – DIVIETO DI INGOMBRARE SPAZI ESTERNI ALLA RECINZIONE

L'attività di cantiere è vietata al di fuori dell'area individuata, perimetrata 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. 71 – STRUTTURE PROVVISORIALI

Tutte le strutture provvisorie 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 stuoie o graticci e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonee attrezzature per lo scarico dei materiali.

Tutte le strutture provvisorie 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. 72 – 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. 73 – 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 ASL 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. 74 – 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'ASL 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. 75 – 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'ASL, può concedere deroghe ai sensi dell'art. 1, comma , dei DPCM 01/03/1991 nel rispetto delle seguenti condizioni:

- siano previsti ed attuati tutti gli accorgimenti possibili finalizzati a limitare le emissioni sonore;
- 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 III – PROGETTI EDILIZI: REQUISITI E CARATTERI GENERALI

SEZIONE I – AREE EDIFICABILI E NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

ART. 76 – 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 Locale di Igiene. Le disposizioni del presente Capo, fermo restando quanto disposto dal presente regolamento edilizio, integrano quelle dettate dal citato Regolamento Locale 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. 77 – 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. 78 – 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. 79 – 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 disinfestazione 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:

- gli edifici, o le parti di questi in disuso, vengano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano la realizzazione degli interventi di manutenzione;
- le aree inedificate in fregio a spazi pubblici, siano chiuse con muri di cinta o cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a metri 2,50 e non superiore a metri 3 e un aspetto decoroso;

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. 80 – 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. 81 – 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 di almeno m 0,50 di altezza, pavimento continuo ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, oppure, per gli edifici non destinati alla residenza, quando siano adottati altri idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

I muri perimetrali dei locali di abitazione, non possono essere addossati al terreno ma ne devono essere di norma distanziati mediante intercapedini di larghezza non inferiore a m 1,00 munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque filtranti.

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

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. 82 – 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. 83 – 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 possibilmente 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. 84 – 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 e comunque conformi al Regolamento di Igiene Regionale.

I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm 110 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. 85 – 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:

- fino alla quota di m 2,50: nessuna sporgenza;
- dalla quota di m 2,51 alla quota di m 5,00: m 0,30;
- oltre la quota di m 5,00:
 - a) nelle strade fino a m 7,99 di larghezza: m 0,50;
 - b) nelle strade da m 8,00 a m 15,00 di larghezza: m 1,00;
 - c) nelle strade oltre i m 15,00 di larghezza: m 1,20.

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

Nelle fronti di edifici prospettanti spazi pubblici che abbiano marciapiedi inferiori a m 1,00, o ne siano privi, con esclusione degli spazi pubblici esclusivamente pedonali, non sono ammessi sporti di alcun genere ad altezza inferiore a m 5,00, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete.

ART. 86 – RECINZIONI

Il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, a prescindere dalla destinazione urbanistica prevista, con recinzioni leggere consone all'ambiente salvo quanto previsto dal P.R.G./P.G.T. per le zone agricole e le zone interne al Parco della Valle del Lambro; per

recinzioni leggere si intendono le recinzioni realizzate in paletti di legno o di ferro e rete metallica o grigliato in filo metallico con eventuale zoccolo di altezza non superiore a cm 20 dal suolo circostante. Recinzioni diverse (ivi compresi muri di cinta, cancellate e barriere metalliche) possono essere realizzate solo laddove esse risultino compatibili con il contesto ambientale e la specifica disciplina urbanistica della zona.

Le recinzioni su strada o poste in adiacenza a spazi pubblici non devono pregiudicare la visibilità e devono essere realizzate con materiali (non pericolosi e durevoli) tali da assicurare il loro positivo inserimento ambientale e la loro rispondenza alle specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere; devono avere altezza non superiore a m 2,50 dal marciapiede (oppure, ove mancante, dal piano stradale), zoccolo o basamento in muratura di altezza non superiore a m 0,80 ed essere di tipo aperto, cioè con cancellata o inferriata metallica aperta. Possono essere autorizzate recinzioni aperte con elementi del tipo prefabbricato sempreché siano realizzate con materiali e forma tali da assicurare il loro positivo inserimento ambientale. Le recinzioni debbono altresì rispettare gli eventuali allineamenti preesistenti nonché gli allineamenti prescritti in funzione di esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi; in ogni caso nelle zone residenziali, nel tratto d'angolo tra due strade, le stesse devono essere realizzate con smusso triangolare i cui cateti abbiano una lunghezza di almeno m 4,00 e nelle altre zone con smusso triangolare i cui cateti abbiano una lunghezza di almeno m 5,00.

Gli interventi di ricostruzione totale di recinzioni sottostanno alla medesima disciplina stabilita nei precedenti commi.

Gli accessi carrai devono essere arretrati dal ciglio strada di almeno 3,00 metri.

Le coperture degli accessi pedonali non devono sporgere su suolo pubblico.

ART. 87 – 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.

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. 88 – 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. 89 – APPLICAZIONE DI SEGNALAZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ – NUMERI CIVICI

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

- le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche; i cartelli di segnalazione stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;

- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- 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;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relative ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, 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 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 Sindaco.

ART. 90 - COLLOCAZIONE DI MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ 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. 91 – 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 condotta.

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

SEZIONE II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- ALTEZZA DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

ART. 92 - 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 nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G./P.G.T..

ART. 93 - 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, salva diversa previsione del P.R.G./P.G.T. o del Piano Attuativo.

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 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 lo spazi pubblici o di uso pubblico già fiancheggiate in modo preponderante da fabbricati che ne precludano la possibilità di allargamento, l'edificio può raggiungere altezze superiori a quelle di cui ai commi precedenti solo per motivi di equilibrio compositivo dei fronti stradali e di decoro urbano.

ART. 94 - 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 spettante 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.

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.

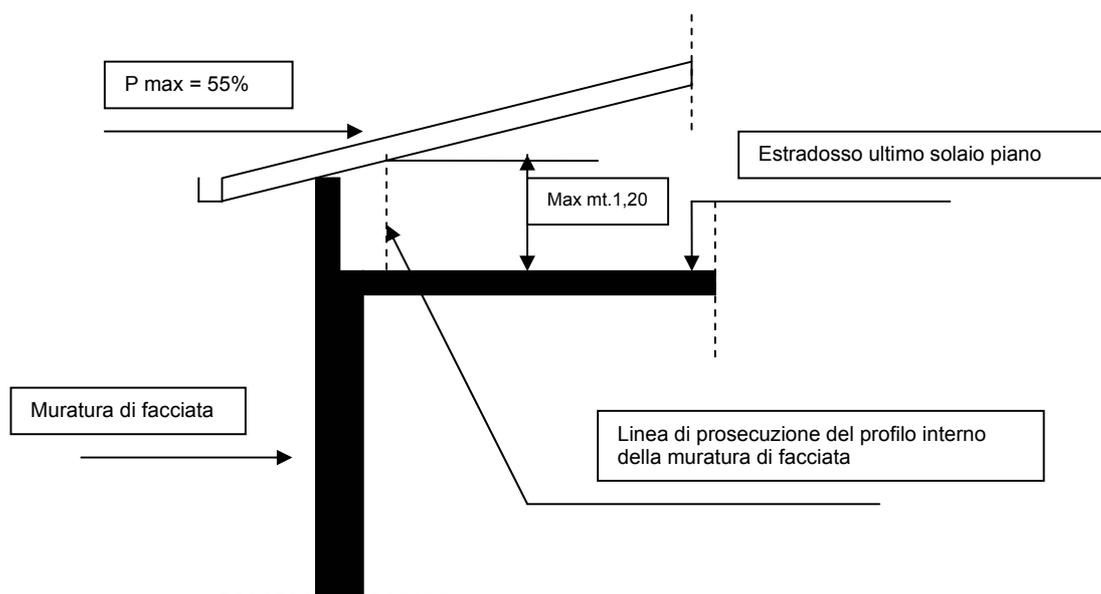
ART. 95 – TETTI E STRUTTURE DI COPERTURA

I tetti degli edifici devono essere realizzati, di norma, con coperture a falde inclinate; sono ammesse altre forme di copertura comprese le coperture piane solo se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale.

Nel caso di tetto con copertura a falde e con la realizzazione di frontespizi, frontoni o timpani, questi ultimi sono ammessi purché siano realizzati, di norma, sulla facciata più corta dell'edificio o sulla facciata posta sul confine laterale di proprietà nel caso di edifici a schiera o abbinati.

La pendenza delle falde non può in nessun caso essere superiore al 55% (pari ad un'inclinazione delle falde di circa 29°).

La quota di imposta del tetto sulla muratura della facciata rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio piano, misurata nel sottotetto in corrispondenza della prosecuzione della faccia interna di detta muratura, non può essere superiore in ogni suo punto a m 1,20, come illustrato nel seguente schema:



Gli spazi accessori e/o di servizio sulle coperture piane, ove ammessi, devono essere realizzati in arretrato di 1,5 volte l'altezza dei medesimi dal perimetro della muratura di tamponamento dell'ultimo piano abitabile.

Il volume degli abbaini di nuova formazione non può essere incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale.

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

ART. 96 – 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, 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 compositive ed architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale e nei limiti di cui alle N.T.A. del P.R.G. / P.G.T..

ART. 97 – DISTANZE MINIME DAI CORSI D'ACQUA

Le opere inerenti la regolazione dei corsi d'acqua naturali e la creazione e sistemazione di corsi e specchi d'acqua artificiali, dovranno avvenire nel rispetto delle leggi in materia e con l'approvazione dei competenti organismi Comunali e Regionali.

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

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto di quanto previsto nelle carte di fattibilità dello studio geologico del territorio comunale e nel R.D. 523/1904 per quanto riguarda il reticolo idrico.

In particolare su tutte le acque pubbliche, così come definite dalla legge 36/94 e relativo regolamento appartenente al reticolo principale valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri, fino all'assunzione da parte dei Comuni del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R. 7/13950 del 1 agosto 2003.

SEZIONE III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI

ART. 98 – 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. 99 – SUPERFICI E VOLUMI MINIMI

Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione pari a mq 30 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. 98, 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, gli spazi definiti destinati a camera da letto non devono avere una superficie inferiore a mq. 12,00 se destinati ad una persona e mq. 14,00 se destinati a due persone; la sala e il soggiorno non devono avere una superficie inferiore a mq. 17,00.

Gli spazi accessori e di servizio, esclusi i bagni, i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, di cui alle lettere b) e c) del precedente art. 98 realizzati al piano seminterrato, nel sottotetto e sulla copertura piana dell'edificio non devono avere un volume inferiore a mc 21.

Gli alloggi con tre o più camere da letto devono essere dotati di cucina indipendente e di almeno due servizi igienici, per il secondo dei quali è sufficiente una superficie netta utile di mq 3,00.

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. 100 – 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.98 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 2,10.

L'altezza netta media interna degli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) del precedente art. 98 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 e di atrii al piano terra degli edifici plurialloggio e di quelli a destinazione terziaria e pubblica, dei locali adibiti ad esercizi commerciali ed esercizi pubblici (bar, ristoranti, self service e mense aperte al pubblico) non dev'essere preferibilmente inferiore a ml. 3,50.

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 il rispetto delle prescrizioni dettate dal regolamento di Igiene. Locali esistenti con altezza inferiore a ml. 2,70 potranno limitarsi a raggiungere detta quota.

ART. 101 – AEROILLUMINAZIONE NATURALE

Gli spazi accessori e di servizio realizzati al piano seminterrato, nel sottotetto e sulla copertura piana dell'edificio, devono avere una superficie finestrata (comprese le superfici finestrate non verticali quali velux o simili) idonea ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale non superiore a 1/20 della superficie di pavimento per le cantine e i locali ripostiglio o deposito in genere e non superiore a 1/12

della superficie di pavimento per gli altri locali integrativi o di servizio.

I locali per le funzioni abitative o assimilabili, devono possedere i requisiti di aeroilluminazione naturale necessari secondo le leggi 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.

ART. 102 – 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 ripostiglio 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. 98.

I locali interrati non possono essere destinati ed utilizzati né come spazi accessori di cui alla lettera b) del precedente art. 98 né come posto di cottura di cui alla lettera c) del citato art. 98

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. 103 – SOTTOTETTI ABITABILI E PRATICABILI

Per sottotetto si intende lo spazio sottostante l'intradosso della copertura dell'edificio; si definisce abitabile il sottotetto destinato ed utilizzato ad alloggio autonomo o come spazio di abitazione, di cui alla lettera a) del precedente art. 98, 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. 98, 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. 104 – SOPPALCHI

Si definisce soppalco la superficie di calpestio ricavata suddividendo orizzontalmente n 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. 105 – 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:

- a) 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.;
- b) 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.;
- c) un'apertura permanente di ventilazione, posizionata e dimensionata secondo le norme vigenti in materia.

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

- a) 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.;
- b) 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. 106 – 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.

ART. 107 – ALLACCIAMENTO ALLE RETI TECNOLOGICHE (ENERGIA ELETTRICA, METANO, TELEFONO, TELERISCALDAMENTO, CABLAGGIO)

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).

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. 108 – 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. 109 – STALLE

La costruzione di stalle per ricovero di bovini, equini od ovini, di porcilaie ed ogni altra struttura destinata all'allevamento di animali è consentita solo nelle zone individuate come agricole dallo strumento urbanistico comunale, sempreché l'impianto non abbia carattere industriale da valutare in relazione ai comuni parametri attinenti il rapporto tra produzione foraggiera e fabbisogno alimentare, tra superfici aziendali disponibili e esigenze di spandimento delle deiezioni.

ART. 110 – RICOVERI DI ANIMALI IN ZONE NON AGRICOLE

Nelle zone che il P.R.G./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 famigliari, di superficie idonea in relazione al numero degli animali e comunque non superiore a mq 8 e di altezza non superiore a m 2,50.

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

SEZIONE V – REQUISITI DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD ATTIVITA’ PRODUTTIVE E DEPOSITI

ART. 111 – NORME GENERALI

Gli interventi edilizi su immobili adibiti a scopi produttivi 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. 112 – 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 perché il deposito delle merci non costituisca elemento di disordine e di degrado urbano. Dette prescrizioni costituiscono parte integrante del titolo abilitativo.

ART. 113 – 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:

- a) rispetto della destinazione prevista dal P.R.G./P.G.T.;
- b) presenza di recinzione, eventualmente anche in muratura;
- c) 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. 114 – 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. 115 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE AUTORIMESSE O POSTI AUTO PRIVATI

Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq 13,50 e massima di mq 20,00.

Le rampe di accesso alle autorimesse 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 almeno m 3,00.

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

ART. 116 – 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. 117 – 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.

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

ART. 118 – 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.

ART. 119 – UBICAZIONE DEGLI IMPIANTI

Il P.R.G./P.G.T. individua le zone nelle quali non è consentita l'installazione degli impianti, di cui al precedente art. 118; in tutte le altre zone l'installazione di detti impianti è ammessa fermo restando quanto disposto al successivo art. 120.

ART. 120 – INDICI E DISTANZE

Gli interventi per l'installazione degli impianti di cui al precedente art. 119 devono rispettare gli indici e le distanze stabiliti dal P.R.G./P.G.T.

ART. 121 – 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.R.G. / P.G.T. e le seguenti disposizioni quando non in contrasto con le prime.

ART. 122 – STRADE PRIVATE

Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione Comunale.

Le strade private devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali e ciclopedonali. Il piano di calpestio dev'essere realizzato in modo da facilitare il deflusso delle acque meteoriche.

ART. 123 – 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 capitolato d'appalto.

ART. 124 – 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 e alla funzione.

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. 125 – PASSI CARRABILI

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.

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.

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' ammessa, a cura e spese dell'interessato e su autorizzazione dell'Amministrazione, l'apertura di passi carrabili nel cordolo del marciapiede alle seguenti condizioni:

- a) nelle zone residenziali la larghezza del passo carrabile non deve superiore a m 6,00;
- b) 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;
- c) la distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a m 1,00.

L'accesso dalle strade alle autorimesse interrato deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antidrucciolevoli, 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.

I cancelli posti sui passi carrabili devono essere arretrati, di norma, rispetto al cordolo del marciapiede o dal ciglio della strada almeno m 4,00 nelle zone residenziali e m 5,00 nelle altre zone, fatte salve eventuali deroghe consentite dalla legge per i sistemi automatici di apertura.

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

ART. 126 – 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

CAPO I - QUALITA’ URBANA

SEZIONE I - AMBIENTE URBANO

ART. 127 – 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. 128 – DECORO DEGLI EDIFICI

Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate deturpate 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 pregio 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. 129 – 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 ricomprendere 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);
- e) il rifacimento della tinteggiatura e delle decorazioni;
- f) 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;
- g) 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.

SEZIONE II –BENI STORICI, AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

ART. 130 – PRINCIPI GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE

Per beni di particolare pregio storico, ambientale e paesaggistico si intendono tutti gli immobili (fabbricati e terreni) compresi nel perimetro dei “Centri e nuclei storici e nei comparti storici” individuati dal P.R.G./P.G.T. come zone A nonché gli immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. n°. 42/2004 e successive varianti e integrazioni e nelle zone E2, E3, R2, R3 e negli ambiti di cui al Documento di Inquadramento n°. 3 “Parco dei Cariggi e de “Il Monte” “ e n°. 4 “Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani”.

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.R.G. / P.G.T. ed a quelle indicate nei precedenti articoli del presente regolamento e, per i beni in oggetto, le disposizioni di cui alla presente Sezione prevalgono su quelle eventualmente contrastanti.

Dette disposizioni si applicano anche per gli interventi sugli immobili 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.

ART. 131 - 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. 8c della L.R. n°. 12/2005.

ART. 132 – 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, corredato 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. 133 – RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI PREGIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO

Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi si scoprono 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. 134 – 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.

CAPO II – QUALITA' AMBIENTALE

SEZIONE I –AREE SCOPERTE

ART. 135 – AREE A VERDE

Negli interventi di nuova costruzione

- nelle zone di completamento (tessuto urbano consolidato) del P.R.G./P.G.T. dev'essere sistemata a verde all'interno della superficie drenante di cui al successivo articolo 170, una parte dell'area di pertinenza (di cui all'art. 18 – N.T.A. – P.R.G.) di superficie non inferiore al 25% della superficie dell'area scoperta in caso di insediamenti residenziali o misti e non inferiore al 20% in caso di insediamenti produttivi o commerciali. In entrambi i casi occorrerà mettere a dimora un albero di alto fusto ogni 20 mq. di area scoperta;
- nelle zone di interesse storico ed ambientale, zone A, zone E2, E3, R2, R3 e negli ambiti n°. 3 e n°. 4 individuati nel P.R.G./P.G.T., tali parametri, ove non raggiunti, devono essere considerati obiettivi a cui tendere. In queste zone per gli aspetti storici, ambientali e paesaggistici, valgono le disposizioni di cui al CAPO I – SEZIONE II;
- nelle zone di espansione (territorio extraurbano) l'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto. L'intervento deve riguardare almeno tre delle seguenti caratteristiche:
 - ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
 - realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
 - caratterizzazione del paesaggio con alberature singole
 - creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi, ecc.

La superficie dell'area da lasciare scoperta e sistemare a verde si determina sottraendo dalla superficie dell'area di pertinenza (comprensiva del sedime dei fabbricati) la superficie coperta ed applicando alla superficie ottenuta le percentuali di cui sopra; per le definizioni di area di pertinenza e superficie coperta si rimanda alle N.T.A. del P.R.G./P.G.T..

Nella progettazione delle aree a verde e relativa piantumazione, devono essere adottate soluzioni coerenti con la loro classificazione fatta dal documento di Inquadramento di cui all'Allegato n°. 5 alle N.T.A. del P.R.G. vigente:

Le soluzioni devono tendere:

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

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

- un'opportuna distribuzione del verde nell'area di pertinenza;
- 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;
- 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. 136 – 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.

E' vietato realizzare nei cortili opere edilizie o manufatti (comprese le recinzioni) che possono pregiudicarne la funzione o interromperne l'unitarietà.

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:

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

ART. 137 – 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. 138 – 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.

CAPO III – QUALITA' EDILIZIA

SEZIONE I – BENI STORICI

ART. 139 – INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi sugli edifici in zona A di P.R.G. / P.G.T., ed in generale sui beni di cui alla precedente Sezione II, debbono costituire oggetto di un progetto unitario e di un unico provvedimento di assenso; l'attuazione può 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 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.

Per ogni tipo di intervento edilizio, anche al fine di conseguire la finalità descritta, valgono le prescrizioni di cui all'art. 9 dell'Allegato n°. 2b3 del Doc. n°. 3 del P.R.G. vigente e che vengono di seguito richiamate:

a) Coperture, canali di gronda, pluviali, comignoli

Le coperture dovranno essere realizzate con elementi in cotto di tipo a canale.

I canali di gronda ed i pluviali, per le parti a vista, saranno realizzati in lamiera zincata e verniciata o in rame.

I comignoli saranno realizzati di forma coerente con quelli preesistenti.

b) Facciate

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.

Verranno ripristinati tutti gli intonaci preesistenti ed eseguiti con particolari materiali, procedure e tecniche.

Le zoccolature potranno essere realizzate nei medesimi materiali usati per le facciate o in stollato di cemento od in lastre di pietra naturale.

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.

Gli eventuali elementi di chiusura saranno in ferro da verniciare comunque rifiniti con il colore coordinato con quello della facciata.

c) Balconi e ballatoi

I balconi e le logge dovranno avere ringhiere in elementi di ferro lavorati in sequenza verticale, verniciate o in legno.

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.

Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.

d) Finestre, porte, portoni, cancelli

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.

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.

Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le persiane a ventola.

e) Scale esterne

Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario.

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.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate dalla C.E.

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.

ART. 140 – DOCUMENTAZIONE PER I PROGETTI

La documentazione richiesta per i progetti relativi ai beni di cui al presente capitolo è quella descritta dall'art. 13 dell'Allegato n°. 2b3 del Doc. n°. 3 del P.R.G. vigente, ad integrazione dei documenti di progetto previsti per le opere di restauro e di risanamento di cui all'Art. 54 del presente Regolamento.

Il progetto sarà relativo all'unità di intervento e per la sola illustrazione, alla tipologia edilizia di appartenenza e dovrà essere composto dai seguenti elaborati:

a) Documentazione sullo stato di fatto

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

- relazione tecnica che evidenzia: 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;
- 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;
 - 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;
 - rilievo di tutti i prospetti;
 - sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
 - 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;
 - documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

b) Documentazione di progetto

- 1) Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:
 - relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;
- 2) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;
- 6) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;
- 7) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;

- 8) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;
- 9) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti.

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.

SEZIONE II – IMMAGINE PUBBLICA

ART. 141 – REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI TIPO

Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i disposti delle singole Zone di appartenenza, così come descritti nelle N.T.A.

In particolare gli interventi edilizi nelle zone di recupero, devono rispettare le modalità di intervento di cui al P.R.G. e di cui alla precedente Sezione II.

Per quanto attiene agli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali, ed in generale all'immagine pubblica di Renate, coerente con la sua storia e sufficientemente unitaria, gli interventi edilizi all'esterno delle zone di recupero dovranno uniformarsi anche ai disposti fissati nel successivo repertorio edilizio: obbligatoriamente nei casi previsti, preferibilmente negli altri casi.

Norme e disposti delle N.T.A. e del repertorio edilizio sono riferiti all'intero edificio: gli interventi edilizi sulle singole unità immobiliari non potranno pertanto variare 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 1940, 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 approvate.

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

REPERTORIO EDILIZIO

1) COPERTURA

Tetti a falde, obbligatoriamente, e con una quota massima di copertura piana in tutte le zone, esclusa la zona A, pari al 30% della superficie coperta dell'edificio, ad esclusione dei tetti verdi di cui al successivo art. 153.

2) 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.

3) SOLAI

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

4) SPORTI

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

5) 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 nelle zone di recupero, 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).

ASPETTI MORFOLOGICI

1) COPERTURA

- manto di copertura in laterizio nelle zone A, ed E ed in generale nelle zone di recupero di P.R.G., 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;
- gronde in legno o in pietra naturale, se già esistenti e nelle zone di recupero;

2) FACCIATA

- 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 stollato 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) nelle zone A ed E.
- I P.A. e gli interventi nel Centro Storico saranno assoggettati ad apposito Piano del Colore;
- in muratura faccia vista in mattoni ad evidenziare le parti strutturali e gli elementi decorativi (riquadrature, comignoli, ecc.), per una superficie complessiva non superiore al 50% delle facciate.

ASPETTI AMBIENTALI

1) FACCIATA

- 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 verniciate in 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 di sezione curva;
- 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.

ASPETTI TIPOLOGICI

1) Uso del suolo

1. 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 interrato esterne alla sagoma del fabbricato dovranno comunque essere adeguatamente ricoperte da terreno di coltura e mantenute a verde.

2. 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.
3. 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.

2) Coperture e sottotetti

1. 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.
2. Il tetto deve essere progettato con forme semplici, una, due o più falde, con una inclinazione temperata 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. 153.

ASPETTI ESTETICI

1. 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.
2. In ragione delle prevalenti esigenze di carattere estetico, l'installazione di impianti di condizionamento non può comportare l'installazione in facciata o in altre 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'uso destinati, con preferenza di balconi e terrazzi purché non visibili da spazi pubblici.

CAPO IV – CONTENUTI DI QUALITA'

ART. 142 – CONTENUTI DI QUALITA'

Ad integrazione delle azioni di riqualificazione urbana, ambientale ed edilizia elencate nell'Allegato n°. 3 alle N.T.A. del P.R.G. vigente e di cui ai capitoli precedenti, le disposizioni seguenti ispirate ai principi generali (artt. 143 e 144) e particolari (artt. 145 e seguenti) della Biourbanistica e della Bioedilizia mirano ad elevare ulteriormente i contenuti di qualità urbana, ambientale ed edilizia degli interventi, migliorando in particolare il benessere psico-fisico dei cittadini utenti.

ART. 143 – BIOURBANISTICA

La biourbanistica si caratterizza per i seguenti principi generali:

- 1) l'isolamento acustico: attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
- 2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
- 3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
- 4) 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) (capo I – sez. VI);
- 5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;
- 9) 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);
- 10) 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. 144 – BIOEDILIZIA

La Bioedilizia si caratterizza a sua volta per i seguenti principi generali.

- 1) 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;
- 2) l'impiego di fonti energetiche rinnovabili o assimilate e lo sfruttamento delle risorse locali di energia;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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);
- 6) lo spessore dei solai intermedi: > 40 cm per l'isolamento acustico;
- 7) il posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva;
- 8) l'utilizzazione di strutture preferibilmente a muratura portante e solai in legno o in latero – cemento debolmente armati e orientati;
- 9) l'abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra;

SEZIONE I – REQUISITI DEGLI EDIFICI

ART. 145 – 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. 146 – EDIFICI PRIVATI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli edifici di nuova costruzione di proprietà privata, devono essere progettati tenendo conto per quanto possibile, di quanto disposto dagli articoli 143 e 144.

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.

La relazione di progetto deve contenere il calcolo del fabbisogno energetico normalizzato (FEN) per il riscaldamento o la climatizzazione dell'edificio.

ART. 147 – INTERVENTI SU EDIFICI 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 corredato da particolari costruttivi delle strutture e relativo grado di isolamento.

ART. 148 –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 II – ISOLAMENTO DEGLI EDIFICI

ART. 149 – 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 45°.

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 corredato 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.

ART. 150 – 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 Legge 10/91 e successive modifiche e integrazioni), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio, in modo da rispettare contemporaneamente i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- strutture verticali opache esterne: $0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$
- coperture (piane e a falde): $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
- basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: $0,50 \text{ W/m}^2\text{K}$
- basamenti su pilotis: $0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$
- pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati: $0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$.

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 sopra riportati 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 totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi ($0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$) in presenza di abitazioni sottostanti.

Per i nuovi edifici e per interventi di manutenzione di cui sopra, se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

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.

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 l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm. e fino ad ulteriori 25 cm. per gli elementi verticali e di 15 cm. per quelli orizzontali, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le

norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif.: Legge Regionale 26/95).

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

ART. 151 – 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 doppi vetri a camera d'aria, 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 a

- 2,30 W/m²K.
- 1,80 W/m²K dal 1-1-2009 in poi.

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. 152 – CONTENIMENTO DELLE DISPERSIONI (DISPERSIONE VOLUMICA PER CONDUZIONE)

Allo scopo di ridurre il fabbisogno energetico nel settore civile per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10 e sue successive integrazioni, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (Cd) deve essere inferiore del 25 per cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".

ART. 153 – 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 manutenzione.

SEZIONE III – RISCALDAMENTO

ART. 154 - IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE

Tutti gli edifici residenziali singoli di nuova costruzione composti da più di 4 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 individuale dei consumi.

Potranno essere consentiti impianti di riscaldamento autonomi (per ogni unità immobiliare e/o per ogni edificio) per comprovate 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, quali:

a) per edifici residenziali:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienico - sanitari;
- impianti di condizionamento a gas ad assorbimento, purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione;
- impianti di riscaldamento a bassa temperatura con generatori di calore a bassa temperatura oppure a condensazione;
- impianti di ventilazione meccanica controllata, dotati di recuperatore di calore.

b) 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 per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione alimentati a gas abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento.

c) 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.

d) per gli edifici adibiti ad attività sportive :

- pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinati 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.

e) per gli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili :

- pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- 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 1993 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. 155 – SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, in ogni caso è consigliabile l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30 °C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i

seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 93 + 2 \log P_n$	≥ 50 °C	$\geq 89 + 3 \log P_n$

L'articolo non si applica nei seguenti casi:

- collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano;
- utilizzo di pompe di calore

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:

- con la predisposizione dell'allacciamento alla rete di teleriscaldamento;
- con l'installazione di termoregolazione del singolo ambiente;
- con l'installazione di strumenti per la contabilizzazione del calore.

ART. 156 - RISCALDAMENTO INVERNALE (SISTEMI A BASSA TEMPERATURA)

1. Per il riscaldamento invernale è obbligatorio per la residenza ed è suggerito per le altre destinazioni d'uso l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti esterne (lato interno) o nelle solette dei locali da climatizzare). I pannelli radianti possono essere sostituiti da piastre e da battiscopa ad irraggiamento termico o da sistemi di ventilazione forzata. In quest'ultimo caso, il calore deve essere generato mediante pompe di calore ad alta efficienza energetica secondo quanto stabilito al comma 4 del presente articolo.
2. Nel caso di impianti a circolazione di fluido vettore (pannelli radianti o battiscopa ad irraggiamento termico), 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:
 - a. caldaie a condensazione con rendimento nominale utile (calcolato rispetto al potere calorifico inferiore, p.c.i.) pari a:
 - almeno il 95% a potenza nominale (70 °C);
 - almeno il 100% a carico parziale (T media dell'acqua nella caldaia pari a 30 °C);
 - b. impianti di microgenerazione ad alta efficienza;
 - c. impianti alimentati a biomassa (legno, pellets, ecc);
 - d. altri sistemi innovativi ad alta efficienza energetica la cui compatibilità sarà valutata dalle Commissioni comunali preposte.

In ogni caso, la circolazione dei fluidi vettore deve essere opportunamente isolata mediante il ricorso a rivestimenti coibentati ad alta efficienza energetica.

3. 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%
4. Per gli impianti di microgenerazione, 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%.
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 di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso residenziale. Per quanto riguarda gli interventi su edifici residenziali, l'intervento può essere limitato alla sola sostituzione dell'impianto produttore di calore, mantenendo i tradizionali termosifoni per la diffusione del calore stesso. Rimane comunque valido quanto affermato nei commi precedenti del presente articolo.

ART. 157 – 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. 158 - CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ENERGIA TERMICA

1. 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.
2. 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. 159 - REGOLAZIONE TERMOSTATICA SUGLI ELEMENTI DI DIFFUSIONE DEL CALORE

1. 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, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).
2. 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.
3. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di ± 1 °C e presentare tempi di risposta $T_r < 1$ min.

ART. 160 – 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, oltre 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. 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:

- a) estremi del 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.

A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) ...;
- b) copia del Certificato energetico;
- c) ...;

ART. 161 – LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti della Direttiva Europea 2002/91/CE ed in applicazione del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, è istituita la certificazione energetica degli edifici da applicarsi obbligatoriamente alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni complete, agli interventi di demolizione e ricostruzioni, e in generale a tutti i casi in cui sia necessario redigere ai sensi di legge le verifiche di contenimento delle dispersioni energetiche sull'involucro complessivo.

Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli edifici residenziali o assimilabili quali alberghi, edifici socio assistenziali, uffici e agli edifici pubblici. La presente procedura non si applica agli edifici dotati di impianti di climatizzazione quali: strutture commerciali per la media e grande distribuzione, impianti sportivi e capannoni industriali.

Le categorie di consumo di calore ed il metodo di calcolo dell'indice termico sono determinati con apposito Atto Tecnico Energetico (A.T.E.) applicativo del presente articolo in relazione all'evoluzione del sistema certificativo a fronte di: evoluzione scientifica, migliori tecnologie disponibili, variazioni normative successivamente intervenute.

Il certificato energetico verrà rilasciato dal Comune secondo le procedure descritte nel presente regolamento e nell'A.T.E. a seguito di richiesta da inoltrare dopo il completamento delle opere relative all'involucro edilizio.

Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato energetico tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta al momento dell'agibilità la certificazione energetica.

Al fine del rilascio del predetto certificato energetico il Comune si potrà avvalere di società pubbliche o private appositamente riconosciute per effettuare le attività di collaudo e controllo necessarie all'emissione dello stesso certificato da approvare con atto di Giunta e dalla stessa modificabile.

Coerentemente con le azioni in capo allo Stato, Regione e Provincia, in via transitoria, l'applicazione della certificazione energetica darà luogo al rilascio della sola certificazione che sarà conservata in originale presso il Comune unitamente all'agibilità dell'immobile. L'esposizione pubblica dell'atto certificativo mediante targhetta energetica di cui a seguito avverrà previo coordinamento con gli enti superiori e far data dall'atto di Giunta Comunale istitutiva della targhetta energetica. Successivamente a tale atto istitutivo della targhetta energetica si concluderà la fase transitoria.

ART. 162 – MODALITÀ PER L'OTTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Al fine di ottenere la prevista Certificazione energetica è necessario presentare in fase di richiesta del titolo abilitativo, i documenti prescritti nell'A.T.E. accompagnati da una dichiarazione, firmata dal/dalla richiedente e dal/dalla progettista, attestante il rispetto dei valori riportati nella documentazione tecnica di calcolo del fabbisogno energetico riferiti agli schemi stabiliti nell'A.T.E.

Il Comune verificata, in relazione alla tipologia dell'intervento la necessità di acquisizione ai sensi del presente regolamento la certificazione energetica, provvederà a nominare e comunicare ai titolari del titolo abilitativo il nominativo del collaudatore dell'opera ai fini energetici.

Durante l'esecuzione delle opere l'impresa la direzione lavori e il proprietario devono assicurare l'accessibilità al cantiere ai tecnici preposti al collaudo energetico al fine di verificare in sito quanto documentato agli atti comunali e dovranno raccogliere ampia documentazione idonea a dimostrare qualità e quantità dei materiali isolanti utilizzati e dichiarati nella documentazione di progetto.

In fase di richiesta del certificato energetico dovrà essere presentata tutta la documentazione tecnica prevista dall'A.T.E. sottoscritta dal Progettista unitamente alla dichiarazione di conformità e regolare esecuzione sottoscritta dalla D.L. e Impresa esecutrice. La predetta documentazione costituirà

documento di riferimento per le operazioni di verifica circa la corrispondenza dell'opera a quanto depositato in sede di rilascio del permesso abilitativo e per permettere all'amministrazione comunale di determinare la classe energetica dell'edificio.

L'ottenimento del certificato dovrà essere reso pubblico entro i successivi 30 gg o comunque contestualmente all'utilizzazione dell'immobile, mediante l'esposizione in luogo visibile all'ingresso dell'edificio di targhetta fornita dall'Amministrazione Comunale riportante la classe energetica dell'edificio.

Per gli edifici esistenti è data facoltà al proprietario di richiedere all'Amministrazione Comunale la Certificazione Energetica dell'edificio presentando identica documentazione di analisi richiesta per le nuove costruzioni a firma del tecnico accertante.

ART. 163 – RILASCIO DEL CERTIFICATO ENERGETICO E DELLA TARGHETTA IDENTIFICATIVA

Il rilascio del certificato è subordinato a verifica e controllo tecnico eseguito nelle modalità previste nell'A.T.E. a spese del proprietario dell'immobile.

A conclusione delle verifiche verrà rilasciato al richiedente il certificato energetico e la targhetta riportante la classe energetica. Originale delle predetta documentazione è conservata agli archivi comunali ai fini statistici e di archivio e potrà essere richiesta copia dai proprietari dei singoli alloggi secondo le modalità di accesso agli atti amministrativi.

Il procedimento di certificazione dovrà compiersi entro il termine di 60 gg dalla richiesta. Trascorso inutilmente il predetto termine il richiedente potrà, qualora ne ricorrano le altre condizioni, presentare richiesta di agibilità secondo le indicazioni del presente regolamento segnalando per scritto l'incongruenza determinatasi.

I costi della certificazione e della targhetta energetica sono a carico del costruttore e/o proprietario.

Il certificato energetico ha validità di 10 anni dalla sua emissione e le modalità di rinnovo sono stabilite nell'A.T.E.

SEZIONE IV – CONSUMI D'ACQUA

ART. 164 - PORTATA E ALIMENTAZIONE DELLE RETI DI DISTRIBUZIONE DELLE ACQUE PER USO IDROSANITARIO

NORME GENERALI

1. 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:

- reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
- 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.

2. 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, 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.
3. 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 riflusso 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.

4. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico, oltre a garantire la potabilità, si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:
 - devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesian) 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, artesian, galleria e/o tubo filtrante),
 - devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate
 - 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.

ART. 165 – CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è consigliata 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.
2. Tale consiglio 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.
3. 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. 166 – RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE: REGOLAZIONE DEL FLUSSO D'ACQUA

1. 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.
2. 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.
3. 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:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
 - 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.
4. Negli edifici condominiali con più di 3 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 m², 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 24-3-2006.

ART. 167 - ALIMENTAZIONE DELLE CASSETTE DI SCARICO CON LE ACQUE GRIGIE

1. 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.
2. 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.
3. 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:
 - l'intasamento di cassette e tubature
 - 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.

4. 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'ASL) 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).

5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

ART. 168 - UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, 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).
2. 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.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq., devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc. per ogni 30 mq. di superficie lorda complessiva degli stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfiatore 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.
5. 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.
6. 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. 169 - PORTATA DELLE RETI DI SCARICO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. 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.
2. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.
3. In tutte le destinazioni lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.

SEZIONE V – FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA

ART. 171 - PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA (IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI)

1. 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.
2. 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.
3. Per quanto riguarda l'energia solare, l'installazione di pannelli fotovoltaici o il loro ampliamento non è soggetto a DIA o altro titolo autorizzativo, qualora la superficie captante risulti inferiore a 200 mq. complessivi (uso residenziale) o 500 mq. complessivi (uso terziario o produttivo) e non sia realizzata a terra. L'unico obbligo per il soggetto proponente è presentare una dichiarazione in carta libera, a fini di censimento del parco energetico rinnovabile. I pannelli possono essere liberamente installati sui 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.
4. 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 e per il Paesaggio ed Ecologia, in seduta congiunta.
5. 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. Il presente comma si applica anche agli edifici esistenti, laddove sia previsto qualsiasi intervento sull'involucro, sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) e sugli impianti.

ART. 172 – PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA (IMPIANTI SOLARI TERMICI)

1. 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, si devono seguire le disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6 (*). I collettori solari senza i serbatoi

di accumulo devono 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.

2. L'installazione dell'impianto a pannelli 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 66%.
3. I pannelli 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) gli impianti 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 pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file. L'impatto visivo non può essere considerato d'ostacolo alla loro installazione.
4. Le dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria devono essere evitate mediante l'utilizzo di coibentazioni ad alto risparmio energetico.
5. Si consiglia l'utilizzo dei pannelli sottovuoto a circolazione forzata, ad alta efficienza energetica, con serbatoio di accumulo adiacente all'eventuale post-riscaldatore alimentato a combustibile fossile; si consiglia inoltre la copertura totale del fabbisogno energetico annuo.
6. 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%.
7. I pannelli solari termici sono l'unico metodo di riscaldamento consentito per le nuove piscine, la ristrutturazione o il rifacimento delle piscine esistenti o dei loro impianti termici.
8. L'installazione di pannelli solari termici o il loro ampliamento non è soggetto a DIA o altro titolo autorizzativo, qualora la superficie captante risulti inferiore a 30 mq. complessivi. L'unico obbligo per il soggetto proponente è presentare una dichiarazione in carta libera all'Ufficio Tutela

Ambiente, a fini di censimento del parco energetico rinnovabile.

(*) Fabbisogni termici per la produzione di acqua calda in funzione della superficie dell'abitazione
(Fonte: Raccomandazione uni-cti r3/03 sc6)

Superficie lorda dell'abitazione [m ²]	Fabbisogno specifico [MJ/ m ² giorno]
S < 50 m ²	0,314
50 ≤ S < 120 m ²	0,262
120 ≤ S < 200 m ²	0,21
S ≥ 200 m ²	0,157

ART. 173 – SISTEMI SOLARI PASSIVI (SERRE *BIOCLIMATICHE*)

1. 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. 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) siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio (L.R. Lombardia 12/05);
 - b) 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;
 - c) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
 - d) abbiano una profondità non superiore a 2,5 m. e una superficie massima del 10% della superficie complessiva dell'alloggio;
 - e) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
 - f) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
 - g) 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;
 - h) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
 - i) 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;
 - j) 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 $\eta_m > 2$;

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.
3. 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.
4. Analogamente sono ammesse le vetrate dei balconi volte a nord, con effetto tampone sui locali interni.

SEZIONE VI – ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

ART. 174 – NORME GENERALI

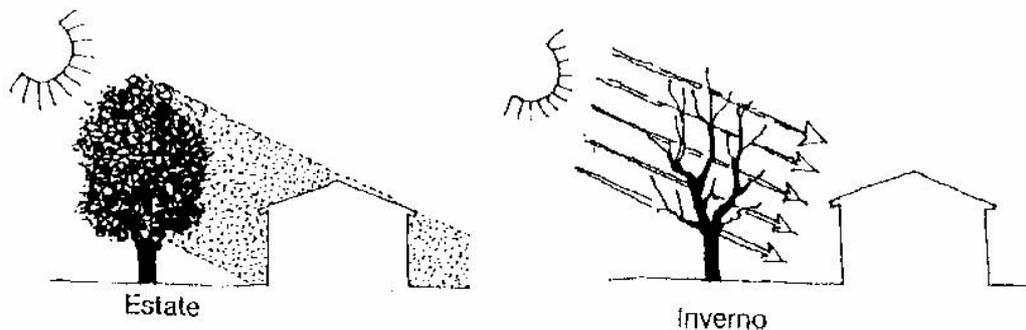
Le disposizioni della presente Sezione disciplinano gli aspetti relativi alla realizzazione degli impianti di illuminazione esterna ed interna, pubblici e privati, nonché la loro progettazione, installazione ed esercizio. Le norme hanno come obiettivo la riduzione dell'inquinamento luminoso dei citati 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 capitolato d'appalto nonché da specifici piani dell'illuminazione.

ART. 175 – ILLUMINAZIONE NATURALE – OMBREGGIAMENTO

1. 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 finestrate, 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°.
2. Le schermature parasole naturale sono gli alberi a foglia caduca, non aghiforme, e le piante rampicanti su pergolati davanti alla casa. Esse devono essere posizionate sul fronte maggiormente soleggiato (da sud/est a sud/ovest) affinché le loro foglie ombreggiano la facciata d'estate, mentre in inverno, gli alberi e i pergolati spogli permettano il passaggio dei raggi solari (vedi figura).



3. 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;
4. 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.
5. 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 Locale di Igiene.
6. 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. 176 - OTTIMIZZAZIONE DEI SISTEMI DI ILLUMINAZIONE

1. 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) o inferiore per l'illuminazione interna;
 - b) Lampadine di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o inferiore per l'illuminazione esterna.

Le prescrizioni 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.

2. 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. 177 – 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:

- 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;
- 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. 178 – 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.

ART. 179 – 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. 180 - 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 inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.

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. 181 - 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:

- l'inclinazione delle sorgenti di luce dev'essere modificata secondo le disposizioni e nei termini fissati dalle vigenti disposizioni;
- i corpi illuminanti devono essere integrati con l'installazione di appositi schermi sull'armatura o con la sostituzione dei vetri di protezione delle lampade;
- le lampade devono essere sostituite con lampade a basso consumo energetico, con caratteristiche illuminotecniche a parità di colore, efficienza e luminosità.

ART. 182 - PROGETTI - DICHIARAZIONI FINE LAVORI

La realizzazione di tutti gli impianti di illuminazione esterna 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 VII – RUMORI

ART. 183 – ISOLAMENTO ACUSTICO

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati con elevati 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.
2. In coerenza alla vigente normativa in materia di inquinamento acustico gli edifici in progetto devono comunque garantire i seguenti requisiti acustici passivi:
 - per rumori derivanti dall'esterno dell'edificio dB 42
 - per rumori derivanti da calpestio dB 58
 - per il rumore diffuso tra i locali di alloggi attigui dB 52.
3. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 (o successive modifiche), 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 sopraccitato 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.

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.

SEZIONE VIII – VENTILAZIONE

ART. 184 – VENTILAZIONE NATURALE

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali per funzioni permanenti, abitative ed assimilabili, (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni o secondo bagno) devono conformemente 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 101.

ART. 185 – 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.

ART. 186 – 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. 187 – REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEI MECCANISMI PREMIALI

In attuazione di quanto previsto dall'Allegato n°. 3 alle N.T.A. del P.R.G. vigente relativamente ai meccanismi premiali previsti dall'art. 4 della N.T.A., si elencano di seguito le azioni di

- riqualificazione urbana:

- A1: - sostegno all'urbanistica bioclimatica ed ecosostenibile (biourbanistica) per i nuovi interventi
- interventi interni degli ambiti dei Documenti di Inquadramento;
- riuso del territorio urbanizzato: valori obiettivo (o) $30\% < 0 < 70\%$
 $0 > 70\%$;
- riqualificazione di ambiti urbani centrali o di quartieri monofunzionali (riassetto viabilistico, parcheggi a corona anche multipiano almeno interrati o parzialmente interrati, ridisegno del verde, arredo urbano) e l'incentivo alla creazione, rivitalizzazione ed ampliamento dei centri commerciali "naturali" (assi commerciali storici esistenti);
- progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate e/o dismesse;
- progetti pilota di mobilità sostenibile: percorsi di interesse paesistico
- piste ciclopedonali;
- 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;
- indirizzi generali per il sistema distributivo e per il sostegno degli esercizi di vicinato;
- realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
- integrazione tra servizi pubblici e servizi privati;
- ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;
- mantenere valori produttivi e proporre tecnologie avanzate;
- creazione di servizi (offerta culturale, tempo libero)
- creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
- ecc.

- riqualificazione ambientale:

- A2: - applicazione della valutazione di compatibilità paesistico ambientale;
- attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile:

certificazione ISO 14001

registrazione EMAS;

- progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione paesistica;
- ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie;
- rinaturalizzazione alveoli dei torrenti per incrementare la capacità autodepurativa;
- valutazione di compatibilità paesistico - ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana;
- mantenimento della funzione di ricarica della falda, per le aree verdi;
- previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale;
- connettività ambientale;
- interventi di rimboschimento e di salvaguardia di aree boscate;
- potenziamento di filari ed altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- dotazione di aree verdi piantumate in attuazione del Documento di Inquadramento n°. 4 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani;
- salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici;
- creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree a parco esterne;
- introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti;
- creazione di un sistema continuo di connessioni tra le aree ancora non edificate;
- recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate);
- inserimento di superfici boscate in parte delle aree urbane dimesse;
- creazione di connessioni a verde tra le aree boscate esterne all'abitato e i giardini e piccolo parchi interni all'abitato;
- sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici;
- valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica;
- introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori;
- curare la connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti;
- privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
- interventi di difesa del suolo e regimazione delle acque;
- interventi per la differenziazione delle fonti di approvvigionamento idrico in relazione agli usi;
- impianti per la produzione di energia;
- progettazione e realizzazione di interventi di costruzione della rete ecologica;

- impianti tecnologici per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
- permeabilità dei suoli urbani

	valori obiettivo (o)
in aree di espansione per funzioni residenziali, terziarie	45% □ 0 < 50%
e per il tempo libero	0 > 50%
in aree di espansione per funzioni produttive	20% □ 0 < 25%
e commerciali	0 > 25%
in aree di trasformazione per funzioni residenziali, terziarie	35% □ 0 < 40%
e per il tempo libero	0 > 40%
in aree di trasformazione per funzioni produttive	15% □ 0 < 20%
e commerciali	0 > 20%
- ecc.

- riqualificazione edilizia:

- A3:
 - sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile (= bioedilizia) attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, idrici e di altre risorse naturali, e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo.
 - progettazione secondo le procedure di certificazione della qualità
 - recupero edifici di valore storico - architettonico di cui all'allegato n°. 2 delle N.T.A.
 - strutture e interventi di sostegno nel campo del sociale: opportunità per infanzia e adolescenza; fabbisogni degli immigrati;
 - organizzazione in un sistema Informativo Territoriale, coordinato con quello comunale;
 - climatizzazione estiva naturale (corretto orientamento dell'edificio, posizione delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
 - sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento dell'edificio e delle pareti finestrate) e sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
 - riduzione della dispersione termica;
 - riscaldamento dell'acqua nel periodo estivo preferibilmente attraverso pannelli solari;
 - riduzione del consumo di acqua potabile anche mediante l'approvvigionamento idrico per uso non potabile da fonti diverse;
 - recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);
 - recupero per usi compatibili delle acque grigie;
 - controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti;
 - previsioni nei progetti di una quota di superficie lorda di pavimento (Slp)

- di edilizia convenzionata non inferiore al 20% del totale di quella destinata a insediamenti residenziali in aree di espansione e trasformazione soggette a pianificazione attuativa;
- di alloggi da assegnare in locazione per almeno 10 anni per una Slp non inferiore al 20% del totale
- organizzazione di un sistema Informativo coordinato con quello comunale;
- sostegno all'edilizia economica e popolare.

L'Operatore può precisare e/o proporre altre azioni, in conformità alle disposizioni dei capitoli di cui al Titolo V del presente Regolamento Edilizio.

Potranno accedere in parte o in toto agli incentivi previsti dal P.R.G. o P.G.T., gli interventi che in forma integrata propongano contenuti di qualità superiori ai contenuti obbligatori del Titolo V del presente Regolamento Edilizio, sia a livello urbano che ambientale ed edilizio attuando le azioni elencate e/o precisate per ogni livello di qualità.

Tali contenuti di qualità dovranno essere certificati come significativi da un Tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del progetto .

In attuazione di quanto disposto dall'Art. 4 delle N.T.A. del P.R.G., i progetti per i quali si certifica la presenza di contenuti di qualità potranno accedere:

- 1) al conferimento da parte del Comune di una quota massima di cofinanziamento pari al contributo sul costo di costruzione o per lo smaltimento dei rifiuti, per gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- 2) ad un incremento volumetrico pari al 10% della volumetria di Piano, ed al 5% della S.I.p. produttiva di Piano, per i nuovi interventi e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

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. Tale fidejussione verrà svincolata o riscossa dall'Amministrazione Comunale, sulla base della certificazione positiva o negativa rilasciata dallo stesso Tecnico ad intervento ultimato.

TITOLO VI – NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 188 – 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 e successive modifiche ed integrazioni, 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.R.G./P.G.T..

ART. 189 – 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.

ART. 190 – 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.

