

Comune di Vanzago

Provincia di Milano _ Regione Lombardia



Regolamento edilizio

Adozione con delibera di CC nr ____ in data ____

Pubblicazione in data ____

Approvazione con delibera di CC nr 63 in data 17/12/2013

il Sindaco

Roberto Nava

l'Assessore all'urbanistica

Umberto Provasio

il Segretario Comunale

Massimo Vallese

il Responsabile Ufficio Tecnico Redeo Cominoli

i Progettisti

Sergio Dinale

Novembre 2013

staff tecnico

progettisti incaricati

d:rh architetti
associati

Sergio Dinale
Paola Rigonat Hugues
Enrico Robazza

via Temenza 1 Mestre – Venezia
via Pessina 15 Como
www.drhassociati.com

indice

SEZIONE 1	DISPOSIZIONI GENERALI	8
Articolo 1	<i>Oggetto e finalità</i>	9
Articolo 2	<i>Principi generali</i>	9
Articolo 3	<i>Rinvio ad altre disposizioni</i>	9
Articolo 4	<i>Modifiche al Regolamento edilizio</i>	9
Articolo 5	<i>Deroghe</i>	10
SEZIONE 2	DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI	11
CAPO I	Soggetti e procedure dei procedimenti amministrativi	12
Articolo 6	<i>Soggetti titolari dell'attività edilizia</i>	12
Articolo 7	<i>Responsabile del procedimento</i>	13
Articolo 8	<i>Sportello unico per l'edilizia</i>	13
Articolo 9	<i>Sportello unico per le attività produttive</i>	13
Articolo 10	<i>Accesso ai documenti</i>	13
Articolo 11	<i>Autocertificazioni</i>	13
Articolo 12	<i>Asseverazioni</i>	13
Articolo 13	<i>Conferenza dei servizi</i>	13
Articolo 14	<i>Ordinanze</i>	14
CAPO II	Classificazione degli interventi e titoli abilitativi	15
Articolo 15	<i>Definizione degli interventi edilizi</i>	15
Articolo 16	<i>Titoli abilitativi</i>	15
Articolo 17	<i>Autorizzazione paesaggistica</i>	16
CAPO III	Procedure inerenti i titoli abilitativi	17
Articolo 18	<i>Permesso di costruire</i>	17
Articolo 19	<i>Denuncia di inizio attività</i>	17
Articolo 20	<i>Segnalazione certificata di inizio attività</i>	17
Articolo 21	<i>Comunicazione asseverata</i>	18
Articolo 22	<i>Comunicazione semplice</i>	18
CAPO IV	Documentazione	19
Articolo 23	<i>Documentazione da allegare all'istanza di Permesso di costruire, alla DIA, alla SCIA e alla Comunicazione asseverata</i>	19
Articolo 24	<i>Documentazione da allegare alla Comunicazione semplice</i>	22
Articolo 25	<i>Documentazione da allegare alle istanze denuncie e comunicazioni per immobili soggetti a vincolo paesaggistico</i>	23
Articolo 26	<i>Caratteristiche degli elaborati grafici</i>	23
CAPO V	Fasi dell'attività edilizia	24
Articolo 27	<i>Comunicazione di inizio dei lavori</i>	24
Articolo 28	<i>Documenti da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori</i>	25
Articolo 29	<i>Comunicazione di fine dei lavori</i>	25
Articolo 30	<i>Certificato di agibilità</i>	26
Articolo 31	<i>Libretto d'uso e di manutenzione</i>	27
CAPO VI	Realizzazione degli interventi edilizi	28
Articolo 32	<i>Richiesta e consegna dei punti fissi</i>	28
Articolo 33	<i>Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva</i>	28
Articolo 34	<i>Interruzione dei lavori</i>	28
Articolo 35	<i>Interventi non ultimati o scadenza dei titoli abilitativi</i>	29

Articolo 36	<i>Interventi urgenti</i>	29
Articolo 37	<i>Sostituzione del direttore dei lavori</i>	29
CAPO VII	Disciplina del cantiere negli interventi edilizi	30
Articolo 38	<i>Sicurezza e disciplina generale del cantiere</i>	30
Articolo 39	<i>Recinzioni provvisorie di cantiere</i>	31
Articolo 40	<i>Strutture provvisorie</i>	31
Articolo 41	<i>Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico</i>	32
Articolo 42	<i>Operazioni di scavo</i>	32
Articolo 43	<i>Ritrovamenti archeologici, storici e artistici</i>	32
Articolo 44	<i>Rinvenimenti di materiale inquinante</i>	33
Articolo 45	<i>Conferimento dei materiali di risulta</i>	33
CAPO VIII	Funzioni di vigilanza e regime sanzionatorio	34
Articolo 46	<i>Funzioni di vigilanza</i>	34
Articolo 47	<i>Funzioni di vigilanza sui progetti e interventi inerenti impianti ed isolamenti termici</i>	34
Articolo 48	<i>Provvedimenti per opere eseguite in difformità</i>	35
Articolo 49	<i>Provvedimenti di sospensione dei lavori e i provvedimenti sanzionatori</i>	35
Articolo 50	<i>Provvedimenti amministrativi</i>	35
Articolo 51	<i>Sanzioni</i>	35
Articolo 52	<i>Tolleranze di cantiere</i>	35
SEZIONE 3	DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	36
CAPO I	Disciplina dei piani attuativi di iniziativa privata	37
Articolo 53	<i>Proposte di piani attuativi di iniziativa privata</i>	37
SEZIONE 4	DISPOSIZIONI SULL'AMBIENTE URBANO, SULLA QUALITÀ DELL'ABITATO, SUGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI	40
CAPO I	Obiettivi, principi, disposizioni generali	41
Articolo 54	<i>Obiettivi</i>	41
Articolo 55	<i>Principi generali per il decoro e la progettazione delle facciate degli edifici</i>	41
Articolo 56	<i>Principi generali per il decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico</i>	42
Articolo 57	<i>Disposizioni sugli allineamenti</i>	42
Articolo 58	<i>Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni</i>	42
Articolo 59	<i>Manutenzione degli spazi aperti di pertinenza</i>	43
Articolo 60	<i>Edifici crollati o resi inagibili</i>	43
Articolo 61	<i>Aree inedificate, edifici in disuso e cave</i>	43
CAPO II	Servizi a rete e impianti tecnologici degli edifici	45
Articolo 62	<i>Allacciamento degli edifici ai servizi a rete</i>	45
Articolo 63	<i>Allacciamento alle reti fognarie</i>	45
Articolo 64	<i>Canali di gronda e pluviali</i>	46
Articolo 65	<i>Volumi tecnici ed impiantistici</i>	46
CAPO III	Spazi pubblici o ad uso pubblico e/o collettivo	48
Articolo 66	<i>Passaggi pedonali</i>	48
Articolo 67	<i>Percorsi ciclabili</i>	48
Articolo 68	<i>Spazi porticati</i>	48
Articolo 69	<i>Occupazione degli spazi pubblici</i>	49
Articolo 70	<i>Costruzioni precarie su suolo pubblico</i>	49
Articolo 71	<i>Disciplina d'uso del sottosuolo</i>	50
Articolo 72	<i>Prese d'aria e sul suolo pubblico e finestre dei locali sotterranei</i>	50
CAPO IV	Spazi privati	52
Articolo 73	<i>Accessi e passi carrabili</i>	52

Articolo 74	<i>Parcheggi pertinenziali</i>	53
Articolo 75	<i>Recinzioni</i>	54
Articolo 76	<i>Sistemazioni esterne ai fabbricati</i>	55
CAPO V	Aree libere da edificazione, aree a verde, opere viabilistiche	56
Articolo 77	<i>Disciplina del verde sulle aree pubbliche e private</i>	56
Articolo 78	<i>Modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi pubbliche e private</i>	56
Articolo 79	<i>Modalità per la valutazione dei progetti di sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi pubbliche e private</i>	57
Articolo 80	<i>Progettazione delle strade e modalità di compilazione dei progetti</i>	57
Articolo 81	<i>Strade private</i>	57
CAPO VI	Interventi sulle pareti esterne e sugli spazi aperti degli edifici	59
Articolo 82	<i>Tettoie aggettanti</i>	59
Articolo 83	<i>Pergolati</i>	59
Articolo 84	<i>Gazebi prefabbricati</i>	60
Articolo 85	<i>Tende da sole</i>	60
Articolo 86	<i>Lapidi, decorazioni e pitture murali</i>	61
Articolo 87	<i>Vetrine, vetrinette, bacheche</i>	61
Articolo 88	<i>Targhe</i>	61
Articolo 89	<i>Inferriate, infissi e serramenti</i>	62
Articolo 90	<i>Tinteggiature esterne</i>	62
Articolo 91	<i>Apparati di ricezione trasmissioni radio-televisive</i>	63
Articolo 92	<i>Impianti di condizionamento e trattamento dell'aria</i>	63
Articolo 93	<i>Pannelli fotovoltaici e solari</i>	63
Articolo 94	<i>Manufatti minori da giardino</i>	63
CAPO VII	Cartelli e targhe pubbliche o di pubblica utilità	65
Articolo 95	<i>Indicatori ed altri apparecchi</i>	65
Articolo 96	<i>Numero civico degli edifici</i>	65
Articolo 97	<i>Insegne e mezzi pubblicitari</i>	66
CAPO VIII	Interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche	67
Articolo 98	<i>Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici</i>	67
SEZIONE 5	DISPOSIZIONI SUGLI EDIFICI	68
CAPO I	Conformazione e dotazioni degli edifici	69
Articolo 99	<i>Requisiti delle costruzioni e degli alloggi</i>	69
Articolo 100	<i>Altezze dei locali</i>	69
Articolo 101	<i>Scale principali e di sicurezza, dispositivi servoscala</i>	69
Articolo 102	<i>Logge</i>	70
Articolo 103	<i>Parapetti e balconi</i>	70
Articolo 104	<i>Ascensori</i>	70
Articolo 105	<i>Locali tecnici degli edifici</i>	71
Articolo 106	<i>Cortili e cavedi</i>	71
Articolo 107	<i>Spazi seminterrati e interrati</i>	72
Articolo 108	<i>Locali sottotetto</i>	72
Articolo 109	<i>Abbaini, lucernari ed aperture in falda</i>	72
CAPO II	Dotazioni per la prevenzioni dei rischi di caduta dall'alto	73
Articolo 110	<i>Disposizioni generali</i>	73
Articolo 111	<i>Accesso alla copertura</i>	73
Articolo 112	<i>Installazioni di sicurezza per accesso ai luoghi elevati</i>	73
Articolo 113	<i>Accesso alle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli</i>	74
Articolo 114	<i>Dispositivi di ancoraggio</i>	74
Articolo 115	<i>Conformità delle opere</i>	74
Articolo 116	<i>Edifici con estese superfici finestate</i>	75

Articolo 117	Informazioni di sicurezza.....	75
Articolo 118	Fascicolo dell'opera.....	75
SEZIONE 6	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA BIOEDILIZIA	76
CAPO I	Disposizioni generali	77
Articolo 119	Finalità, obiettivi, articolazione delle disposizioni.....	77
Articolo 120	Ambito di applicazione.....	77
Articolo 121	Categorie degli edifici in funzione delle destinazioni d'uso.....	78
CAPO II	Efficienza energetica della struttura edilizia	79
Articolo 122	Fabbisogno energetico.....	79
Articolo 123	Valori di trasmittanza.....	79
Articolo 124	Calcolo del fabbisogno energetico anno dell'involucro edilizio per il riscaldamento.....	79
Articolo 125	Orientamento delle costruzioni.....	79
Articolo 126	Protezione dall'irraggiamento solare estivo.....	80
Articolo 127	Esposizione all'irraggiamento solare invernale.....	80
Articolo 128	Disposizioni costruttive.....	80
Articolo 129	Ponti termici.....	81
CAPO III	Efficienza energetica degli impianti	83
Articolo 130	Impianto termico.....	83
Articolo 131	Impianto di climatizzazione invernale centralizzato.....	83
Articolo 132	Impianti a bassa temperatura.....	83
Articolo 133	Ventilazione meccanica.....	84
Articolo 134	Impianti di illuminazione artificiale.....	84
CAPO IV	Sistemi bioclimatici passivi	85
Articolo 135	Sistemi costruttivi bioclimatici passivi.....	85
Articolo 136	Sistemi a guadagno diretto.....	85
Articolo 137	Sistemi a guadagno indiretto.....	85
Articolo 138	Isola di calore.....	86
Articolo 139	Tetti verdi.....	87
CAPO V	Utilizzo delle fonti rinnovabili	88
Articolo 140	Aspetti generali.....	88
Articolo 141	Produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili.....	88
Articolo 142	Conversione solare termica.....	88
Articolo 143	Conversione solare elettrica.....	88
Articolo 144	Impianti geotermici.....	89
Articolo 145	Altre tipologie di impianti.....	89
CAPO VI	Elementi di sostenibilità	90
Articolo 146	Bioedilizia.....	90
Articolo 147	Materiali edili.....	90
Articolo 148	Analisi del sito.....	90
Articolo 149	Rispetto delle tradizioni locali.....	91
Articolo 150	Protezione acustica.....	91
Articolo 151	Contenimento dei consumi idrici.....	91
Articolo 152	Fitodepurazione.....	92
Articolo 153	Verde nelle aree di pertinenza.....	92
Articolo 154	Verde sull'edificio.....	93
Articolo 155	Verde nelle aree a parcheggio.....	93
Articolo 156	Albedo.....	93
Articolo 157	Radioattività e radon.....	93
Articolo 158	Attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia.....	94
Articolo 159	Depositi per rifiuti differenziati.....	94
CAPO VII	Prestazione energetica	96

<i>Articolo 160 Ambito di applicazione.....</i>	<i>96</i>
<i>Articolo 161 Targa energetica.....</i>	<i>97</i>
<i>Articolo 162 Procedura per la certificazione energetica degli edifici esistenti.....</i>	<i>97</i>
<i>Articolo 163 Procedura per la certificazione energetica degli edifici per i quali è richiesto il titolo abilitativo.....</i>	<i>97</i>
<i>Articolo 164 Riferimenti normativi.....</i>	<i>98</i>
SEZIONE 7 DISPOSIZIONI FINALI	100
CAPO I Disposizioni finali	101
<i>Articolo 165 Entrata in vigore.....</i>	<i>101</i>
<i>Articolo 166 Procedure applicative.....</i>	<i>101</i>
<i>Articolo 167 Attività di controllo.....</i>	<i>101</i>

SEZIONE 1 DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Oggetto e finalità

Il Regolamento edilizio detta disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia così come previsto dall'art. 4 del DPR n° 380/2001 e dell'art. 28 della L.R n° 12/2005.

Articolo 2 Principi generali

1. Il territorio ed il paesaggio rappresentano beni d'interesse collettivo, alla cui tutela e salvaguardia sono tenuti a collaborare tutti i cittadini, direttamente o attraverso l'operato della pubblica amministrazione.
2. Le norme del presente Regolamento edilizio, per quanto di competenza, si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario, di assicurare le migliori condizioni di sicurezza ai singoli cittadini ed agli operatori sui luoghi di lavoro, nonché di perseguire i più elevati livelli di sostenibilità ambientale per l'intero territorio, limitatamente agli aspetti integrativi del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
3. Le norme del presente Regolamento edilizio definiscono le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano e, di conseguenza, della vita per la collettività, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati.
4. In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e costruzione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettosi delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

Articolo 3 Rinvio ad altre disposizioni

1. Il Regolamento edilizio si attua unitamente e nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, al Regolamento Locale di Igiene, alle Disposizioni Normative del Piano di Governo del Territorio e regolamenti comunali vigenti.
2. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento edilizio e le disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, comprese quelle del Regolamento Locale di Igiene, valgono queste ultime.
3. Nel caso in cui disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.
4. Nel caso in cui disposizioni del Regolamento edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.
5. Nel caso in cui disposizioni del Regolamento edilizio e dell'apparato normativo del Piano di Governo del Territorio risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.
6. Il Regolamento edilizio non può determinare varianti all'apparato normativo del Piano di Governo del Territorio e viceversa.
7. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, comprese le distanze, e le modalità di loro misurazione si fa riferimento alle Disposizioni Normative del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 4 Modifiche al Regolamento edilizio

1. L'Amministrazione comunale può sempre apportare modifiche integrali o parziali al Regolamento edilizio.

2. Ogni modifica del Regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. n° 12/2005.

3. L'entrata in vigore di disposizioni legislative nazionali o regionali che incidano sostanzialmente in senso restrittivo su norme contenute nel presente Regolamento edilizio assume immediata cogenza col testo del Regolamento medesimo, comportandone la automatica modifica in aggiornamento. Entro 180 giorni dall'entrata in vigore della norma si dovrà in ogni caso procedere ad una formale presa d'atto da parte del Consiglio Comunale del testo del Regolamento edilizio modificato e coordinato a seguito delle suddette modifiche.

Articolo 5 Deroghe

L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento edilizio, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati in materia dalle leggi e dalle direttive vigenti.

**SEZIONE 2 DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE AGLI
INTERVENTI EDILIZI**

CAPO I Soggetti e procedure dei procedimenti amministrativi

Articolo 6 Soggetti titolari dell'attività edilizia

1. Sono legittimati a presentare istanza per il rilascio del Permesso di Costruire”, Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e Comunicazione, tanto per il titolo originario, quanto per le sue possibili varianti, i proprietari degli immobili e coloro i quali hanno titolo legale o negoziale per eseguire i lavori oggetto dell'istanza della denuncia e/o segnalazione e della comunicazione.

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti:

- a. il proprietario: nel caso di comproprietà pro quota indivisa la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b. l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c. il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d. il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e. il rappresentante legale del proprietario;
- f. il titolare di diritto di superficie;
- g. l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h. l'enfiteuta;
- i. il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j. l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge n° 203/1982;
- k. il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l. il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- m. il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- n. colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- o. colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

3. In caso del trasferimento del titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, il nuovo titolare è obbligato a richiedere la voltura del Permesso di Costruire o della D.I.A., indicando esplicitamente gli estremi dell'atto che legittima la richiesta.

4. Nel caso di comproprietà o di contitolarità di diritti che legittimano la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, l'istanza di Permesso di Costruire, la D.I.A. la S.C.I.A. e la Comunicazione asseverata devono essere sottoscritte da tutti i comproprietari o contitolari.

5. L'istanza di Permesso di Costruire, la D.I.A., la S.C.I.A. e la Comunicazione asseverata possono essere sottoscritte da uno solo dei comproprietari o contitolari, purchè munito di delega scritta contenente l'atto di assenso di tutti gli altri soggetti legittimati, da allegare all'istanza o alla denuncia.

6. Tutti gli interventi che interessano le parti comuni degli stabili condominiali devono ricevere l'assenso degli altri condomini, manifestato attraverso una copia della delibera di assemblea condominiale da allegare alla istanza o alla denuncia.

7. Sono fatti salvi dall'obbligo di cui al precedente comma gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche in presenza di persone diversamente abili.

Articolo 7 Responsabile del procedimento

1. L'Amministrazione Comunale provvede a comunicare all'interessato e se, ritenuto utile ai fini del procedimento, agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento.

2. Nella comunicazione di avvio del procedimento sono indicate:

- a) le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- c) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al Responsabile del Procedimento.

Articolo 8 Sportello unico per l'edilizia

1. Per le attività di informazione, accettazione e registrazione delle istanze a rilevanza edilizia e di ogni altra attività disciplinata dal presente Regolamento edilizio, anche ai fini della semplificazione dei procedimenti amministrativi, il Comune istituisce lo Sportello Unico per l'Edilizia. I compiti dello Sportello Unico per l'Edilizia sono disciplinati dall'art. 32 della L.R. n° 12/2005 al quale si rinvia.

Articolo 9 Sportello unico per le attività produttive

1. Il comune istituisce lo Sportello Unico per le Attività Produttive. Le modalità di funzionamento e gli adempimenti sono definiti dall'art. 3 del DPR n° 447 del 20/10/1998.

Articolo 10 Accesso ai documenti

E' garantito l'accesso agli atti pubblici e alle informazioni in possesso del Comune secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge.

Non si dà luogo alla partecipazione di cui agli articoli 7 e seguenti della Legge n° 241/1990 nel caso di procedimento avviato su domanda dell'interessato e nel caso di ordinanze contingibili ed urgenti.

Articolo 11 Autocertificazioni

I soggetti legittimati a presentare le domande potranno avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione in tutti i casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi in materia. Devono inoltre avvalersi di tale istituto in tutti i casi in cui le leggi e gli enti preposti ne prevedano l'obbligatorietà.

Articolo 12 Asseverazioni

In sede di presentazione di denuncia d'inizio attività, le verifiche di conformità a leggi o regolamenti (norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie, di sicurezza, ecc.) possono essere sostituite da dettagliata relazione asseverata di conformità del progetto a firma di professionista abilitato iscritto al relativo Albo professionale di competenza.

Articolo 13 Conferenza dei servizi

Per quanto attiene l'istituto della Conferenza dei Servizi e la possibilità di ricorrere allo stesso, si rinvia alle disposizioni contenute nella Legge n° 241/1990.

Articolo 14 Ordinanze

1. Le ordinanze che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente Regolamento edilizio, sono emanate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su proposta del Responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

2. Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco anche su proposta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

CAPO II Classificazione degli interventi e titoli abilitativi

Articolo 15 Definizione degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono così classificati:
 - a. interventi di manutenzione ordinaria;
 - b. interventi di manutenzione straordinaria;
 - c. interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - d. interventi di ristrutturazione edilizia;
 - e. interventi di nuova costruzione;
 - f. interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. Per ciascuna definizione si rinvia a quanto disciplinato dalla L.R. n° 12/2005 e dal DPR n° 380/2001. In caso di contrasto vale la definizione più restrittiva.

Articolo 16 Titoli abilitativi

1. L'attività edilizia è disciplinata dai titoli abilitativi di seguito riportati.

a. Permesso di Costruire

Sono subordinati a Permesso di costruire tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, così come disciplinati dall'art. 33 comma 1 della L.R. n° 12/2005, fatto salvo quanto disposto dai commi 2, 3 e 3 bis dell'art. 33 e art. 41 del medesimo dispositivo normativo regionale, nonché tutti gli interventi previsti dall'art. 10 del DPR n° 380/2001.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a Permesso di costruire, così come disciplinati dall'art. 52 comma 3bis della L.R. n° 12/2005.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, così come disciplinati dal Titolo III della parte II della L.R. n° 12/2005.

b. Denuncia di Inizio Attività

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 una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) così come previsto dagli articoli 41 e 62 della L.R. n° 12/2005, nonché per gli interventi in esecuzione della L.R. n° 13/2009.

c. Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Sono subordinati alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui all'art. 19 della Legge n° 241/90 gli interventi:

- interventi di manutenzione straordinaria non rientranti nell'attività edilizia libera;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia non rientranti nell'elenco di cui all'art. 10 comma 2 lettera c) del DPR n° 380/2001.

d. Comunicazione Asseverata

Sono subordinati a Comunicazione asseverata gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6 comma 2, lettera a del DPR n° 380/2001.

e. Comunicazione semplice

Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo tutti gli interventi così come disciplinati dall'art. 6 comma 1 del DPR n° 380/2001 nonché dall'art. 33 comma 2 della L.R. n° 12/2005.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio, oltre a quanto definito al precedente paragrafo, sono soggette a Comunicazione semplice la realizzazione o l'applicazione di:

- pensiline e tettoie;
- pergolati;
- gazebi prefabbricati;
- tende da sole;
- lapidi, decorazioni e pitture murali;
- vetrine, vetrinette, bacheche;
- targhe;
- inferriate, infissi e serramenti;
- tinteggiature esterne;
- apparati di ricezione trasmissioni radiotelevisive;
- impianti di condizionamento e trattamento dell'aria;
- pannelli solari e fotovoltaici;
- manufatti minori da giardino;
- pavimentazioni pertinenziali.

Articolo 17 Autorizzazione paesaggistica

1. Qualsiasi sia il titolo abilitativo l'attività edilizia che si riferisca ad immobili soggetti alla disciplina del Dlgs n° 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni deve essere corredata dalla necessaria autorizzazione paesistica, nei casi indicati dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Detta autorizzazione potrà essere richiesta anche contestualmente alla presentazione dell'istanza o della denuncia, presentando, comunque, all'autorità competente separata istanza corredata dalla necessaria documentazione.

2. L'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune, deve essere allegata all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività,

Le modalità di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono quelle previste dalla normativa generale in materia. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio. All'istanza deve essere allegata la documentazione di cui al successivo Capo 5 della presente Sezione.

CAPO III Procedure inerenti i titoli abilitativi

Articolo 18 Permesso di costruire

Istanza

L'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto.

L'istanza dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al paragrafo precedente; alla istanza dovranno essere allegati gli elaborati così come indicato al Capo V della presente Sezione del Regolamento edilizio.

L'Istanza e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti dal richiedente e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza, come definiti nel presente Regolamento edilizio, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

Procedimento

La disciplina del Permesso di costruire è regolata dal Capo II°, della L.R 12/2005 e dal DPR n° 380/2001.

Il presente Regolamento edilizio rimanda quindi alle disposizioni legislative citate al precedente comma per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente il Permesso di Costruire.

Articolo 19 Denuncia di inizio attività

Presentazione

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto.

La Denuncia di Inizio Attività dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al paragrafo precedente; alla Denuncia di Inizio Attività dovranno essere allegati gli elaborati così come indicato al Capo V della presente Sezione del Regolamento edilizio.

La Denuncia e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti da colui che effettua la denuncia e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare la denuncia, come definiti dal presente Regolamento edilizio, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

Procedimento

La disciplina della Denuncia di Inizio Attività è regolata dal Capo III°, articoli 41 e 42 della L.R. n° 12/2005.

Il presente Regolamento edilizio rimanda quindi agli articoli citati al precedente comma per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la Denuncia di Inizio Attività.

Articolo 20 Segnalazione certificata di inizio attività

Presentazione

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando i moduli dallo stesso predisposti.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al paragrafo precedente; alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività dovranno essere allegati gli elaborati così come indicato al Capo V della presente Sezione del Regolamento edilizio.

La Segnalazione e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti da colui che la presenta e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentarla, come definiti dal presente Regolamento edilizio, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

Procedimento

La disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività è regolata dall'art. 49, comma 4 bis della Legge n° 122/2010, che ha convertito in legge, con modificazioni, il Decreto Legge 31 maggio 2010 n° 78 “Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica”.

Il presente Regolamento edilizio rimanda quindi all'articolo citato al precedente comma per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Articolo 21 Comunicazione asseverata

Presentazione

La Comunicazione Asseverata deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto.

La Comunicazione Asseverata dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al paragrafo precedente; alla Comunicazione Asseverata dovranno essere allegati gli elaborati così come indicato al Capo V della presente Sezione del Regolamento edilizio.

La Comunicazione e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti da colui che la presenta e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentarla, come definiti dal presente Regolamento edilizio, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

Procedimento

La disciplina della Comunicazione Asseverata è regolata dall'art. 6 del DPR n° 380/2001, come sostituito dall'art. 5 della Legge n° 73/2010.

Il presente Regolamento edilizio rimanda quindi all'articolo citato al precedente comma per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la Comunicazione Asseverata.

Articolo 22 Comunicazione semplice

Presentazione

La Comunicazione Semplice deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto.

La Comunicazione Semplice dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al paragrafo precedente; alla Comunicazione Semplice dovranno essere allegati gli eventuali elaborati così come indicato al Capo V della presente Sezione del Regolamento edilizio.

La Comunicazione e gli eventuali elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti da colui che la presenta e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentarla, come definiti dal presente Regolamento edilizio.

Procedimento

Al fine di stabilire l'iter procedurale per la Comunicazione di inizio attività edilizia libera, si rimanda espressamente alle disposizioni contenute nel comma 2 dell'art. 6 del DPR n° 380/2001 così come modificato dall'art. 5 del D.Lgs n° 40/2010 convertito con Legge n° 73/2010.

CAPO IV Documentazione

Articolo 23 Documentazione da allegare all'istanza di Permesso di costruire, alla DIA, alla SCIA e alla Comunicazione asseverata

La documentazione di seguito elencata va presentata:

- in tre copie cartacee per quanto concerne l'istanza di Permesso di Costruire,
- una copia cartacea per quanto concerne la Denuncia di Inizio Attività, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, la Comunicazione Asseverata.

a. Documenti e dichiarazioni inerenti la titolarità del richiedente e la situazione giuridica dell'immobile:

- elaborati di progetto sottoscritti dal richiedente o da chi effettua la comunicazione e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza o la denuncia così come indicati dal presente Regolamento edilizio, se diversi dal richiedente o da chi effettua la denuncia;
- nel caso di condominio, ove ne ricorrano le condizioni, estratto del verbale di assemblea che autorizza l'esecuzione delle opere, con nota di trasmissione da parte dell'amministratore di condominio, ferme restando le disposizioni specifiche di cui all'art. 2 della legge n° 13/1989.
- indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.

b. Elaborati tecnici generali:

- estratto di mappa con esatto orientamento, desunto dalla mappa catastale aggiornata, riportante oltre che il numero e la sezione del foglio, la precisa ubicazione dell'area o dell'edificio oggetto di istanza o denuncia, con indicata la strada comunale da cui si accede all'area o all'edificio stessi;
- estratto dello strumento urbanistico vigente e adottato, con evidenziati l'area o l'edificio oggetto di istanza o denuncia;
- estratto di aereofotogrammetrico, con evidenziati l'area o l'edificio oggetto di istanza o denuncia.

c. Elaborati tecnici di rilievo

Gli elaborati tecnici di rilievo devono restituire in modo chiaro ed univoco lo stato di fatto dei luoghi e degli edifici oggetto di istanza o denuncia, con particolare attenzione agli aspetti dimensionali e materici. Essi sono così articolati:

c.1 planimetria generale, con esatto orientamento, dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1: 100 - 1: 200, con l'indicazione di:

- limite di proprietà;
- quote naturali del terreno riferite ad un unico caposaldo certo;
- costruzioni esistenti, sia all'interno dell'area di intervento che al suo intorno, debitamente quotate, sia per ingombro che per altezza e distanza dall'area o dall'edificio oggetto di istanza o denuncia;
- spazi aperti attigui all'area o all'edificio oggetto di intervento, sia pubblici che privati, con indicazione dei materiali del suolo, delle essenze arboree, indicate per tipo e dimensione della chioma, e di ogni elemento esterno qualificante (a titolo esemplificativo e non esaustivo: muri, recinzioni, parcheggi, esedre, fontane, dislivelli... ecc);

c.2 schema di calcolo analitico per la determinazione delle quantità edificabili con indicazione di:

- superficie territoriale (ST)
- superficie fondiaria (SF)
- 3 - superficie coperta (SC) - nel caso di edifici esistenti sull'area di intervento
- superficie lorda di pavimento (SLP) - nel caso di edifici esistenti sull'area di intervento

c.3 piante di rilievo di tutti gli orizzontamenti, compresi i solai degli eventuali sottotetti accessibili ed il tetto, in scala 1: 50, con l'indicazione di:

- superficie netta utile, altezza e destinazione di ogni locale;
- rapporto aereoiluminante calcolato secondo le direttive del Regolamento di Igiene Tipo;
- punti di ingresso ad ogni unità immobiliare;
- natura e stato di conservazione dei materiali di pavimentazione e dei solai;
- posizione e dimensione di comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici.

c.4 prospetti di rilievo di tutti i fronti dell'edificio, in scala 1:50, con l'indicazione del tipo e dello stato di conservazione dei materiali e delle finiture di facciata.

c.5 sezioni di rilievo, in scala 1: 50, complete di:

- altezze interne, misurate da pavimento ad intradosso di solaio o, nel caso di solaio composto da orditura in legno o mista in ferro e legno, da pavimento a sotto travetto, di ciascun piano di cui si compone l'edificio oggetto di intervento;
- spessore dei solai
- quote prese all'intradosso della linea di colmo e di quella di gronda di copertura, nel caso di tetto non orizzontale;
- quota progressiva di ciascun piano in relazione alla quota +/-0,00 di riferimento;
- indicazione dei materiali con relativi spessori, di ciascun solaio e della copertura.

c.6 prospetti di massima o fotografie ortometriche (raddrizzate) di tutta o parte dei fronti degli edifici costruiti in aderenza all'edificio oggetto di intervento, con la rappresentazione di aperture, modanature, cornici e fili di gronda di detti fronti, scala 1:100;

c.7 sezioni di massima trasversali alle sedi stradali fronteggianti l'intervento, scala 1:100;

c.8 particolari costruttivi e decorativi, inerenti decori, finiture, serramenti, gronde e cornicioni, scala 1:20 - 1:10.

c.9 rilievo fotografico dell'edificio che restituisca dettagliatamente sia gli spazi interni che quelli esterni, sia pubblici che privati, ad esso attigui.

c.10 documentazione storica e storiografica: planimetrie, stampe, rilievi, fotografie, per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale, ove reperibile anche per gli altri edifici.

d. Elaborati tecnici di progetto

Gli elaborati tecnici di progetto devono restituire in modo chiaro ed univoco le trasformazioni di edifici e luoghi. Essi sono così articolati:

d.1 planimetria generale, con esatto orientamento, dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1: 100 - 1: 200, con l'indicazione di:

- limite di proprietà;
- quote del terreno modificato riferite al caposaldo certo di rilievo;
- nuove costruzioni, debitamente quotate, sia per ingombro che per altezza e distanza dagli edifici esistenti, anche esterni al limite di proprietà;
- spazi aperti di progetto, con indicazione di massima dei materiali del suolo, delle essenze arboree, indicate per tipo e dimensione della chioma, e di ogni elemento esterno qualificante (a titolo esemplificativo e non esaustivo: muri, recinzioni, parcheggi, esedre, fontane, dislivelli... ecc);
- le fasce di rispetto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, stradali, cimiteriali, da pozzi, elettrodotti, ecc;
- la dimensione e la posizione delle Superfici Permeabili (SP)

d.2 schema di calcolo analitico per la determinazione delle quantità edificabili con indicazione di:

- superficie territoriale (ST)
- superficie fondiaria (SF)
- superficie coperta (SC)
- superficie lorda di pavimento (SLP)
- superficie permeabile (SP)

d.3 piante di progetto di tutti gli orizzontamenti, compresi i solai degli eventuali sottotetti accessibili ed il tetto, in scala 1: 50, con l'indicazione di:

- superficie netta utile, altezza e destinazione di ogni locale;
- rapporto aereoilluminante calcolato secondo le direttive del Regolamento di Igiene Tipo;
- punti di ingresso ad ogni unità immobiliare;
- materiali di pavimentazione e dei solai, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo che interessino in tutto o in parte l'edificio;
- posizione e dimensione di comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici.

d.4 prospetti di progetto di tutti i fronti dell'edificio, in scala 1: 50, con l'indicazione di colori, materiali e tipo delle finiture di facciata.

d.5 sezioni di progetto, in scala 1: 50, complete di:

- altezze interne, misurate da pavimento ad intradosso di solaio o, nel caso di solaio composto da orditura in legno o mista in ferro e legno, da pavimento a sotto travetto, di ciascun piano di cui si compone l'edificio oggetto di intervento;
- spessore dei solai
- quote prese all'intradosso della linea di colmo e di quella di gronda di copertura, nel caso di tetto non orizzontale;
- quota progressiva di ciascun piano in relazione alla quota +/-0,00 di riferimento;
- indicazione dei materiali con relativi spessori, di muri perimetrali, solai e copertura.

d.6 schema planimetrico della rete di raccolta e smaltimento delle acque "nere" e "bianche", con l'indicazione del punto di recapito delle prime nella fognatura comunale;

d.7 schema planimetrico dell'ubicazione dei parcheggi pertinenziali, con l'indicazione del calcolo analitico per il loro dimensionamento;

d.8 dettagli in scala adeguata che restituiscano ubicazione, materiali e consistenza degli impianti tecnologici, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, antenne radio-televisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o riscaldamento, ascensori;

d.9 particolari costruttivi che illustrino i materiali e gli spessori di murature, solai controterra, coperture, serramenti, al fine del contenimento dei consumi energetici.

e. Elaborati tecnici di sovrapposizione

e.1 Planimetria generale dell'area di intervento, piante di tutti gli orizzontamenti, compresi sottotetti e copertura, sezioni e prospetti, atte a rappresentare, per confronto, le differenze tra la situazione di rilievo e quella di progetto, attraverso l'utilizzo dei seguenti colori:

- giallo per le demolizioni;
- rosso per le costruzioni;
- verde per le mancate demolizioni rispetto all'ultimo progetto approvato;
- blu per le mancate costruzioni rispetto all'ultimo progetto approvato.

f. Eventuali ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento

f.1 elaborati grafici almeno in scala 1: 100, con evidenziati i percorsi che a partire dall'accesso dal suolo pubblico si articolano attraverso l'entrata, le eventuali parti comuni condominiali e le singole unità immobiliari, evidenziando tutte le differenze di quota presenti nell'edificio e le modalità per superarle. Le piante di ciascuna unità immobiliare devono riportare il disegno e la disposizione degli apparecchi sanitari dei servizi igienici;

f.2 relazione tecnica che illustri la fattibilità degli interventi oggetto di istanza o denuncia, in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità dei locali;

f.3 in caso di progetto per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, tabella di calcolo analitico dell'altezza media ponderale, con allegata dimostrazione grafica del calcolo, e tabella di calcolo con allegata dimostrazione grafica inerenti il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa, per un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

f.3. progetto degli impianti ai sensi del DM n° 37 delle 22 Gennaio 2008, oppure dichiarazione del progettista sulla non necessità del progetto degli impianti, da presentarsi prima del rilascio del provvedimento o nel caso di D.I.A., contestualmente alla stessa.

f.4. la documentazione prescritta dalla Legge n° 10/1991 in conformità alla DGR 8/8745 del 2008, o dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione della stessa, il tutto da presentarsi contestualmente al provvedimento.

f.5. prospetto per la definizione della classe dell'edificio, con allegata tabella di calcolo delle Superfici Utili (SU) e delle Superfici non residenziali (SnR) delle singole unità immobiliari, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione.

f.6 computo metrico estimativo, se necessario per il calcolo del contributo sul costo di costruzione.

f.7 Copia della richiesta del parere di conformità dei Vigili del Fuoco, o dichiarazione a firma del progettista in cui si dichiara che l'intervento non è sottoposto a tale parere di conformità.

f.8 Per gli interventi di nuova costruzione, relazione a firma di tecnico abilitato, che attesti la congruità dell'intervento ai requisiti acustici passivi degli edifici, come prescritto dalle normative vigenti in materia. E' fatto salvo il Piano di Impatto acustico per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale, di cui all'art. 8 della Legge 26/10/1995 n° 447. E' inoltre necessario produrre idonea "Valutazione del clima acustico" ai sensi dell'Art.8 della Legge n° 447/1995, redatta in base ai criteri della D.G.R. 08/03/2002 n° 7/8313.

f.9 Calcolo della Classe energetica dell'edificio e attestato di certificazione energetica redatto da tecnico abilitato e presentato con l'ultimazione dei lavori.

f.10 Eventuale documentazione prevista dal P.A.I. e relativa normativa.

f.11 Autocertificazione a firma del progettista attestante la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie vigenti, relativamente agli interventi di edilizia residenziale.

f.12 Autorizzazione piano di lavoro per lo smaltimento di materiale contenente amianto rilasciata dalla competente ASL.

f.13 Autorizzazione rilasciata dall'ente competente per interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n° 42.

f.14 Dichiarazione impegnativa a presentare la denuncia dei C.A. ai sensi della Legge n° 1086/71 entro la data di inizio delle opere previste in progetto ovvero dichiarazione di esenzione.

f.15 Nulla osta, ove richiesto, dell'apertura di accessi su strade statali o provinciali.

f.16 Adempimenti alle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, ai sensi dell'art. 3.2.11 del Titolo III del Regolamento di Igiene Tipo (Norma UNI EN 795) applicate alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia (residenziale, commerciale, industriale, artigianale, agricola, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento sostanziale della copertura.

f.17 Indicazione della destinazione terre di scavo e della provenienza dei materiali utilizzati per eventuali riempimenti, ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. n° 152/2006

f.18 Documentazione fotografica

f.19 Certificazione di regolarità contributiva in originale o copia conforme, ai sensi dell'art. 3 del D.lgs. 14.08.1996 n° 494 agli enti INPS, INAIL e Cassa Edile (non è possibile ricorrere all'autocertificazione ai sensi della Circolare del Ministero del lavoro e delle Politiche Sociali n. 848 del 14 luglio 2004) da consegnare prima dell'inizio dei lavori;

f.20 Dichiarazione di conformità redatta ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR n° 380/2001.

Articolo 24 Documentazione da allegare alla Comunicazione semplice

La documentazione di seguito elencata va presentata in copia unica.

a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento in scala almeno 1:2000.

b) schema progettuale semplificato, non necessariamente a firma di tecnico abilitato, corredato da quanto all'occorrenza indispensabile per una completa comprensione dell'opera proposta (fotografie, relazione, elaborati grafici anche sommari, localizzazione planimetrica, indicazione delle dimensioni, dei materiali impiegati, delle finiture, delle colorazioni, ecc);

c) se necessario preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal D.Lgs. n° 42/04 per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale, e dal Codice della Strada e relativo Regolamento, per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale;

d) nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale deliberazione preventiva di assenso, assunta dall'Assemblea Condominiale.

Articolo 25 Documentazione da allegare alle istanze denunce e comunicazioni per immobili soggetti a vincolo paesaggistico

La documentazione da allegare alle istanze o alle denunce di cui al precedente articolo, quando l'intervento ricada in area soggetta a vincolo paesistico o interessi un immobile soggetto altresì a tale vincolo, va presentata in cinque copie.

Oltre alla documentazione richiesta dai precedenti articoli va presentata anche la seguente documentazione.

a. Elaborati riguardanti lo stato di fatto:

a.1 Planimetria in scala 1. 1000 o 1: 2000, a seconda della dimensione dell'area di intervento, con indicati gli elementi costitutivi del paesaggio all'intorno dell'area di intervento stessa, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, filari, rogge, terrazzi naturali, edifici storici, edifici rurali, elementi vegetazionali rilevanti, strade vicinali, fiumi, ecc.

a.2 Fotografie che rappresentino in modo chiaro e da più punti di vista l'edificio e/o l'area oggetto di intervento ed il paesaggio circostante, con allegato schema dei punti di ripresa fotografica.

a.3 Relazione che descriva materiali e tecniche sia strutturali che di finitura, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, le parti lignee, le murature, gli intonaci, le tecniche di tinteggiatura, le coperture e le eventuali opere artistiche presenti.

a.4 Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici necessari per il tipo di intervento, quali:

- indagini geologiche (per interventi che prevedano la creazione di spazi interrati, movimenti di terreno, opere idrauliche e di regimentazione delle acque);
- indagini sulla natura e la salute della vegetazione (per interventi che prevedano modifiche dell'assetto arboreo e derbaceo dell'area).

b. Elaborati di progetto:

b.1 Particolari costruttivi in scala 1: 20 e 1: 10, riguardanti l'aspetto esterno dell'edificio, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, cornicioni, balconi, ringhiere, recinzioni, gronde, serramenti, persiane, tamponamenti di facciata, opere strutturali in legno o metallo, ecc.

Il tutto con l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati.

b.2 Fotomontaggi e/o rendering fotorealistici, con l'inserimento dell'intervento nel proprio contesto, sia ad altezza d'uomo che a volo d'uccello.

b.3 Eventuali rappresentazioni prospettiche e/o assonometriche dell'intervento.

b.4 Relazione tecnica con la descrizione del progetto, in relazione al paesaggio, ai vincoli ed ai riferimenti storici presenti nell'area e nel territorio ad esso circostante.

b.5 Abaco dei nuovi elementi vegetazionali

b.6 Dettagli che evidenzino ubicazione, consistenza e materiali degli impianti tecnologici a vista, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, antenne radio televisive o telefoniche, impianti di raffrescamento e riscaldamento, pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda sanitaria, vani tecnici per ascensori, ecc.

Articolo 26 Caratteristiche degli elaborati grafici

1. Gli elaborati grafici non devono riportare correzioni manuali successivamente alla stampa e devono essere adeguatamente piegati in formato "A4". Nel caso di più elaborati gli stessi vanno numerati progressivamente.

2. E' fatta salva la facoltà del Comune, coerentemente con quanto disposto dal Capo IV del D.P.R. 28.12.2000 n° 445 finalizzato a migliorare la gestione amministrativa di disporre l'attività della gestione informatica dei documenti relativi all'attività edilizia.

In particolare la gestione informatica riguarderà la trasmissione di domande con relativi elaborati grafici in formato digitale, l'attivazione di archivi informatici, il rilascio di provvedimenti autorizzativi informatizzati.

3. In attuazione delle procedure di cui al comma precedente, a decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento edilizio, per gli interventi edilizi va prodotta copia della documentazione di cui ai precedenti articoli in formato elettronico (dwg o dxf o pdf), da depositare con il materiale cartaceo in sede di deposito degli elaborati all'ufficio protocollo.

CAPO V Fasi dell'attività edilizia

Articolo 27 Comunicazione di inizio dei lavori

1. Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia l'inizio. La comunicazione dell'inizio dei lavori deve pervenire antecedentemente al loro inizio.

2. In rapporto ai titoli abilitativi così come definiti al Capo III della presente Sezione l'inizio dei lavori deve avvenire nelle modalità di seguito definite.

a. Permesso di Costruire

L'inizio dei lavori deve avvenire entro e non oltre un anno dalla data di rilascio del Permesso di costruire.

b. Denuncia di Inizio Attività

L'inizio dei lavori deve avvenire entro e non oltre un anno dopo che sono trascorsi i trenta giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività e senza che il Responsabile del Procedimento abbia inviato alcuna richiesta di integrazione alla Denuncia di Inizio Attività stessa.

c. Segnalazione Certificata di Inizio Attività

La data di Inizio dei Lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività stessa o comunque subito dopo la presentazione della pratica completa del nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori, del relativo D.U.R.C. e del nominativo del professionista incaricato della Direzione dei Lavori.

d. Comunicazione (Asseverata e Semplice)

La data di Inizio dei Lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto della presentazione della Comunicazione sia nel caso della Comunicazione Asseverata sia nel caso della Comunicazione Semplice.

3. Nei casi di inizio lavori relativamente al Permesso di Costruire e alla Denuncia di Inizio Attività il termine di un anno può essere prorogato per un massimo di ulteriori dodici mesi, con provvedimento motivato del Responsabile dell'Ufficio Tecnico responsabile dello sportello unico per l'edilizia, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà di chi ha presentato l'istanza o la denuncia. La proroga del termine di cui al comma precedente deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del termine stesso.

4. Nei casi di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e di Comunicazione (Asseverata o semplice) non è ammessa alcuna proroga del termine di Inizio dei lavori.

5. Se il titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.

6. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del titolo edificatorio.

7. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono agli effetti del formale avvio dei lavori.

8. Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di

documentati fatti - estranei alla volontà del concessionario - che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.

Articolo 28 Documenti da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori

1. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori devono essere consegnati allo sportello unico per l'edilizia i seguenti documenti:

- Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC);
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, del committente o del responsabile dei lavori, attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 del Decreto Legislativo n° 81/2008;
- copia notifica preliminare inviata all'Azienda Unità Sanitaria Locale e alla Direzione provinciale del lavoro, di cui all'art. 99, del D.Lgs n° 81/2008, quando dovuta.

2. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori deve essere consegnata allo sportello unico per l'edilizia la denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica, redatta secondo i disposti delle norme vigenti in materia;

3. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori deve inoltre essere consegnata allo sportello unico per l'edilizia, una dichiarazione attestante l'ubicazione delle discariche prescelte per il conferimento dei materiali di risulta, la quale deve essere autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento di detti materiali alla discarica deve essere conservata in cantiere ed esibita a richiesta delle autorità di vigilanza competenti.

In alternativa può essere prodotto atto di impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione delle modalità del loro riutilizzo.

4. Nel caso l'intervento preveda lo scavo di terre o rocce, fatte salve le specifiche procedure conseguenti all'obbligatorietà della V.I.A., i materiali possono essere riutilizzati, anche in siti diversi, secondo un progetto approvato dal competente ufficio comunale o, se istituito, dallo sportello unico per l'edilizia.

5. In assenza del piano di sicurezza e di coordinamento o del fascicolo, quando previsti, oppure in assenza della notifica preliminare, quando prevista, oppure in assenza del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo ad edificare.

Articolo 29 Comunicazione di fine dei lavori

1. I lavori devono essere ultimati entro il termine di tre anni dal loro inizio. Tale termine può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere di interesse pubblico o generale, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità a norma dell'art. 25 del DPR n° 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

3. L'ultimazione dei lavori va comunicata allo sportello unico per l'edilizia, utilizzando i moduli appositamente predisposti dagli uffici stessi.

4. Il Responsabile del Procedimento può accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.

5. L'eventuale diniego della richiesta di ultimazione dei lavori fa venire meno tale presunzione.

6. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella Convenzione.

Articolo 30 Certificato di agibilità

1. Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e le prescrizioni del presente Regolamento edilizio.

2. Il Certificato di Agibilità viene rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico su proposta del Responsabile del procedimento con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma precedente, il soggetto titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o la Denuncia di Inizio Attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del Certificato di Agibilità.

4. L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata o trasmessa allo sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, utilizzando il modello predisposto dagli stessi uffici.

L'istanza deve contenere:

- a. la dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi sotto la propria responsabilità:
 - la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato ed alle eventuali varianti;
 - la salubrità degli ambienti;
 - la conformità degli impianti per lo smaltimento delle acque reflue e dei liquami;
- b. copia dell'autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura;
- c. i certificati di collaudo e le dichiarazioni di conformità nelle seguenti materie:
 - sicurezza ed idoneità delle strutture rispetto alle destinazioni d'uso previste dal progetto; qualora non siano stati fatti interventi sulle strutture la dichiarazione si limita ad indicare tale circostanza;
 - sicurezza degli impianti;
 - abbattimento delle barriere architettoniche;
 - inquinamento idrico, atmosferico ed acustico (per attività produttive);
- d. il certificato di prevenzione incendi rilasciato dai vigili del fuoco, oppure una dichiarazione sostitutiva di esenzione dall'obbligo di ottenimento dello stesso, a firma del direttore dei lavori;
- e. le planimetrie catastali e le ricevute della denuncia di iscrizione o di variazione al catasto dell'immobile;
- f. l'attribuzione del numero civico da parte del Comune;
- g. l'attestazione del versamento dei diritti di segreteria;
- h. la dichiarazione del direttore dei lavori attestante la corretta realizzazione degli accorgimenti per raggiungere i requisiti acustici passivi previsti dal progetto presentato all'inizio dei lavori;
- i. certificazione energetica dell'edificio.

5. Per gli edifici destinati alle attività economiche valgono le disposizioni di cui all'art. 5 della L.R. n° 1/2007; in tali casi deve essere utilizzato il relativo modulo di dichiarazione.

6. L'agibilità si forma per silenzio/assenso solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione e deposito della documentazione di cui al precedente comma del presente articolo.

7. Al fine di stabilire l'iter procedurale per il rilascio del Certificato di Agibilità, si rimanda espressamente a quanto già disciplinato dall'articolo 25 DPR n° 380/2001.

8. Il rilascio del Certificato di Agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso.

Nel caso l'ufficio preposto al controllo, a seguito di comunicazione di fine lavori, verifichi che l'intervento non è ultimato, lo stesso ne dà comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale sospende il rilascio dell'agibilità, sino ad intervenuta ultimazione dei lavori.

9. Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico competono anche la dichiarazione di inagibilità e di inabitabilità di una costruzione o di parte di essa, anche dichiarata su conforme e motivata proposta del competente organo dell'Azienda Sanitaria Locale.

Articolo 31 Libretto d'uso e di manutenzione

1. Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione globale e di sopralzo degli edifici esistenti è fatto obbligo di predisporre il libretto d'uso e di manutenzione.

2. Il libretto d'uso e di manutenzione viene redatto dal Direttore dei lavori e deve essere presentato unitamente al deposito dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato.

3. Il libretto d'uso e di manutenzione costituisce l'insieme delle informazioni tecniche sulle caratteristiche del fabbricato nei suoi aspetti tecnico-costruttivi e impiantistici e sull'idoneità tecnica agli usi che possono essere fatti del fabbricato stesso e delle sue parti.

4. Il libretto d'uso e di manutenzione dovrà contenere tutte le informazioni circa le caratteristiche del fabbricato, ivi compresa la "certificazione energetica dell'edificio" e le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica dello stesso, redatte ai sensi del Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192.

5. Il libretto d'uso e di manutenzione viene redatto dal Direttore dei lavori e viene allegato alla richiesta di agibilità del fabbricato e deve contenere le seguenti informazioni minime:

- principali dati strutturali in ordine, in particolare, ai carichi propri e ai sovraccarichi accidentali previsti e ammessi per ogni singola struttura orizzontale, accompagnati da copia degli elaborati grafici allegati alle denunce per le strutture;
- schema distributivo degli impianti a rete e descrizione dei caratteri degli stessi nonché copia delle certificazioni di idoneità;
- caratteri e dati tecnici sugli impianti di sollevamento.

6. Copia del libretto deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) e deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

7, In occasione di ogni successivo intervento edilizio di ristrutturazione globale e di sopralzo, sia che venga effettuato previa richiesta all'Amministrazione Comunale, sia che venga realizzato con D.I.A., S.C.I.A. o Comunicazione, dovrà essere depositata, contestualmente alla documentazione richiesta dal presente Regolamento edilizio, copia del libretto d'uso e di manutenzione.

CAPO VI Realizzazione degli interventi edilizi

Articolo 32 Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Responsabile del Servizio la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di permesso, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione attuativa, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale; trascorsi dieci giorni dalla segnalazione dell'avvenuta picchettatura possono iniziare i lavori. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico, salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico medesimo.

Articolo 33 Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva

1. Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, i permessi di costruire, le Denunce d'inizio di attività, unitamente agli esemplari dei disegni visti dal competente ufficio, o copie delle stesse rese conformi da asseverazione del Direttore dei lavori, nonché i documenti riguardanti il Piano della Sicurezza ex Decreto Legislativo 14/08/1996 n° 494, dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti od incaricati comunali.
2. Analoga disposizione si applica agli atti relativi all'impiego di cementi armati, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

Articolo 34 Interruzione dei lavori

1. Il proprietario, nei casi in cui, per qualsiasi ragione, debba interrompere l'esecuzione dei lavori, ha l'obbligo di far eseguire tutte le opere di presidio necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per eliminare eventuali inconvenienti igienico sanitari e di sicurezza, previa comunicazione al competente ufficio comunale delle motivazioni dell'interruzione.
2. Trascorso un mese dalla comunicazione di interruzione dei lavori è facoltà del competente ufficio comunale far cessare l'occupazione di suolo pubblico in precedenza accordata e far ripristinare i luoghi nello stato anteriore ai lavori o autorizzare una ulteriore proroga dell'interruzione lavori fissando altresì un congruo termine per le loro ripresa. Le tasse per l'occupazione di suolo pubblico dovranno essere versate anche per l'intera durata dell'interruzione dei lavori.

3. In difetto dell'esecuzione di tutte le opere necessarie a garantire la tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Articolo 35 Interventi non ultimati o scadenza dei titoli abilitativi

1. Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamente viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta ad autorizzazione esplicita.

3. Nel caso in cui i titoli abilitativi siano scaduti, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico sospende i lavori fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per i restanti lavori.

Articolo 36 Interventi urgenti

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, sulla base di una perizia tecnica corredata da rilievo fotografico a cura del privato proprietario, è consentito allo stesso di eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

2. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.

3. Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti, compresa la presentazione della perizia tecnica allo Sportello Unico per l'Edilizia.

Articolo 37 Sostituzione del direttore dei lavori

Qualora il Direttore dei lavori venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne immediata comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso gli Uffici comunali della nomina di un nuovo Direttore dei lavori, corredata dall'accettazione del professionista.

CAPO VII Disciplina del cantiere negli interventi edilizi

Articolo 38 Sicurezza e disciplina generale del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antiinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antiincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi vigenti. Nell'installazione e gestione dei cantieri inoltre le imprese realizzatrici debbono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (tracciati e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni, strade ecc, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, posizionamento dei cumuli distanti dalle abitazioni ecc).

2. Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti.

Segnatamente, l'assuntore e il Direttore dei Lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto dal successivo articolo 97 e sulla base di idonee prove penetrometriche;
- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

3. I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per docce, spogliatoi, pronto intervento, a disposizione del personale addetto. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente Regolamento edilizio. Dette costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienicosanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.

4. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ASL ed il secondo sostituito con *bottino mobile* secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

5. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento edilizio, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni minime pari a m 0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi del titolo edificatorio, del titolare dello stesso, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

6. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei Funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

7. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile del cantiere.

8. Il Responsabile del Servizio, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

Articolo 39 Recinzioni provvisorie di cantiere

1. Il titolare dell'attività edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve - previa denuncia all'Amministrazione Comunale - recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici e le prescrizioni che saranno state eventualmente impartite dai competenti uffici comunali in sede di rilascio: la denuncia deve dar conto degli accordi raggiunti con gli enti gestori dei sottoservizi e dei cavi aerei eventualmente interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano 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 con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.

4. Il titolare dell'attività edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi.

5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'attività edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

6. L'Amministrazione comunale ha facoltà – nel rispetto del decoro urbano - di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

7. I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.

8. Le recinzioni di cantiere rivolte verso una diversa privata proprietà dovranno mantenere condizioni di decoro e – fatti salvi i dritti di terzi determinati dal Codice Civile – non provocare pericolo o molestia alcuna.

9. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Articolo 40 Strutture provvisorie

1. Tutte le strutture provvisorie dei cantieri edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione di un edificio abitato, devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Articolo 41 Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico, di manufatti o impianti di proprietà pubblica o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni agli Uffici Comunali e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare ogni danno ai manufatti stessi.

2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita con riguardo alle indicazioni del presente Regolamento edilizio.

Articolo 42 Operazioni di scavo

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possono essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.

3. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del titolare del Permesso di Costruire o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

5. Il Comune svolge un ruolo di vigilanza e monito relativamente agli immobili pubblici interessati dalla contiguità di cantieri autorizzati. Eventuali contenziosi tra privati per danni o molestie ai sensi del Codice Civile dovranno essere ricomposti autonomamente tra le parti in sede giudiziaria.

Articolo 43 Ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o altra autorità eventualmente competente, ed essere posti a disposizione della medesima.

Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al Responsabile del Servizio che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.

2. I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

3. Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio archeologico, gli stessi devono essere corredati dal nulla – osta della Soprintendenza Archeologica. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno delle aree a rischio, i relativi progetti devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza medesima, che dovrà esprimere il proprio assenso entro i termini di legge, formulando, se del caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

Articolo 44 Rinvenimenti di materiale inquinante

In caso di rinvenimenti di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti se ne dovrà dare immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale, che provvederà alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Articolo 45 Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, il titolare o l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché ai servizi o alle aziende competenti per territorio i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso, nonché i dati relativi al rumore, ai sistemi di abbattimento delle polveri e ad eventuali opere di bonifica.

2. La presenza di amianto necessita, ai fini dell'inizio lavori, della comunicazione del piano di lavoro ai sensi del D. Lgs. n° 257/06 da parte del committente alla A.S.L. competente.

3. Sono fatte salve le norme in vigore in caso di presenza di materiali pericolosi con particolare riguardo a quanto già disciplinato dal D. Lgs. n° 152/06 e s.m.i. anche in relazione al riutilizzo delle terre di scavo.

4. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti ed alla normativa igienico-sanitaria.

CAPO VIII Funzioni di vigilanza e regime sanzionatorio

Articolo 46 Funzioni di vigilanza

1. Il Responsabile dell'ufficio esercita la vigilanza, come previsto dal comma 1 dell'articolo 27 del DPR n° 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e alle disposizioni del presente Regolamento edilizio, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nel titolo abilitativo.
2. L'Amministrazione può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto approvato, in particolare in occasione della presentazione della " Relazione a struttura ultimata " a seguito dell'ultimazione delle strutture in cemento armato. Il proprietario e l'assuntore dei lavori devono esibire, a richiesta, i tipi del progetto stesso, fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.
3. Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.
4. Nessun accertamento può essere effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.
5. Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime.
Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al responsabile del procedimento.

Articolo 47 Funzioni di vigilanza sui progetti e interventi inerenti impianti ed isolamenti termici

1. Il progetto di isolamento termico, redatto ai sensi della L. 10/1991, dovrà recepire tutte le soluzioni tecnico progettuali individuate in sede di progetto architettonico e le verifiche derivanti dalla disciplina in materia. Il tecnico redattore del progetto di isolamento termico dovrà espressamente dichiarare la conformità dello stesso ai criteri dettati dal presente Regolamento edilizio.
2. Il Comune si riserva di esplicitare l'attività di controllo, con riferimento alla congruità del progetto di isolamento termico e delle fasi costruttive, avvalendosi della struttura comunale competente e/o di soggetti esterni appositamente incaricati.
3. A tal fine dovranno essere comunicate formalmente le date di inizio e termine dei lavori, quelle di posa dei componenti significativi per il risparmio energetico, quali gli isolamenti di pareti e tetto, non più ispezionabili al termine dei lavori, con un anticipo di almeno 10 giorni sulla data di messa in opera degli stessi. Eventuali variazioni del programma di lavori di posa dei suddetti elementi dovranno essere comunicate tempestivamente.
4. L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali.

Articolo 48 Provvedimenti per opere eseguite in difformità

Qualora i competenti Uffici comunali accertino opere eseguite in difformità da quelle assentite dal Permesso di costruire, o in difformità di quanto contenuto nella D.I.A., nella S.C.I.A. e nella Comunicazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico emana i provvedimenti previsti dalla legge vigente.

Articolo 49 Provvedimenti di sospensione dei lavori e i provvedimenti sanzionatori

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 dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento e sulla base delle disposizioni di legge.

Articolo 50 Provvedimenti amministrativi

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza dei titoli abilitativi, adotta i provvedimenti di cui ai Capi I e II del Titolo IV della Parte I del DPR n° 380/2001, nonché di cui alle eventuali altre norme legislative in materia.

Articolo 51 Sanzioni

Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente Regolamento edilizio si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'articolo 17 della Legge n° 689/1981, consistente nel pagamento di una somma non superiore a 500,00 Euro ai sensi dell'articolo 7 bis del Decreto Legislativo 18/08/2000 n° 267.

Articolo 52 Tolleranze di cantiere

1. Anche ai fini delle disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misure lineari:

- a) per misure sul piano orizzontale inferiori o uguali a m. 15: 1%;
- b) per misure sul piano orizzontale superiori a m. 15: 0.50% (per la parte eccedente);
- c) per misure sul piano verticale: 2%.

Sono fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso spazi pubblici.

2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive relative ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superfici inferiori al 5%, ferma restando la superficie complessiva.

3. In ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm.

4. Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.

5. Le tolleranze come sopra indicate sono ammesse solo quando non compromettano i requisiti di igiene e di abitabilità dei locali e spazi abitativi. L'eventuale tolleranza per difetto non dovrà comunque compromettere le caratteristiche "antigieniche" e di "abitabilità" stabilite dal vigente Regolamento locale di igiene.

**SEZIONE 3 DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE AI PIANI
URBANISTICI ATTUATIVI**

CAPO I Disciplina dei piani attuativi di iniziativa privata

Articolo 53 Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

Presentazione

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia e redatta sulla base dei modelli e schemi predisposti.
2. Relativamente alle quote di proprietà necessarie per la presentazione dei piani attuativi si rimanda esplicitamente all'art. 12 comma 4 della L.R. n° 12/2005.
3. La proposta deve indicare:
 - a) generalità del richiedente e titolo che legittima lo stesso ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio, ecc.) è necessario indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;
 - c) generalità, codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax e indirizzo di posta elettronica sia del richiedente che del progettista;
 - e) indirizzo, ove non coincidente con la residenza del proponente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
 - f) descrizione sommaria dell'intervento con indicazione della proposta di qualificazione tecnico/giuridica dell'intervento stesso;
 - g) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - h) estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti, al di là della strada o del canale a quelli oggetto della proposta di piano attuativo nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
 - l) luogo e data di presentazione della domanda nonché firme autografe del richiedente e del progettista.
4. La proposta deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
5. Alla proposta vanno allegati gli elaborati di progetto e la documentazione di seguito indicata.

Documentazione tecnica

Fatto salvo quanto indicato dai criteri tecnici per l'attuazione del Documento di Piano, la documentazione minima da allegare alle proposte di piani attuativi è la seguente:

- a) **relazione tecnica illustrativa** descrittiva l'entità dell'intervento con riferimento alla cartografia del piano attuativo, da cui risulti:
 - la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del vigente e/o adottato strumento urbanistico in modo analitico e descrittivo;
 - le indicazioni inerenti la sostenibilità ambientale e paesistica di cui ai criteri d'intervento dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
 - le puntuali indicazioni inerenti gli aspetti urbanistico ed edilizi assunti come prescrittivi per il piano attuativo. In tal caso la relazione dovrà contenere un apposito capitolo denominato "aspetti prescrittivi";
- b) **stralcio dell'azzonamento del vigente e/o adottato strumento urbanistico** e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate;

- c) **verifica del contesto urbanistico** del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;
- d) **estratto catastale** con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà, nonché l'indicazione di eventuali affittanze, oneri, pesi, vincoli, ipoteche, servitù (apparenti o non) e da trascrizione pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura;
- e) **documentazione fotografica** a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante (dimensioni minime 10 x 15 cm.);
- f) **planimetria dello stato di fatto**, in scala non inferiore a 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento, nonché degli elaborati previsti per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli;
- g) **quadro sinottico dei vincoli** di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore gravanti sull'area di intervento;
- h) **progetto planivolumetrico**, in scala non inferiore a 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica di tutti i parametri urbanistico/edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato (estesa a tutto il comparto). Il progetto dovrà altresì individuare le aree previste per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la aree da cedere in proprietà al Comune in conformità alle disposizione dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- i) **prospetti e sezioni ambientali** quotati in scala non inferiore a 1:500 estesi al contesto di riferimento (profili ambientali);
- j) **rappresentazioni prospettiche o rendering** dell'intervento inquadrato nel contesto di riferimento;
- k) **documentazione necessaria per l'esame dell'impatto paesistico** dei progetti prevista dalla linee guida regionali di cui alla D.G.R. n° VII/11045 del 8/11/2002 e s.m.i.;
- l) **progetto definitivo** (così come definito dall'art. 93 comma 4 del D. Lgs. n° 163/2006 e s.m.i.) **delle opere di urbanizzazione** relative alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi. In particolare dovrà essere allegato lo schema di fognatura precisando le modalità di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati. Inoltre dovrà essere allegata specifica dichiarazione che è stata effettuata la verifica delle reti tecnologiche presso gli enti competenti dalla quale è emerso che le reti esistenti sono adeguatamente dimensionate in relazione all'intervento proposto, oppure che si dovrà provvedere all'estensione, ampliamento e sostituzione delle reti stesse;
- m) **verifica della salubrità del sito** mediante indagini ambientali mirate ad individuare eventuali presenze di sostanze contaminanti il suolo ed il sottosuolo e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D. Lgs. n° 152/2006;
- n) in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. n° 163/2006 in materia di affidamento ed esecuzione delle stesse, dovrà essere allegato lo specifico progetto definitivo redatto in conformità a quanto disposto dall'art. 93 comma 4 del D. Lgs. n° 163/2006, con allegato computo metrico estimativo redatto in modo analitico e descrittivo, anche al fine della valutazione della congruità tecnicoeconomica delle opere proposte a scomputo degli oneri urbanizzativi, fermo restando quanto disposto dall'articolo 45 comma 2 della L.R. n° 12/2005;
- o) nei casi in cui il piano attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. n° 13/2001, della DGR 08/03/2002 n° 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

Inoltre deve essere allegato lo schema di convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, la quale deve contenere quanto disciplinato dall'articolo 46 della L.R. n° 12/2005.

La convenzione deve stabilire, inoltre, i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, e comunque non superiori a dieci anni.

Procedimento

Al fine di stabilire l'iter procedurale per i piani attuativi di iniziativa privata si rimanda espressamente alle disposizioni contenute nell'art. 14 della L.R. n° 12/2005.

**SEZIONE 4 DISPOSIZIONI SULL'AMBIENTE URBANO, SULLA
QUALITÀ DELL'ABITATO, SUGLI SPAZI APERTI
PUBBLICI E PRIVATI**

CAPO I Obiettivi, principi, disposizioni generali

Articolo 54 Obiettivi

1. Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali.
2. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente comma, da parte del competente organo comunale.
3. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli inseriti nei centri storici o prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, finalizzati a resistere - per le caratteristiche tecniche o di trattamento adottate - all'aggressione degli agenti atmosferici o agli atti vandalici, a garantire sicurezza, nonché progettati per armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
4. Negli interventi sulle facciate e sugli edifici in genere dovrà sempre essere salvaguardata la presenza di immagini sacre, edicole votive, medaglioni, lapidi, targhe commemorative, cippi stradali, scritte ed altri elementi di arredo che rappresentino testimonianze storico-artistiche ed architettoniche del territorio, concordando preventivamente con gli uffici tecnici dell'amministrazione competente le modalità di intervento e tutela.
5. La sistemazione delle porzioni di immobili esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio: esso dovrà risultare non conflittuale con i sistemi e gli impianti di pubblica illuminazione in essere e verificarsi coerente con il piano urbano di illuminazione.

Articolo 55 Principi generali per il decoro e la progettazione delle facciate degli edifici

1. Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.
2. Gli interventi sui fronti degli edifici visibili dalle vie e dagli spazi pubblici devono concorrere al miglioramento del decoro urbano, soprattutto all'interno del perimetro del Nucleo di antica formazione, come definito dal PGT. In particolare andrà posta attenzione al rispetto dei fili di gronda, all'allineamento, ove possibile, con eventuali cornici marcapiano, al dimensionamento delle aperture, ai materiali ed alle tinte di finitura, al rapporto planimetrico ed altimetrico tra vuoti e pieni, per ottenere un risultato che rafforzi l'immagine urbana.
3. Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti sulle facciate 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.

Articolo 56 Principi generali per il decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi, quando non siano parte di un progetto architettonico compiuto, visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente o la rimozione di oggetti, depositi, materiali, rivestimenti, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Articolo 57 Disposizioni sugli allineamenti

1. Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica, dalla normativa generale (Decreto Ministeriale 02/04/1968 n° 1444 e Codice Civile) e nel rispetto della disciplina del Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 (Nuovo codice della strada).
2. Allo stesso modo può essere richiesta, oltre che dall'Amministrazione comunale anche dal soggetto proponente, e per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia. A tale fine si intende per "cortina edilizia" il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo.
3. Nell'ambito della definizione del concetto di cortina, i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non devono eccedere di norma i mt. 10,00, fatte salve eccezioni debitamente motivate.
3. Le disposizioni di cui ai due precedenti commi si applicano ai fronti interni solo nel caso questi prospettino su spazi pubblici o privati d'uso pubblico.

Articolo 58 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature dei muri.
2. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti al precedente comma il Comune applica sanzione amministrativa. In caso di ulteriore inadempienza il Comune provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.
3. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro ed igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

4. Il Responsabile del Servizio competente può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

5. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate, al pari che negli stabili di nuova costruzione, devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. Si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti.

Articolo 59 Manutenzione degli spazi aperti di pertinenza

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato all'articolo precedente.

Articolo 60 Edifici crollati o resi inagibili

1. Gli interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi accidentali, vetustà, o comunque derivanti da cause di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi porzione del territorio comunale, purchè legittimamente realizzati.

2. La richiesta di ricostruzione deve essere presentata entro diciotto mesi dall'evento accidentale che ha provocato il crollo, pena l'impossibilità del rilascio del permesso di ricostruire, ove la stessa non sia consentita da disposizioni sovraordinate. Il termine di cui sopra può essere prorogato per comprovate necessità.

Articolo 61 Aree inedificate, edifici in disuso e cave

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisoriale che - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

3. Il Responsabile del Servizio competente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata.

4. Nei casi in cui vengano attuate demolizioni di fabbricati o porzioni di edifici senza che se ne preveda l'immediata ricostruzione, la proprietà di tali immobili dovrà provvedere a garantire condizioni di impermeabilità e coibentazione termica delle superfici confinanti con ambienti abitati, per tramite di guaine, schiumogeni. Pannelli polivinilici o altri prodotti opportunamente applicati sulle murature esposte agli agenti atmosferici.

5. Salvo che non ostino vincoli particolari, l'attività agricola è consentita in tutte le aree inedificate, anche intercluse al centro abitato, nel rispetto delle esigenze di tutela igienica, acustica ed olfattiva delle contigue residenze, e ciò sino all'attuazione della specifica destinazione prevista dallo Strumento Urbanistico vigente.
6. I proprietari dei terreni sono responsabili della eventuale formazione abusiva di discariche di rifiuti su tali aree e devono pertanto provvedere alla pulizia ed alla rimozione dei materiali eventualmente depositati. L'Amministrazione Comunale può assumere tutti o parte degli oneri suddetti, stipulando accordi con i proprietari che permettano la temporanea destinazione delle aree inedificate alla formazione di campi da gioco o ad altre attività di pubblico interesse.
7. I depositi di materiali, accatastati o meno, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali e nelle zone di rispetto. Sono ammessi invece nelle zone produttive, sempre che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.
8. Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su di un fondo depositi continuativi od occasionali di acque stagnanti, sia di origine meteorica che altro, il proprietario è tenuto ad effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il corretto deflusso ed esito, sentendo in merito l'Ufficio Tecnico Comunale e curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.
9. Le aree di cava devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro e possibilmente mascherate alla vista per tramite di barriere vegetali permanenti ed autoctone.
10. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si potrà provvedere all'esecuzione d'ufficio, addebitando le spese alla proprietà degli immobili.

CAPO II Servizi a rete e impianti tecnologici degli edifici

Articolo 62 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

Gli edifici devono essere dotati di canalizzazioni distinte a seconda della “rete” che servono. In particolare vanno previste:

- canalizzazioni per acque nere (fognatura),
- canalizzazioni per acque bianche (meteoriche),
- canalizzazioni per acque impianti idrici,
- canalizzazioni per impianti elettrici,
- canalizzazioni per impianto a gas,
- canalizzazioni per impianto termico,
- canalizzazioni per impianti di telecomunicazione.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

2. Tutte le canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti ed infrastrutture, nel rispetto delle norme vigenti in materia, delle indicazioni del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (P.U.G.S.S.) e degli enti gestori.

2. Le dotazioni e gli allacciamenti sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, e debbono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

3. Devono essere previsti manufatti atti ad ospitare i gruppi di misura per la fornitura dei servizi tecnologici (a titolo esemplificativo e non esaustivo acqua, gas, elettricità, ecc.). Detti manufatti, le cui dimensioni sono sottoposte alle prescrizioni degli enti gestori dei servizi tecnologici, vanno messi in opera su suolo privato senza sottostanti costruzioni e devono essere direttamente accessibili da area pubblica o permanentemente aperta al pubblico.

Gli stessi manufatti possono essere realizzati in muratura o in altri materiali permessi dai gestori dei servizi tecnologici e devono inserirsi in maniera armonica con il contesto circostante e le eventuali attigue recinzioni di proprietà.

4. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante ed a consentirne un corretto e non pericoloso utilizzo.

5. In conformità con le vigenti normative e qualora richiesto dal gestore del servizio di distribuzione dell'energia elettrica, devono essere reperiti locali o porzioni di terreno adeguati alla realizzazione di cabine di trasformazione eventualmente necessarie ad alimentare il nuovo intervento edilizio.

Articolo 63 Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dalle disposizioni del gestore del servizio di fognatura e dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).

2. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti (in particolare il Regolamento Regionale di cui al BURL. 28-3-2006, n° 13, 1° Serie Ordinaria, il DPR n° 236/1988 e il D.lgs n° 152/1999).

3. Devono essere sempre rispettate le disposizioni tecniche contenute nella normativa specifica e nelle circolari esplicative emesse dalla competente ASL.

4. Devono essere previsti dei pozzetti di prelievo delle acque dirette nella rete fognaria.

Articolo 64 Canali di gronda e pluviali

1. Tutte le coperture degli edifici, comprese le terrazze, devono essere munite di canali di gronda e tubi di scarico per lo smaltimento delle acque pluviali. Nel caso di tetti piani o di tetti a falde non sporgenti dal filo delle facciate, il sistema di tubazioni di gronda e pluviali potrà essere completamente nascosto alla vista.

2. I tubi di scarico posti in opera su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati all'interno del filo delle facciate dell'edificio che servono per un tratto di altezza minima pari a mt. 3,50, misurata dal piano dello spazio pubblico in fregio all'edificio stesso. Questa prescrizione non è obbligatoriamente applicabile per gli edifici inseriti all'interno dei Tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione così come individuati dal PGT.

3. Le acque pluviali dei tetti non possono essere scaricate sul suolo pubblico. Esse devono essere opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali ed ai marciapiedi. Deve essere altresì evitato ogni stillicidio dalle sporgenze e dagli aggetti delle costruzioni.

4. L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori ecc.) dovrà avvenire, di norma, attraverso condotti separati posti al di sopra delle coperture degli edifici e collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio.

5. E' fatto assoluto divieto di installazione ed utilizzo di meccanismi tritarifiuti domestici applicati ai lavelli, che convogliano scarti alimentari e/o rifiuti organici di ogni genere nelle condotte fognarie comunali per tramite degli scarichi acque nere delle singole abitazioni.

Articolo 65 Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare armonizzate con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza con superficie inferiore a 22 mq non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione anche all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico comunale vigente. Tali manufatti debbono tuttavia rispettare le disposizioni urbanistiche relative agli indici minimi di permeabilità dei suoli, ovvero predisporre nell'ambito del medesimo comparto misure equipollenti di compensazione di tali parametri. Nei Piani di Recupero relativi ad edifici plurifamigliari, per i quali l'ente gestore disponga l'obbligo di realizzazione di una nuova cabina elettrica, essa dovrà preferibilmente essere ricavata entro il perimetro dell'edificio, in posizione accessibile e quanto più possibile circondata da pareti che isolino e proteggano gli ambienti confinanti dalla propagazione di campi elettromagnetici.

4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

5. Le nicchie contatori ed i locali destinati ad accogliere gruppi di misurazione privati ed impianti simili dovranno essere ricavati entro la sagoma delle recinzioni rivolte verso la pubblica via, onde consentire un agevole lettura e manutenzione da parte degli operatori delle società di gestione delle reti di sottoservizi. La loro realizzazione dovrà, quanto più possibile, risultare integrata con il contesto edilizio ed ambientale circostante, contenendo massimamente le dimensioni, evitando di mascherare l'edificio principale o la prospettiva visuale in corrispondenza di incroci stradali, limitando sporti e sopraelevazioni

oltre l'estradosso della recinzione, impiegando altresì materiali e forme omogenee con quelle dei manufatti a cui si accostano.

CAPO III Spazi pubblici o ad uso pubblico e/o collettivo

Articolo 66 Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della Legge n° 13/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. n° 6/1989, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali urbani devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti (10 mm); i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Articolo 67 Percorsi ciclabili

1. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Nella sistemazione dell'arredo urbano, specie in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggibiciclette.
3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di norma pari ad almeno m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di norma pari ad almeno m. 2,50 ed essere, possibilmente, separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti e, nel caso di sottopassaggi, svilupparsi con pendenze minori.
4. Nella loro esecuzione devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 30.11.1999 n° 557 e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con D.G.R. n° 47207 del 22.12.99.
5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.
6. Negli edifici adibiti a residenza, a produzione, ad attività terziarie e di pubblico interesse, ovvero nelle relative aree di pertinenza devono essere realizzati e resi disponibili appositi spazi per il deposito delle biciclette nella misura di 1/5 degli abitanti/fruitori teorici dell'immobile.

Articolo 68 Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Articolo 69 Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare o manomettere porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, secondo quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali in materia di occupazione e manomissione di suolo pubblico, indicando la superficie che intende occupare, le opere e l'uso previsti, nonché la durata presunta dell'occupazione.

2. Tale occupazione dovrà avvenire nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

3. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della Concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della Concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.

5. La Concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e, in particolare, gli accorgimenti da adottare per la tutela della pavimentazione, nonché indica il termine finale della Concessione medesima.

6. La Concessione all'utilizzazione di spazi pubblici non esonera dall'obbligo di ottenere specifica e successiva Autorizzazione amministrativa alla posa in opera dei manufatti che hanno determinato la richiesta.

7. Scaduto il termine stabilito di cui al quarto comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della Concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Articolo 70 Costruzioni precarie su suolo pubblico

1. Costruzione precaria è quella che si caratterizza per la durata temporale limitata del permesso della sua esistenza in opera e di conseguenza per essere costituita da elementi costruttivi non fondati a terra in maniera irreversibile, bensì smontabili senza che il suolo su cui poggiano debba subire modifiche irreversibili. Essa è legata a necessità funzionali transitorie.

2. Possono richiedere autorizzazione alla messa in opera di costruzioni precarie i soggetti pubblici o a partecipazione pubblica ed i soggetti privati che richiedano l'autorizzazione al montaggio di una struttura precaria per un'attività che abbia risvolti od implicazioni di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la comunità.

3. La durata dell'autorizzazione precaria per il manufatto deve essere legata ad una funzione o ad un evento con scadenza temporale definibile e comunque non superiore ad un anno e subordinatamente alla dimostrazione della sussistenza, dopo tale periodo, delle condizioni che portino a ritenere superato e non più necessario il manufatto precario e conseguentemente si possa concretamente prevederne lo smontaggio.

4. E' ammessa la proroga dell'autorizzazione per un periodo non superiore a quello dell'autorizzazione originaria da autorizzare con le stesse modalità.

5. L'autorizzazione deve essere preceduta da un atto di impegno unilaterale, con cui il soggetto autorizzato si impegna a smantellare il manufatto e a ripristinare i luoghi a propria cura e spese al termine della durata dell'autorizzazione.

6. L'atto di impegno deve essere accompagnato da una garanzia fidejussoria almeno equivalente all'onere dello smantellamento e ripristino dei luoghi.

7. Qualora la struttura precaria da autorizzare sorga su area sottoposta a vincolo in base ai disposti della D.Lgs n° 42/2004, deve essere acquisito il nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

Articolo 71 Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 (Gazz. Uff. 11 marzo 1999, n° 58), ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità.

3. Gli spazi del sottosuolo che comportano presenza di persone dovranno essere:

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- d) in caso di spazi aperti al pubblico, conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
- e) conformi alla normativa relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri attendibili sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti preferenzialmente nel sottosuolo, quando tecnicamente ed economicamente possibile cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

8. Con particolare riferimento ai piani di cablaggio presentati da operatori autorizzati, il Comune promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazioni.

Articolo 72 Prese d'aria e sul suolo pubblico e finestre dei locali sotterranei

1. Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie su suolo pubblico, che comunque potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

2. Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di cm 20 dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate.

3. Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, quando non vi sia altro modo di illuminare ed areare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme

di sicurezza vigenti, con solidità in grado di sopportare anche il transito carraio, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili.

4. Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito ad uso pubblico.

CAPO IV Spazi privati

Articolo 73 Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, specificatamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, come tale, se necessario, individuato con segnale di divieto di sosta.
2. Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più di un solo passo carrabile è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico.
5. L'immissione dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
 - a) nel caso di nuovi insediamenti di rilevante dimensione, non è consentito aprire nuovi passi carrai che affaccino su strade classificate come A, B, C, e D dal Codice della Strada, quando queste non siano attrezzate con controviali o strade di arroccamento a servizio del traffico locale;
 - b) nelle strade classificate come A, B, C, e D dal Codice della Strada, il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve comunque essere arretrato di almeno 4,50 m. dal filo della carreggiata e ciò al fine di garantire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; inoltre, per garantire una migliore visibilità, la recinzione deve essere di norma provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45 gradi sessagesimali;
 - c) nelle strade classificate come E dal Codice della Strada, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza;
 - d) nelle strade classificate come F dal Codice della Strada il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, anche se non dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza.
6. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici posti al di fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal confine stradale almeno in misura tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
7. Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno cinque metri di lunghezza. Qualora leggermente inclinato, tale spazio dovrà avere comunque dislivello massimo inferiore a 50 cm., in modo tale da non impedire ai veicoli in uscita la percezione del traffico in transito sulla strada nella quale vanno ad immettersi.
8. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiole, con scanalature per il deflusso delle acque e devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) pendenza non superiore al 20%;
 - b) in caso di rampe a servizio di più di 4 posti macchina, larghezza della rampa non inferiore a m 4,50;
 - c) percorso pedonale di larghezza non inferiore a cm 60 quando la rampa d'accesso ha pendenza superiore al 15%, serve più di 4 posti macchina e costituisce l'unica via d'uscita per i pedoni;

- d) raggio di curvatura, misurato sul filo esterno della curva, maggiore di m 6,0 ferme restando le prescrizioni più restrittive vigenti in materia di protezione dai rischi di incendio e di superamento delle barriere architettoniche.
9. In ogni caso, quando la via di uscita per i pedoni risulta essere unica, il percorso ad essi dedicato dovrà soddisfare i requisiti di accessibilità o adattabilità di cui all'art. 2 del DM 236/89 applicativo della L.R. n° 13/89 in materia di abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati.
10. In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza al cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandone il pedegalla al piano con apposito elemento voltatesta.
11. Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.
12. La distanza di un passo carraio dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m 0,50.
13. Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a m. 3,50 e non superiore a m. 6,50.
14. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di smussi nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
- a) la larghezza dello smusso corrispondente al passo carrabile non sia inferiore a 3 m. e non sia superiore a 4,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
 - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità, attestata dal progettista e confermata dall'ufficio comunale, che risultino comunque nel limite delle eccezioni consentite dal Codice della Strada;
15. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva una distanza minima dall'intersezione delle carreggiate, misurata senza tenere conto della curva di raccordo, pari a:
- a) m 12,00 in caso di strade urbane di connettivo;
 - b) m 7,00 in caso di strade locali di accesso e servizio esclusivo di singoli edifici o insediamenti; possono essere autorizzate distanze inferiori a quelle previste dalla lettera a) del presente comma in caso di passi carrai già esistenti, nel caso in cui non sia possibile procedere al loro adeguamento.
16. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano. Tuttavia gli stessi dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento edilizio nel caso di demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza. L'amministrazione potrà richiedere l'adeguamento alla presente norma anche in caso di interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
17. In caso di comprovata necessità, in relazione ad esigenze di sicurezza del traffico, in particolare in caso di accesso carraio soggetto a traffico pesante (autocarri, autoarticolati e simili) possono essere prescritte caratteristiche differenti e misure superiori a quelle del presente articolo.
18. Il passo carrabile può essere consentito, anche in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, solo in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

Articolo 74 Parcheggi pertinenziali

1. Nel sottosuolo degli immobili, ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Tali parcheggi possono essere realizzati - ad uso esclusivo dei residenti - anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a mt. 500,

purché non in contrasto con lo strumento urbanistico comunale, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

2. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a mt. 500, con i limiti di cui al precedente comma.

3. Possono infine essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo, ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento edilizio e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.

Articolo 75 Recinzioni

1. In caso di aree destinate dagli strumenti urbanistici ad uso pubblico o soggette a P.A., prima dell'attuazione delle previsioni urbanistiche sono consentite solo recinzioni in siepe e/o rete metallica, senza zoccolo in muratura

2. Le eventuali prescrizioni in materia di recinzioni contenute nello strumento urbanistico comunale vigente e nei relativi Piani Attuativi prevalgono rispetto alle indicazioni del presente articolo.

3 I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

4. Nelle zone residenziali, l'altezza delle recinzioni affacciate verso strada pubblica o di uso pubblico, misurata a partire dalla quota del suolo confinante, non può essere superiore a m 1,80, con la porzione inferiore cieca di supporto in cls non superiore a cm. 50 e la parte superiore trasparente. Altezze maggiori sono consentite unicamente quando parte della recinzione è costituita da muri di sostegno contro terra; in tal caso l'altezza della recinzione, misurata a partire dalla quota del suolo del lotto recintato, non può superare m 1,40.

5. Nelle zone produttive e commerciali l'altezza delle recinzioni, misurata a partire dalla quota del suolo pubblico o privato confinante con il lotto recintato, non può essere superiore a m 2,00 verso i confini privati e a m. 1,80 verso spazi pubblici con la porzione inferiore cieca di supporto in cls non superiore a cm 50 e la parte superiore trasparente.

6. Le recinzioni di cui al comma precedente devono essere realizzate con manufatti trasparenti e devono mantenere un aspetto decoroso; sono fatte salve le recinzioni verso lotti destinati ad attività produttive che possono essere piene.

7. Negli ambiti classificati come Tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione dal PGT non sono ammesse recinzioni interne.

8. In tutti gli altri ambiti sono ammesse recinzioni interne alla corte o al giardino comune purché realizzate in siepe viva con eventuale rete metallica di altezza massima pari a 100 cm (con esclusione tassativa di cancellate e muretti divisorii).

9. Le recinzioni non devono mai ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione, conservando il più possibile la percezione della cortina muraria interna al lotto edificato. Nelle tratte intercluse tra la recinzione fronte strada ed il punto interno di allineamento con il fabbricato principale, saranno pertanto vietate le recinzioni di altezza e foggia differente da quella trasparente realizzata sul fronte principale.

10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

11. Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

12. Nelle zone agricole, di norma, le recinzioni sono vietate, fatto salvo l'impiego di cortine vegetali autoctone che garantiscano il transito di piccoli animali. Fanno eccezione i lotti di terreno agricolo

dimostratamente destinati alla coltura di ortaggi o di altre varietà bisognose di particolare protezione, per i quali potranno essere autorizzate recinzioni leggere in rete metallica o legno da rimuoversi a cura dell'agricoltore in caso di dismissione dell'attività colturale specifica.

13. Nelle aree destinate ad usi diversi da quello agricolo, in fregio all'alveo dei corsi d'acqua pubblici (fiumi, torrenti, rivi, canali) sono consentite solo recinzioni in siepe o altra cortina vegetale autoctona; tutte le opere che interessino l'alveo sono soggette alla preventiva autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela.

14. Nelle aree soggette a vincolo ambientale in caso di contrasto con le norme locali, prevale la normativa maggiormente restrittiva.

15. L'Amministrazione Comunale, ha facoltà di accogliere o richiedere, per particolari e motivate esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza o di decoro, soluzioni alternative di recinzione (comprese le recinzioni non trasparenti, con muro pieno).

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

17. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed armonicamente inserite nel contesto della struttura.

18. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

19. Le nicchie ed i locali contatori realizzati lungo le recinzioni dovranno conformarsi alle disposizioni di del presente Regolamento edilizio ("Volumi tecnici e impiantistici").

Articolo 76 Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti al fine di poterne effettivamente dichiarare ultimate le opere relative.

2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati dei lotti residenziali edificabili, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde. In particolare, gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono di norma essere sistemati a verde o con materiali drenanti per almeno il quantitativo minimo previsto dal PGT, limitando le pavimentazioni non drenanti a quanto strettamente necessario per la circolazione interna dei veicoli.

3. Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno, in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.

4. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso (L.R. n° 17/00) evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

5. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

6. Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni di cui al Capo V del presente Regolamento edilizio.

CAPO V Aree libere da edificazione, aree a verde, opere viabilistiche

Articolo 77 Disciplina del verde sulle aree pubbliche e private

1. In generale devono essere rispettati i seguenti principi generali:

- la formazione ed il mantenimento degli spazi aperti occupati da aree “verdi” deve essere finalizzata al conseguimento di un reale miglioramento dell’ambiente, con un arricchimento del patrimonio arboreo del territorio, sia in senso qualitativo che quantitativo, anche inteso come modo per salvaguardare ed incrementare la biodiversità;
- la progettazione degli edifici e degli spazi aperti loro circostanti deve inoltre essere condotta tenendo presente il fatto che gli elementi vegetazionali possono contribuire al miglioramento delle condizioni di sostenibilità degli edifici stessi;
- il ricorso al “verde” non deve avere solo fini “decorativi” o “mimetici”, ma al contrario va studiato in modo da divenire un elemento “strutturante” del progetto, in grado, con la propria presenza, di renderlo maggiormente sostenibile. Oltre alla capacità di costituirsi come “schermi” naturali, le piantumazioni possono infatti produrre effetti sul microclima dell’area di progetto, grazie agli effetti dati dall’evapotraspirazione delle chiome arboree, e contribuire al controllo dell’irraggiamento solare sulle porzioni di edificio maggiormente esposte a sud con notevole risparmio di energia per il condizionamento dell’aria;
- la disposizione delle essenze arboree e la loro scelta deve essere finalizzata all’ottenimento di ottimali condizioni di ombreggiamento estivo degli edifici ed al contempo deve garantire agli stessi edifici il massimo apporto solare durante le stagioni più fredde, in modo che gli alberi diventino veri e propri strumenti progettuali, atti a perseguire la sostenibilità dell’intervento attraverso il controllo dell’irraggiamento delle facciate;
- le alberature, le siepi ed i pergolati vanno posizionati ad idonea distanza dagli edifici, sempre in modo da massimizzare la loro capacità di assorbimento delle radiazioni solari estive;
- compatibilmente con le esigenze architettoniche, e sempre in modo da salvaguardare i decoro urbano, si può far ricorso all’uso di rampicanti, meglio se a foglia caduca, per ottenere “facciate verdi” in grado di controllare gli effetti del sole nelle varie stagioni dell’anno. Il progetto di tali facciate andrà sempre studiato in modo da garantire la salubrità dell’edificio e dovrà essere obbligatoriamente corredato da un piano di manutenzione delle essenze arboree utilizzate. Ciò per evitare che la iniziale sostenibilità dell’intervento porti, per incuria, al ricorrere di situazioni di degrado dovute alla presenza di insetti ed animali;
- compatibilmente con le esigenze progettuali, architettoniche e con i vincoli derivanti dal contesto, è consigliato l’uso di “tetti verdi” in presenza di coperture piane, anche in interventi di edilizia produttiva (capannoni);
- gli interventi di nuova piantumazione devono prevedere l’uso di essenze autoctone o naturalizzate, con le finalità elencate ai commi precedenti, in modo da evitare lo stravolgimento del profilo vegetazionale tipico del territorio comunale.

Articolo 78 Modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi pubbliche e private

1. La progettazione inerente la sistemazione delle aree esterne agli edifici, degli spazi aperti e delle aree a verde, pubbliche e private, deve, in generale, riportare:

- la descrizione delle eventuali variazioni apportate all’andamento del terreno;
- la dotazione e la morfologia degli apparati vegetali;
- il tracciamento dei percorsi carrabili e pedonali;
- la configurazione degli spazi pavimentati e attrezzati;
- l’eventuale caratteristica tipologica-formale degli elementi di arredo urbano;

2. La progettazione inerente la sistemazione delle aree esterne agli edifici, pubblici e privati deve essere accompagnata da relazione illustrativa la quale deve specificare le scelte operate ed i criteri adottati in merito ai diversi ordini di esigenze generali poste in essere dalle condizioni di contesto, integrate da quadri e tabelle riassuntive di verifica degli adempimenti normativi, comparate con le esigenze programmatiche di fruibilità dell'intervento.

3. Per tutte le aree libere pubbliche e per quelle private, se di ampia metratura, deve essere effettuata una adeguata restituzione planimetrica:

- dello stato attuale del lotto e delle aree adiacenti con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie (sia che vengano conservate sia che vengano demolite);

- dello stato di progetto, quotata planimetricamente e altimetricamente con comparazione diretta con le quote dello stato attuale, contenente una dettagliata rappresentazione delle sistemazioni degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, di nuovo impianti e degli eventuali abbattimenti.

4. Particolare attenzione dovrà essere posta alla fruibilità degli spazi da parte dei portatori di handicap, sulla base della normativa vigente in materia.

Articolo 79 Modalità per la valutazione dei progetti di sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi pubbliche e private

1. La valutazione del progetto di sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi viene effettuata dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia durante la fase istruttoria della pratica edilizia in esame.

2. In particolare la valutazione del progetto deve verificare la soluzione delle seguenti tematiche:

- fruibilità degli spazi da parte dei soggetti portatori di handicap, ai sensi della normativa vigente in materia;

- riqualificazione e inserimento di aree verdi alberate;

- fruibilità dei percorsi pedonali e delle eventuali aree attrezzate di sosta;

- adeguamento dell'impianto di illuminazione alle disposizioni di cui alla vigente normativa sull'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

3. Nei casi previsti il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia deve reperire il parere della Commissione Paesaggio.

Articolo 80 Progettazione delle strade e modalità di compilazione dei progetti

1. I progetti delle opere viabilistiche e i progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali sono realizzati in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente con particolare riguardo a quanto prescritto:

- dal Regolamento Regionale 24 aprile 2006 n° 7 "Norme tecniche per la costruzione delle strade";

- dalla D.G.R. 27 settembre 2006 n° 8/3219 "Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art.4, del suddetto Regolamento Regionale 24 aprile 2006 n° 7.

2. Le modalità di compilazione dei progetti delle suddette opere devono rispettare quanto indicato dal suddetto Regolamento Regionale 24 aprile 2006 n° 7.

Articolo 81 Strade private

1. si definiscono "strade private di uso pubblico" (e, pertanto, assoggettate ai disposti dell'art. 2 del Codice della Strada) le aree di natura privata destinate alla libera circolazione di un numero indeterminato ed indiscriminato di persone, veicoli o animali.

2. La costruzione di strade private ad uso pubblico è consentita, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, nell'ambito dei Piani Attuativi, nell'ambito dei provvedimenti abilitativi di interventi edilizi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa stipula di apposita convenzione.
3. I soggetti proprietari di tali strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche e dei reflui fognari, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
4. Le strade private ad uso pubblico di nuova costruzione poste a servizio di lotti residenziali costituiti da più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
5. Le strade private ad uso pubblico poste a servizio di lotti residenziali costituiti da una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.
6. Le strade private ad uso pubblico poste a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia, nonché raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
8. Le strade ad uso pubblico poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, nonché di appositi passaggi protetti riservati alla viabilità pedonale.

CAPO VI Interventi sulle pareti esterne e sugli spazi aperti degli edifici

Articolo 82 Tettoie aggettanti

1. Sono ammesse tettoie aggettanti a protezione di accessi carrai o pedonali a condizione che non sporgano sul suolo pubblico e siano munite di proprio condotto di smaltimento delle acque meteoriche; il condotto di smaltimento delle acque meteoriche non deve scaricare sul suolo pubblico e non deve causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali e ai marciapiedi.

2. La realizzazione di tettoie aggettanti su suolo pubblico verrà valutata caso per caso sentita eventualmente la Commissione per il Paesaggio in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali. In ogni caso essa potrà essere assentita solo se l'aggetto non sia superiore al 10% della larghezza stradale e con un massimo di m 1,50, per balconi e gronde, e sia posto a non meno di m 4,50 di altezza, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete.

Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita non può essere superiore a m 3,50 (misurata fra l'estradosso e il marciapiedi, a filo della parete) e, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, dovrà essere arretrato di almeno 0,50 m. dal filo esterno del marciapiedi stesso.

3. Le tettoie aggettanti devono essere messe in opera ponendo attenzione a non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.

4. Le tettoie aggettanti devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, in particolar modo se poste su spazi pubblici o privati fronte strada. Inoltre, tali manufatti non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

5. Quando le coperture sono costituite da materiali trasparenti (a titolo esemplificativo: vetro, resine, plexiglass, ecc.) devono essere certificate come "di sicurezza" secondo gli standard normativi vigenti.

Articolo 83 Pergolati

1. Si definisce "pergolato" una struttura fissa composta da un telaio di travi e pilastri, in legno o metallo, a sostegno di essenze rampicanti che obbligatoriamente debbono essere messe a dimora. E' ammessa la realizzazione di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

2. Tale struttura non può mai essere posizionata a meno di m 1,50 dai confini di proprietà e non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse.

3. E' ammessa la costruzione di pergolati su terrazze adeguatamente fornite di fioriere o spazi per la messa a dimora di essenze rampicanti.

4. Il pergolato può essere pavimentato nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno dei rampicanti, purchè nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile come definito dalle Disposizioni Normative del Piano delle Regole del PGT.

5. Il pergolato, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della SLP, come definite dalle Disposizioni Normative del Piano delle Regole del PGT, non potrà occupare una superficie superiore a mq 15 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza ed avere altezza, misurata dal piano naturale del terreno o dal piano del marciapiede o della strada, se in allineamento, all'estradosso dell'orditura di copertura, non superiore a ml 2,50. In caso di terreno in pendenza l'altezza del pergolato va misurata a partire dal punto di spiccatto più basso del terreno stesso.

6. Il pergolato dovrà inoltre essere costruito con strutture composte da elementi in legno o metallo con montanti di sezione massima cm. 15x15 e travi di dimensioni non superiori a cm. 10x15 collocate ad interasse non inferiore a cm. 80 l'una dall'altra.
7. Qualora il pergolato sia installato in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio.
8. Qualora i manufatti di cui sopra non rispettino anche solo una delle condizioni sopra imposte, saranno qualificati come fabbricati e dovranno rispettare tutte le Disposizioni Normative previste dal Piano delle Regole del vigente P.G.T.

Articolo 84 Gazebi prefabbricati

1. Si definisce “gazebo” una struttura di norma in metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ecc.) che sostiene una copertura realizzata con materiali rigidi, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, lamiera, vetro, vetro retinato, ecc, con i lati completamente aperti. In particolare il gazebo deve porsi all'interno di uno spazio aperto più ampio senza essere addossato a costruzioni esistenti.
2. Tale struttura non può essere posizionata ad una distanza inferiore a 1,5 m. dai confini di proprietà, salvo diverso accordo con i confinanti.
3. Il gazebo può essere pavimentato nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno della copertura, purchè nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile come definito dal Regolamento Locale di Igiene.
4. Il gazebo, pur non rilevando ai fini della determinazione della SC e della SLP, come definite dalle Disposizioni Normative del Piano delle Regole del PGT, non potrà occupare una superficie superiore a mq 16 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza.

Articolo 85 Tende da sole

1. E' consentita l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende da sole. Le tende da sole possono aggredire sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che:
 - siano retrattili e non abbiano strutture d'appoggio fisse;
 - corrispondano a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante;
 - non siano di ostacolo alla circolazione, automobilistica, pedonale e ciclabile;
 - non sporgano più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione;
 - siano messe in opera non nascondendo la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.
2. Le tende poste sulle aperture dei piani terreni, sono proibite quando le aperture prospettino su strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'oggetto dovrà essere inferiore di almeno m 0,50 alla larghezza dal filo esterno del marciapiedi stesso. In caso di assenza di marciapiede l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 4,20.
3. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede; sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m 2,50.
2. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, dovrà essere garantita l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
3. Le eventuali tende da sole ad uso commerciale, installate a protezione di superfici esterne a plateatico dei pubblici esercizi (tavolini per il consumo di alimenti, gelaterie, ecc.) sono realizzabili mediante Comunicazione Asseverata.

Articolo 86 Lapidi, decorazioni e pitture murali

1. Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta a permesso di costruire gratuito.
2. Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti da parte degli organi competenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Soprintendenza, Commissione Paesaggio, ecc.).

Articolo 87 Vetrine, vetrinette, bacheche

1. L'installazione di vetrine, vetrinette e bacheche devono rispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, evitando di sporgere per più di 10 cm dalla parete verticale di applicazione e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, né impedendo il transito di pedoni e veicoli sulla pubblica via.
2. Alla comunicazione per la realizzazione di vetrine, vetrinette e bacheche devono essere allegati disegni a colori quotati con l'inserimento del manufatto all'interno del contesto in cui deve essere collocato.
3. L'autorizzazione all'installazione di uno qualsiasi degli arredi di cui al comma 1 non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio Tributi del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.
4. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo, qualora interessi edifici o luoghi sottoposti a specifici vincoli, potrà avvenire solo dopo aver acquisito il parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo.

Articolo 88 Targhe

1. Sono ammesse le targhe destinate a promuovere e segnalare la presenza di ambulatori, uffici o sedi di imprese e studi professionali.
2. Le targhe vanno applicate sugli edifici o sulle recinzioni di pertinenza degli edifici ospitanti tali funzioni in corrispondenza dell'entrata dell'edificio. Esse vanno messe in opera parallelamente alla facciata o alla recinzione.
3. Le targhe installate sulla facciata di edifici prospettante il suolo pubblico sono ammesse solo se non sporgono dalla facciata stessa per più di cm 10.
4. L'installazione di targhe è soggetta a Comunicazione Semplice per le insegne e targhe con dimensioni non superiori a 25x40 cm. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.
5. Tutte le richieste di installazione di supporti di tipo pubblicitario non rientranti nella classificazione di cui al presente articolo possono essere valutate dalle autorità competenti.
6. L'installazione di targhe, qualora interessi edifici o luoghi sottoposti a specifici vincoli, potrà avvenire solo dopo aver acquisito il parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo.
7. L'autorizzazione all'installazione di uno qualsiasi degli arredi di cui al comma 1 non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio Tributi del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.

Articolo 89 Inferriate, infissi e serramenti

1. Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, fino ad un'altezza minima di mt. 2,50 da terra, non è consentita l'occupazione del suolo con inferriate, infissi, serramenti e balconi che siano sporgenti dal filo delle facciate. Può essere consentita, per motivi comprovati, solo sporgenze non superiori a cm 6,00, purchè sia salvaguardata la dimensione minima di mt. 1,50 del marciapiede.
2. Le persiane e/o le ante dei piani terra o dei piani rialzati non devono aprirsi verso l'esterno degli edifici o sporgere dal filo della spalla del vano finestra.
3. Le persiane e/o le ante delle finestre possono aprirsi verso l'esterno degli edifici solo quando la loro base è posta ad una quota uguale o superiore a mt. 4,20, misurata dal piano del marciapiede, o è posta ad una quota uguale o maggiore di mt. 4,50, misurata dal piano stradale, in presenza di vie senza marciapiede. Sono sempre fatte salve le norme specifiche del Codice della Strada.
4. I balconi degli edifici posti a confine con spazi pubblici non possono aggettare più di mt. 1,50 dal filo delle facciate degli edifici cui sono ancorati ed il loro intradosso non può esser posto in opera ad una quota inferiore a mt. 5,00 dal piano dello spazio pubblico ad esso sottostante. I balconi sono sempre vietati quando affaccino su vie che abbiano sezione stradale di larghezza inferiore o uguale a mt. 6,00.
5. Gli infissi, le inferriate e i serramenti devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, evitando di creare pericolo, ingombro od ostacolo al transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.
6. Nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, dovrà essere garantita l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

Articolo 90 Tinteggiature esterne

1. Le tinteggiature esterne degli edifici dovranno essere eseguite con colori che non risultino avulsi da quelli che caratterizzano il contesto circostante l'edificio. Negli edifici residenziali ed in centro storico è vietato l'impiego di tonalità fredde o acide e di colori non naturali.
2. Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs n° 42/2004 le tinte ed i materiali di facciata devono essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza.
3. In generale, i fronti esterni di ciascun edificio, anche se di più proprietari, vanno tinteggiati per intero, garantendo l'uniformità dell'intervento.
4. Nel caso di interventi che interessino una sola parte di una facciata più ampia, la parte oggetto di intervento deve essere armonizzata, sia nei materiali che nei colori alle parti di edificio non oggetto di intervento, o in alternativa va ritinteggiata l'intera facciata, con il fine di ottenere un'uniformità del prospetto.
5. Tutti gli infissi prospettanti su vie o spazi pubblici devono essere tinteggiati a regola d'arte e mantenuti in ordine, con attenzione ad utilizzare colori e materiali analoghi a quelli presenti nel contesto circostante.
6. Le tinteggiature delle facciate e in generale le manutenzioni ordinarie relative ad intonaci, puliture di materiali lapidei, ringhiere, portoni, ecc. degli edifici ubicati entro il perimetro del Nucleo di antica formazione, come definito nelle tavole grafiche del Piano delle Regole del PGT, devono essere concordate con lo sportello unico per l'edilizia.
7. L'Amministrazione comunale può formulare indicazioni prescrittive per la valorizzazione e la salvaguardia delle facciate e dell'ambiente urbano, con particolare riguardo ad edifici e spazi inclusi nel Nucleo di antica formazione ed alle cascate site in area agricola o in aree di salvaguardia paesaggistica - ambientale ed ecologica, come definite e individuate dal PGT.

8. Il Comune si potrà dotare di specifica cartella colori.

Articolo 91 Apparatì di ricezione trasmissioni radio-televisive

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici. Le antenne paraboliche vanno quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio.

2. Nel caso di condomini, sia nuovi che esistenti, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.

Articolo 92 Impianti di condizionamento e trattamento dell'aria

1. L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è vietata:

- sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche;
- sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate.

2. L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è possibile:

- al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
- sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno;
- nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati
- solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui ai precedenti capoversi, sulle facciate prospettanti spazi privati.

3. Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. Andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.

Articolo 93 Pannelli fotovoltaici e solari

1. L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda (pannelli solari) deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.

2. Alla comunicazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari devono essere allegati disegni a colori quotati con l'inserimento del manufatto all'interno del contesto in cui deve essere collocato.

3. Le disposizioni del presente articolo sono integrate da quelle contenute nella successiva Sezione 6 ("Conversione solare termica" e "Conversione solare elettrica").

Articolo 94 Manufatti minori da giardino

1. I manufatti da giardino quali le casette in legno, i ricoveri per attrezzi da giardino, i canili, i barbecue e le voliere fisse, quando non superino le usuali dimensioni commerciali, ed in particolare i 3 mq di superficie ed i 210 cm di altezza possono essere realizzati con Comunicazione semplice.

2. Il superamento dei limiti di cui al precedente comma comporta la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.
3. I manufatti di cui ai precedenti commi, in particolare se realizzati con materiali e tecniche tali da renderli fissi e difficilmente amovibili, debbono tenere conto delle norme regolanti le distanze dai confini, nonché delle disposizioni in materia contenute nel Regolamento Locale d'Igiene, nonché in specifici regolamenti comunali (canne fumarie, emissioni in atmosfera, odori, rumori, ecc.).
4. I manufatti quali le fontane, fontanelle, vere da pozzo, e giochi d'acqua in qualsivoglia materiale che, collocati entro pertinenze private, risultino permanentemente infisse al suolo possono essere realizzati con Comunicazione semplice. Tali manufatti dovranno comunque evitare di impattare negativamente sul contesto generale dell'abitato circostante e sulle proprietà finitime.
5. I manufatti da giardino, come sopra definiti, non possono essere posizionati ad una distanza inferiore a 1,5 m. dai confini di proprietà, salvo diverso accordo con i confinanti.
6. Le piscine scoperte installate su pertinenze private, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, possono essere realizzate con Comunicazione semplice purché dotate dei seguenti requisiti:
 - non devono superare i 40,00 mq di superficie coperta ed i 150 cm di altezza; devono rispettare la distanza minima dai confini di metri 5, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.
 - devono essere realizzati sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi. Saranno privilegiati sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura.

CAPO VII Cartelli e targhe pubbliche o di pubblica utilità

Articolo 95 Indicatori ed altri apparecchi

1. L'Amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, può applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
 - a) targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - b) cartelli per segnalazioni stradali;
 - c) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - d) mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
 - e) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
 - f) cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
 - g) orologi elettrici;
 - h) sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - i) avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - j) targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. 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.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve darne avviso al Responsabile del Servizio Tecnico o all'ente interessato, i quali prescriveranno nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti pubblici che li hanno installati.
6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Articolo 96 Numero civico degli edifici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal competente Ufficio devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 30/05/1989 n° 223.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile da due o tre metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese del Comune.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

5. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di variazioni della numerazione civica, il proprietario deve restituire al Comune, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

Articolo 97 Insegne e mezzi pubblicitari

1. I mezzi pubblicitari di qualsiasi natura (manifesti, cartelloni pubblicitari, targhe ed altre insegne) collegati o meno alle facciate degli edifici, sono da considerarsi parte integrante del disegno urbano del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà comunque essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

CAPO VIII Interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche

Articolo 98 Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente costruito e non costruito, da parte di tutte le persone, ed in particolare di quelle dotate di ridotte capacità motorie, visive ed uditive, la progettazione ed esecuzione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve essere condotta nel rispetto delle normative di legge vigenti in materia di superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma devono applicarsi anche nel caso di interventi edilizi riguardanti le parti comuni degli edifici condominiali, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, cortili, giardini, accessi comuni, ecc.

3. Nei nuovi edifici condominiali con più di nove autorimesse o posti d'auto pertinenziali deve essere previsto un ulteriore spazio per parcheggio ad uso esclusivo delle persone con ridotta capacità motoria, delle dimensioni minime di mt. 3,20 di larghezza e mt. 5,50 di lunghezza. Tale parcheggio deve essere ubicato il più vicino possibile ad eventuali vani scala - ascensore condominiali.

4. Le opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere autorizzate anche in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi; esse vanno progettate in modo che i manufatti necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche si inseriscano nella maniera più armonica possibile all'interno del contesto circostante, con rispetto per i caratteri architettonici e stilistici degli edifici cui sono prossime. La deroga di cui al precedente capoverso deve essere richiesta esplicitamente e va corredata da una relazione tecnica, a firma del progettista delle opere, in cui si esplicitino le ragioni dell'impossibilità tecnica di eseguire i lavori osservando le distanze dai confini.

Eventuali altre deroghe alle Disposizioni Normative del Piano di Governo del Territorio possono venir concesse nel rispetto della procedura prevista dall'art. 40 della L.R. n° 12/2005 .

SEZIONE 5 DISPOSIZIONI SUGLI EDIFICI

CAPO I Conformazione e dotazioni degli edifici

Articolo 99 Requisiti delle costruzioni e degli alloggi

1. I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del Regolamento di Igiene Tipo che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente regolamento e al quale si rimanda.

2. Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente Regolamento edilizio e di quelle del Regolamento di Igiene Tipo.

Articolo 100 Altezze dei locali

1. Le altezze minime interne dei locali, misurate da pavimento a soffitto, sono definite dal Regolamento di Igiene Tipo.

2. Nei locali con solai costituiti da un'orditura di travetti in legno o ferro, l'altezza interna minima va riferita alla quota presa dal pavimento finito all'intradosso dell'assito.

Articolo 101 Scale principali e di sicurezza, dispositivi servoscala

1. Le scale sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e caratteristiche, dalla normativa del Regolamento di Igiene Tipo e dalle altre specifiche disposizioni legislative in materia di barriere architettoniche, sicurezza e prevenzione incendi.

2. Le scale principali sono quelle utilizzate abitualmente per raggiungere i pianerottoli su cui si aprono gli accessi principali alle unità immobiliari di cui si compone un edificio. Esse devono sempre essere previste nel progetto degli edifici a più piani e possono anche assumere la funzione di scale di sicurezza quando dotate delle idonee caratteristiche costruttive ed anti incendio previste dalle norme in materia.

3. Le scale di sicurezza, quando diverse e separate dalle scale principali, sono quelle che per caratteristiche costruttive e per ubicazione planimetrica nell'edificio sono deputate alla sola evacuazione degli utilizzatori in caso di emergenza. Esse devono essere previste e realizzate con materiali, tecniche e dimensioni rispettose dei disposti normativi vigenti in materia di sicurezza degli edifici.

4. Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti, ove sussista comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare le scale di sicurezza all'interno della sagoma dell'edificio oggetto di intervento, le stesse potranno essere collocate all'esterno dell'edificio, purché siano progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio cui si accostano e nel rispetto massimo del contesto circostante.

5. Al fine di rendere possibile l'abbattimento delle barriere architettoniche ed in relazione all'adattabilità delle scale esistenti per l'accessibilità ad unità immobiliari, è sempre ammessa l'installazione di dispositivi assistiti detti "servoscala", purché la luce netta di passaggio della scala, dopo l'installazione del dispositivo di "servoscala" non sia inferiore a mt. 0,90. Potrà essere consentita una larghezza della luce netta di passaggio inferiore a quella suddetta per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica formazione, individuato dal PGT.

6. Nei progetti di nuovi edifici, qualora le norme in materia non prescrivano l'installazione di un ascensore, le scale condominiali o principali di accesso alle unità immobiliari dovranno avere, al netto del dispositivo di "servoscala" una luce netta non inferiore a mt. 1,20.

Articolo 102 Logge

1. Per loggia si intende un terrazzo aperto su uno o più lati, non aggettante rispetto al perimetro o al filo esterno dell'edificio di cui fa parte.

Articolo 103 Parapetti e balconi

1. I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza.

2. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra ed a m.1,10 per tutti gli altri piani.

3. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra ed a m.1,00 per tutti gli altri piani.

4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.

5. La disposizione delle sbarre dovrà essere tale da evitare quanto più possibile il rischio di arrampicate da parte dei bambini.

6. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione o di portici sottostanti e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.

7. Anche le scale e i relativi pianerottoli dovranno essere dotate di parapetto alto almeno 100 cm e con intercapedini non superiori a 10 cm.

8. Le scale al servizio di più unità immobiliari non dovranno avere pedata inferiore a 30 cm e il rapportoalzata / pedata dovrà essere ricavato nel rispetto della formula di Blondel: $2a + p = 62 \div 64$ cm.

9. Tali scale non dovranno di norma avere gradini a palma d'oca e le relative rampe dovranno essere interrotte da pianerottoli di riposo almeno ogni 10 alzate.

10. Requisiti peggiori di quelli indicati ai commi precedenti potranno essere tollerati solamente in presenza di particolari esigenze di tutela artistica o ambientale di edifici preesistenti.

Articolo 104 Ascensori

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

2. Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti, ove sussista comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare l'ascensore all'interno della sagoma dell'edificio oggetto di intervento, l'ascensore potrà essere collocato all'esterno, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio cui si accosta e del contesto circostante.

3. La richiesta di titolo abilitativo per l'installazione di nuovi ascensori esterni sarà sottoposta al parere della competente Commissione per il Paesaggio, quando tale richiesta interessi un immobile situato all'interno del perimetro del Nucleo di antica Formazione, come individuato in apposito elaborato grafico del Piano di Governo del Territorio. La Commissione valuterà la congruità delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

Articolo 105 Locali tecnici degli edifici

1. Si definiscono locali tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere parti di impianti tecnici che, per esigenze imprescindibili di funzionalità debbono venir collocate in vani appositi, dimensionati a partire dagli ingombri degli stessi impianti che accolgono.

2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono locali tecnici:

- le cabine elettriche;
- i locali necessari alla collocazione di impianti tecnologici (quali, a titolo esemplificativo, caldaia, impianti di trattamento e condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo);
- i locali per delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica e del gas;
- i locali macchina per ascensore, con i relativi vani per corsa ed extracorsa;
- gli apparati per lo smaltimento dei fumi, quali filtri di depurazione;
- le barriere per l'abbattimento dei rumori;
- le canne fumarie e di ventilazione, ciminiera;
- i locali per la raccolta o lo sgombero delle immondizie, fino ad un massimo di 4 mq;
- i locali per il deposito dei materiali per la manutenzione degli edifici, fino ad un massimo di 4 mq;
- i locali per il deposito di biciclette, fino ad un massimo di 1 mq per unità immobiliare;
- gli spazi coperti con strutture precarie leggere per il deposito temporaneo di rifiuti, costruiti in conformità con le norme igienico-sanitarie vigenti;
- i silos, destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti;
- i vani scala;
- le scale di sicurezza e i relativi impianti di sollevamento, anche aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti e che, per funzione, rispondano a prescrizioni di legge;
- le intercapedini tecnologiche e/o strutturali;
- i condotti tecnologici verticali;
- limitatamente agli edifici a destinazione produttiva, le tettoie per il ricovero di mezzi meccanici, fino al massimo del 10% di rapporto di copertura del lotto di pertinenza e fino al limite di 5 m di altezza.

3. Sono locali tecnici gli spazi funzionali alle opere di bioedilizia così come definite nella Sezione 6 del presente Regolamento edilizio.

Articolo 106 Cortili e cavedi

1. Si definisce cavedio un cortile con lati di dimensioni inferiori a mt.5,00, atto a dar luce e aria a locali secondari, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, corridoi, bagni, ripostigli, ecc.

2. Si definisce cortile l'area libera scoperta, interna a uno o più edifici, per illuminare e ventilare gli ambienti interni degli edifici stessi.

3. In tutti i nuovi progetti di edifici può essere prevista la presenza di cortili, anche chiusi su tutti i lati a formare corti. Detti spazi devono avere dimensioni minime di mt. 5,00 per mt. 5,00. In questo caso le pareti che li delimitano sui lati sud, est ed ovest non possono superare l'altezza di mt. 3,30, per permettere il soleggiamento delle facciate prospettanti sul cortile.

4. L'altezza massima degli edifici prospettanti il cortile non può mai essere superiore alla larghezza del lato del cortile su cui l'edificio affaccia.

5. Le facciate contrapposte degli edifici prospettanti su cortili di dimensioni maggiori di mt. 5,00 per mt. 5,00 non possono mai avere altezza maggiore al distacco tra le stesse.

6. Gli interventi sui cortili degli edifici siti all'interno del Nucleo di antica formazione, come definito nelle tavole grafiche del Piano delle Regole del PGT, vanno condotti con attenzione particolare al ripristino di eventuali materiali di pavimentazione esistenti o con la messa in opera di materiali di pavimentazione analoghi a quelli che caratterizzano il nucleo di antica formazione di Vanzago. Identica prescrizione vale per le corti delle cascine, che vanno tutelate e protette.

Articolo 107 Spazi seminterrati e interrati

1. I locali dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - a) seminterrato è quel locale che solo per porzione della sua altezza interna si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato o è comunque coperto da terreno;
 - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o comunque coperto da terreno.
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, ecc. solo quando abbiano i requisiti igienici previsti dalla vigente normativa in materia e ammessi dal PGT.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione.
4. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
5. E' fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.

Articolo 108 Locali sottotetto

1. I vani di sottotetto o le parti di essi regolarmente costruiti a seguito di corretto titolo abilitativo, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale non inferiore a mt 2,00 ed un rapporto aeroilluminante non inferiore al valore di 1/20 della superficie pavimentata.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n°12.

Articolo 109 Abbaini, lucernari ed aperture in falda

1. Lucernari, abbaini ed aperture in falda devono essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio e, di norma, non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda, salvo comprovate esigenze funzionali o compositive da dimostrare con idonea relazione tecnica.
2. Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto.
3. In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione comunale concedere soluzioni alternative alle disposizioni del comma 1.

CAPO II Dotazioni per la prevenzioni dei rischi di caduta dall'alto

Articolo 110 Disposizioni generali

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.

2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

Articolo 111 Accesso alla copertura

1. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore o uguale a 0,70 metri e altezza di 1,20 metri;

- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;

- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

- superficie maggiore o uguale a 0,50 mq.;

- se di forma rettangolare, il lato minore deve essere maggiore o uguale a 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni, esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;

- se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale a 0,80 m.;

- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

2. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali. In caso di aperture orizzontali o inclinate i sistemi di accesso devono essere adeguati alla difficoltà di passaggio.

3. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili sono altresì ammesse altre idonee tipologie di accesso alla copertura nel rispetto delle indicazioni dei successivi articoli.

Articolo 112 Installazioni di sicurezza per accesso ai luoghi elevati

1. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es: scale, passerelle, parapetti; dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

2. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

3. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

Articolo 113 Accesso alle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

1. Per gli edifici di cui sopra, laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

2. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

Articolo 114 Dispositivi di ancoraggio

1. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

2. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

3. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

4. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti, soddisfa la "regola dell'arte".

5. Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

6. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, che nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o di Comunicazione.

Articolo 115 Conformità delle opere

1. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

2. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

Articolo 116 Edifici con estese superfici finestrate

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

Articolo 117 Informazioni di sicurezza

1. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza). Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

2. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.

3. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

Articolo 118 Fascicolo dell'opera

1. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi. La predisposizione del fascicolo dell'opera è regolamentata dall'art. 91 comma 1 lett. b) del D. Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.

2. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

3. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori o dichiarazione di fine lavori, se persona diversa dal progettista.

Il proprietario o comunque il responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) deve essere in possesso di tale documentazione.

4. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

SEZIONE 6 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA BIOEDILIZIA

CAPO I Disposizioni generali

Articolo 119 Finalità, obiettivi, articolazione delle disposizioni

1. La presente Sezione definisce le procedure di applicazione in ambito comunale delle disposizioni previste dal D.Lgs n° 192 del 19.8.2005 aggiornato con il Decreto n° 311 del 29.12.2006 e recepito con la DGR n° 8/5018 del 26 giugno 2007, modificata dalla DGR. n° 8/3773 del 31.10.2007 e dalla DGR del 22/12/2008 n° 8/8745 e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento ai requisiti minimi delle prestazioni energetiche finalizzate alla certificazione energetica del patrimonio immobiliare, introducendo concetti e criteri di sostenibilità.

2. Mediante le disposizioni della presente Sezione si intende perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative con la costruzione di edifici energeticamente efficienti e con l'applicazione di sistemi e tecnologie favorevoli al risparmio energetico e allo stesso tempo di migliorare la qualità ambientale riducendo le emissioni inquinanti e climalteranti in atmosfera.

3. Alcuni dei requisiti contenuti hanno natura cogente e altri sono definiti raccomandazioni. Mentre l'applicazione dei primi costituisce un obbligo, l'applicazione delle raccomandazioni costituisce un ulteriore contributo alla sostenibilità dell'ambiente anche ai fini del raggiungimento delle classi di certificazione energetica atte a conseguire le incentivazioni di cui alle Disposizioni Normative del Piano di Governo del Territorio.

4. Per quanto concerne le disposizioni inerenti le procedure per la certificazione energetica degli edifici, la metodologia di calcolo, l'attestazione della certificazione energetica ed i soggetti certificatori, si rimanda alla DGR n° 8/5018 del 26 giugno 2007, modificata dalla DGR n° 8/3773 del 31.10.2007 e dalla DGR del 22/12/2008 n° 8/8745 e successive modifiche e integrazioni.

5. Il presente capo individua e disciplina le seguenti tematiche:

- efficienza energetica della struttura edilizia,
- efficienza energetica degli impianti,
- sistemi bioclimatici passivi,
- fonti energetiche rinnovabili,
- elementi di sostenibilità.

Articolo 120 Ambito di applicazione

1. Il patrimonio immobiliare è distinto in:

- edifici di nuova costruzione (con permesso di costruire o altro titolo abilitativo presentato dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento edilizio);
- edifici esistenti.

2. Il livello di applicazione delle disposizioni, integrale o limitata, è stabilito in conformità alle disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs n° 192/2005, così come modificato dal Decreto n° 311/06 e come previsto dall'art. 3 della DGR n° 8/5018 del 26 giugno 2007, modificata dalla DGR n° 8/3773 del 31.10.2007 e dalla DGR del 22/12/2008 n° 8/8745 e successive modifiche e integrazioni.

3. Sono escluse dall'applicazione della presente Sezione le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs n° 42/2004, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo

produttivo non altrimenti utilizzabili, fatta eccezione di quanto previsto dal presente Regolamento edilizio relativamente alla Conversione solare elettrica;

- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Articolo 121 Categorie degli edifici in funzione delle destinazioni d'uso

Con riferimento all'art. 3 del DPR n° 412/1993 gli edifici sono classificati in relazione alla loro destinazione d'uso e distinti secondo le categorie seguenti:

E1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili

E1(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme.

E1(2) Abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili

E1(3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

E2 Edifici adibiti ad uffici e assimilabili

Edifici pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

E3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili

ivi compresi quelli adibiti al ricovero o cura di minori o anziani, nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

E4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili

E4(1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi

E4(2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto

E4(3) quali bar, ristoranti, sale da ballo

E5 Edifici adibiti ad attività commerciale e assimilabili

quali: negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni

E6 Edifici adibiti ad attività sportive

E6(1) piscine, saune e assimilabili

E6(2) palestre e assimilabili

E6(3) servizi di supporto alle attività sportive

E7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

E8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

CAPO II Efficienza energetica della struttura edilizia

Articolo 122 Fabbisogno energetico

Disposizione obbligatoria

I valori limite massimi dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale secondo la zona climatica e i gradi giorno di riferimento, devono essere conformi ai limiti previsti dalla normativa vigente.

Disposizione raccomandata

Per favorire la sostenibilità ambientale, perseguendo un maggior grado di efficienza energetica del sistema edificio-impianto, si raccomanda l'attuazione di interventi e scelte progettuali atte a ottenere valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiori a quelli previsti nel precedente comma.

Articolo 123 Valori di trasmittanza

Disposizione obbligatoria

Ferme restando le disposizioni di cui ai Decreti Lgs n° 192/2005 e n° 311/2006, le strutture edilizie devono essere costruite nel rispetto dei valori limite di trasmittanza termica U indicati nella tabella A2 dell'Allegato A della DGR. n° 8/5018 del 26 giugno 2007, modificata dalla DGR n° 8/3773 del 31.10.2007 e dalla DGR del 22/12/2008 n° 8/8745 e successive modifiche e integrazioni.

Disposizione raccomandata

Si raccomandano valori limite di trasmittanza termica inferiori sia per le strutture opache verticali e orizzontali o inclinate, così come per pavimenti e chiusure trasparenti.

Articolo 124 Calcolo del fabbisogno energetico anno dell'involucro edilizio per il riscaldamento

Disposizione obbligatoria

Il fabbisogno energetico annuo deve essere calcolato con riferimento ai dati climatici e alle condizioni d'uso convenzionali stabiliti dalle norme, considerando l'energia termica richiesta durante la stagione invernale per mantenere il riscaldamento all'interno degli ambienti, tenuto conto delle dispersioni termiche dovute alla trasmissione del calore attraverso l'involucro, alla ventilazione e ai ponti termici, sottraendo i contributi dovuti agli apporti gratuiti e ai benefici derivanti dall'adozione di eventuali sistemi passivi di approvvigionamento energetico.

Per il calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria nell'ambito degli interventi eseguiti sul territorio comunale, i valori limite sono identificati in funzione dei gradi giorno del Comune di Vanzago, che corrispondono a 2656, nella zona climatica di riferimento corrispondente alla lettera E così come individuata all'art. 2 del DPR n° 412 del 26.8.1993.

Articolo 125 Orientamento delle costruzioni

Disposizione obbligatoria

Tutti gli edifici di nuova costruzione e gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione nei casi di completa demolizione e ricostruzione, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, devono rispettare le seguenti disposizioni:

- entro il lotto di terreno l'edificio deve essere posizionato con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 30°, salvo impedimenti orografici o fisici;

- la distanza tra edifici entro il medesimo lotto di terreno deve garantire il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate nelle peggiori condizioni stagionali.

E' consentita la deroga ad esse purché motivata da vincoli oggettivi adeguatamente dimostrati dal progettista e riconosciuti sussistenti dall'ufficio tecnico comunale; in questo caso il progettista specificherà le misure in deroga adottate nella relazione tecnica di accompagnamento al progetto.

Disposizione raccomandata

Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, corridoi, box ecc., devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da cuscinetto tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.

Disposizione ulteriori

Le presenti disposizioni non si applicano nei casi in cui il sedime oggetto di edificazione presenti particolari vincoli di natura morfologica, ambientale, storico-artistica o urbanistica.

Articolo 126 Protezione dall'irraggiamento solare estivo

Disposizione obbligatoria

Tutti gli edifici di nuova costruzione gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione nei casi di completa demolizione e ricostruzione, ad eccezione di quelli con destinazione d'uso E.5, E.6 ed E.8, così come precedentemente definite, devono presentare opportuni ed efficaci elementi di schermatura delle superfici vetrate tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento, soprattutto nel periodo estivo ed essere efficaci.

L'efficacia di tali schermature può essere ottenuta a mezzo di sistemi costruttivi edilizi, strutture fisse o mobili (quali tende, veneziane, frangiluce fissi od orientabili, ecc.), ovvero da altri sistemi quali le vetrate-fotovoltaiche, dove l'elemento di conversione elettrica dell'energia solare è costituito da sottili celle fotovoltaiche (e non pannelli) inserite a sandwich negli strati di due vetri opportunamente dimensionati, oppure ad integrazione di sistemi solari passivi ed attivi, idonei a limitare l'irraggiamento solare sulle aperture dei fronti e a mitigare il surriscaldamento estivo degli ambienti interni, conservando i corretti rapporti aeroilluminanti.

Articolo 127 Esposizione all'irraggiamento solare invernale

Disposizione raccomandata

Le misure raccomandate da adottare sono:

- privilegiare le più ampie aperture aeroilluminanti sui fronti orientati a sud, sudest o sud-ovest, integrando la costruzione con sistemi passivi di protezione e controllo dell'irraggiamento soprattutto per il periodo estivo;
- limitare la dimensione delle aperture aeroilluminanti sui fronti meno esposti all'irraggiamento solare, consentendo il minimo rapporto aeroilluminante interno di Legge (1/8);
- dotare eventuali locali ciechi (quali ripostigli, bagni e disimpegno) di sistemi passivi di ingresso della luce solare (quali sistemi tubolari a specchio).

Articolo 128 Disposizioni costruttive

Disposizione obbligatoria

Le presenti disposizioni si applicano a tutte le tipologie di intervento previste dall'articolo 3.1 lettera A e B del DGR n° 8/5018 del 26 giugno 2007, modificata dalla DGR n° 8/3773 del 31.10.2007 e dalla DGR del 22/12/2008 n° 8/8745 e successive modifiche e integrazioni, in particolare:

a) Sull'isolamento

Nei casi di isolamento termico delle strutture edilizie verticali, gli sguinci e i parapetti delle finestre dovranno avere le stesse prestazioni delle pareti esterne.

Al fine di assicurare un adeguato livello di comfort durante le stagioni, tutte le coperture con sottostanti locali abitati (sottotetto, mansarda, ecc.), devono essere realizzate con sistema ventilato, ad eccezione dei tetti verdi; il maggiore spessore determinato da questa soluzione verrà escluso dal conteggiato delle volumetrie.

Nei casi di manutenzione straordinaria dell'intera copertura con sostituzione totale del manto, si dovranno rispettare i valori di trasmittanza imposti per i tetti di nuova costruzione (Tabella A2 della DGR n° 8/5018 del 26 giugno 2007, modificata dalla DGR n° 8/3773 del 31.10.2007 e dalla DGR del 22/12/2008 n° 8/8745 e successive modifiche e integrazioni).

Nei casi di interventi diversi dalle nuove costruzioni, gli incrementi di spessore dovuti ad integrazione, con manti di isolamento perimetrali, verticali od orizzontali od obliqui necessari a soddisfare i requisiti specifici per l'isolamento termo-acustico o per la realizzazione di superfici di adeguata inerzia termica, devono essere considerati secondo quanto previsto dalla L.R. n° 26 del 20.4.1995, fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà, così come definite dal Codice Civile e dalle Disposizioni Normative del PGT, per la verifica delle quali si dovrà sempre far riferimento allo spessore reale delle pareti.

b) Sui serramenti

Negli interventi interessanti il patrimonio edilizio esistente, nel caso di opere che comprendano la sostituzione dei serramenti, i valori delle trasmittanze termiche degli infissi e dei vetri dovranno essere gli stessi applicati alle nuove costruzioni.

All'uopo si consiglia l'adozione di infissi che montino vetri selettivi basso emissivi che presentino valore di Ug 1,1 W/mq K, con fattore solare compreso tra 0,38 e 0,42.

I cassonetti delle tapparelle dovranno essere isolati termicamente e alla tenuta all'aria nel caso di nuove realizzazioni o di interventi sull'esistente che comprendano la loro sostituzione.

c) Sull'inerzia termica della costruzione

Le superfici perimetrali, verticali e orizzontali degli edifici abitabili devono mantenere condizioni di comfort negli ambienti durante il periodo estivo evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare il calore (inerzia termica) e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna (tempo di sfasamento dell'onda termica).

I coefficienti di sfasamento delle superfici opache (Dtf) e il coefficiente di attenuazione (f.a) dovranno rispettare i valori limite delle norme UNI EN ISO :

- per pareti perimetrali opache	Dt.f	>= 8 ore	f.a <=	0,35
- solaio orizzontale ultimo piano abitabile	Dt.f	>= 9 ore	f.a <=	0,30

d) Sulla ventilazione naturale

Nelle nuove edificazioni tutti i vani di abitazione permanente, con esclusione di quelli accessori, dei disimpegno e dei bagni ad aerazione forzata, devono usufruire di aeroilluminazione naturale diretta attraverso aperture dotate di infissi prospettanti all'aperto su spazi liberi, o cortili o cavedi, nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti e delle norme locali d'igiene.

Nelle nuove edificazioni e altresì negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dove le condizioni costruttive lo consentano, le unità abitative dovranno possedere una ventilazione trasversale con riscontro d'aria su pareti opposte.

e) Sugli sporti di copertura

Nelle sole proprietà private, potranno essere realizzati sporti di gronda in aggetto, anche supportati da elementi statici di appoggio a terra, al solo scopo di determinare soluzioni di ombreggiatura delle facciate, in alternativa ad altri tipi di schermature.

Tale soluzione costruttiva, per la quale il progettista dovrà dimostrare con calcoli termici l'utilità ai fini bioclimatici, non determinerà un manufatto conteggiabile ai fini volumetrici, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dagli altri corpi di fabbrica.

Articolo 129 Ponti termici

Disposizione obbligatoria

Nelle nuove edificazioni delle classi E1 (residenze e assimilabili), E2 (uffici e assimilabili), E3 ospedali, cliniche e case di cura e assimilabili), E7 (attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili), è prescritto l'obbligo di effettuare un isolamento totale che racchiuda l'intero involucro, includendo le fondazioni, le murature controterra, il tetto, i tamponamenti verticali perimetrali. La presente regola non è prescrittiva per i fabbricati isolati al servizio delle costruzioni principali, ubicati nella stessa area di proprietà, non aventi funzione abitativa, (quali i box interrati, seminterrati e fuoriterza, gli accessori, ecc.), qualora siano costruttivamente totalmente indipendenti e non fisicamente connessi a locali abitati o riscaldati.

Disposizione raccomandata

Al fine di evitare la presenza di ponti termici si raccomandano soluzioni di continuità del manto isolante che sarà collocato, secondo le tipologie costruttive, con preferenza del sistema a cappotto o a parete ventilata. A questo proposito, per la posa dei serramenti, si raccomanda altresì di effettuare soluzioni di continuità con i manti isolanti, rimanendo prescrittivo l’inserimento dei cassonetti isolati nelle nuove costruzioni e negli interventi sull’esistente che prevedano la loro sostituzione, così come specificato al precedente (“Disposizioni costruttive”). Si raccomanda altresì di adottare soluzioni di taglio termico per i balconi in aggetto, che devono garantire una continuità con il sistema d’isolamento delle facciate, ovvero con soluzioni finalizzate a limitare al minimo la presenza di ponti termici e le conseguenti dispersioni di calore.

A tal proposito sono ritenute ammissibili, nelle sole proprietà private, soluzioni costruttive che prevedano il totale distacco dei balconi dalle facciate a mezzo di appoggi diretti a terra, da realizzarsi al solo fine di evitare la formazione di ponti termici, lasciando una disposizione di continuità dell’isolamento dell’involucro edilizio, ma solo nel caso di adozione della soluzione cosiddetta “a cappotto” o a “parete ventilata”. Tale soluzione costruttiva determina la formazione di un manufatto che non costituisce volumetria ai fini edilizi e urbanistici, bensì sarà considerato solo ai fini del calcolo delle distanze di Legge.

CAPO III Efficienza energetica degli impianti

Articolo 130 Impianto termico

Disposizione obbligatoria

Per tutte le categorie di edifici previsti così come precedentemente classificati (“Categorie degli edifici in funzione delle destinazioni d’uso”), nei casi e secondo le modalità previste dalla DGR n° 8/5018 del 26 giugno 2007, modificata dalla DGR n° 8/3773 del 31.10.2007 e dalla DGR del 22/12/2008 n° 8/8745 e successive modifiche e integrazioni e con particolare riferimento all’allegato A3, il rendimento globale medio stagionale dell’impianto termico deve risultare superiore al valore limite previsto dalla norma.

L’impianto deve essere alimentato da un generatore di calore dotato di marcatura dal rendimento energetico pari a quattro stelle (così come definito dall’allegato II del D.P.R. 660/1996 e certificato conformemente), con termoregolazione per singola unità abitativa. Sono fatti salvi gli obblighi di cui al D.Lgs. 192/2005, così come modificato dal D.Lgs n° 311/06 e alle disposizioni contenute nella DGR n° 8/5018 del 26 giugno 2007, modificata dalla DGR n° 8/3773 del 31.10.2007 e dalla DGR del 22/12/2008 n° 8/8745 e successive modifiche e integrazioni a carico di tutti gli edifici e gli impianti termici nuovi o ristrutturati relativamente all’installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi, al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni. L’impianto di climatizzazione invernale non deve essere alimentato da combustibili diversi dal gas metano, ad eccezione degli impianti collegati alla rete di teleriscaldamento e delle sole zone del territorio non ancora servite da reti di trasporto del gas, per le quali è raccomandata in alternativa l’installazione di sistemi a gas g.p.l.

Articolo 131 Impianto di climatizzazione invernale centralizzato

Disposizione obbligatoria

Le disposizioni cogenti che seguono, si applicano nei casi di nuove costruzioni, demolizioni con ricostruzione di condominio multipiano e/o che presentino ingressi, vani e disimpegni e/o parti comuni, composti da minimo n° 6 unità immobiliari e con un volume totale abitabile fuori terra maggiore o pari a mc 2.000.

E’ pertanto fatto obbligo :

- di installare impianti centralizzati per la produzione e la distribuzione dell’energia termica per il riscaldamento con l’adozione di un sistema di gestione autonoma e indipendente e di contabilizzazione dell’energia termica prelevata individualmente da ogni unità immobiliare;
- di installare sistemi di regolazione locale della temperatura nell’ambiente che, agendo sui singoli terminali di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura entro i limiti stabiliti dalla Legge; sugli edifici esistenti l’obbligo del presente punto sussiste in caso di interventi di manutenzione straordinaria dell’impianto di riscaldamento con la sostituzione dei singoli terminali scaldanti e/o nel caso del rifacimento della rete di distribuzione dell’energia termica.

Articolo 132 Impianti a bassa temperatura

Disposizione raccomandata

Negli edifici di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione, con riferimento alle tipologie di intervento precedentemente indicate (“Disposizioni costruttive”), si raccomanda che i locali climatizzati per il riscaldamento invernale (eventualmente anche per il raffrescamento estivo), siano dotati di un sistema impiantistico a bassa temperatura, funzionante ad una temperatura media tra mandata e ritorno uguale o inferiore a 40°C, quali i sistemi costituiti di pannelli radianti con distribuzione a pavimento, o a parete, o a soffitto.

Tale sistema deve essere abbinato a generatori ad alto rendimento termico.

L'impianto deve essere altresì predisposto all'agevole connessione con collettori solari termici. Sono ammessi anche sistemi con terminali diversi, purché dimensionati in base alle rese termiche con la temperatura di cui sopra.

Articolo 133 Ventilazione meccanica

Disposizione raccomandata

I sistemi di ventilazione negli edifici devono essere concepiti e realizzati per soddisfare contemporaneamente le esigenze di controllo della qualità dell'aria e del comfort abitativo, nel rispetto dei requisiti di risparmio energetico. Allo scopo di mantenere una qualità dell'aria accettabile all'interno degli ambienti, con il minor utilizzo di risorse energetiche, si potranno adottare impianti a ventilazione meccanica controllata con recupero di calore, in alternativa o ad integrazione della ventilazione naturale, che garantisca:

- per ogni singola unità immobiliare residenziale un ricambio d'aria medio giornaliero pari alle indicazioni normative applicabili.
- per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale valori di ricambio d'aria secondo le norme UNI 10339 e comunque non inferiore a 0,27 mc/h.

Articolo 134 Impianti di illuminazione artificiale

Disposizione obbligatoria

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e delle 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.

E' d'obbligo 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.

Negli apparecchi per l'illuminazione è opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso.

Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere 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. Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene Tipo - Titolo III , al quale si rimanda.

Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si applicano le Norme UNI in vigore.

Per l'illuminazione di spazi aperti comuni, (quali strade, vialetti, marciapiedi, ecc.) si raccomanda l'uso di sistemi di illuminazione di tipo led o tipo fotovoltaico collegati alle rete elettrica e/o dotati di batterie di accumulo.

CAPO IV Sistemi bioclimatici passivi

Articolo 135 Sistemi costruttivi bioclimatici passivi

Disposizione raccomandata

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva; essi consistono principalmente di pareti vetrate orientate a sud o sud-ovest per la captazione solare e di una massa termica (parete o pavimento) per l'assorbimento, l'accumulo e la distribuzione del calore. Si potranno adottare sistemi a guadagno indiretto, ferma restando la dimostrazione, mediante calcoli termici, dei guadagni energetici che dovranno risultare superiori ai valori di dispersione e che dovranno essere presentati unitamente alla formale richiesta del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo.

Articolo 136 Sistemi a guadagno diretto

Disposizione raccomandata

I sistemi solari a guadagno diretto, dove la radiazione solare penetra direttamente nei locali di abitazione, ovvero con pertinenza continua di persone, attraverso superfici dotate di vetri semplici non isolati, sono consentiti per quanto concerne le serre solari.

Non sono ammesse altre soluzioni che contemplino, ad esempio shed solari o lucernari orizzontali o ampie superfici vetrate dotate di vetri semplici e direttamente affacciate su locali riscaldati.

Articolo 137 Sistemi a guadagno indiretto

Disposizione raccomandata

Sono costituiti dell'elemento trasparente e dell'elemento captante di accumulo.

Quest'ultimo è parte integrante dell'involucro dell'edificio, pertanto non permette alla radiazione solare di raggiungere direttamente lo spazio interno; l'elemento captante intercetta la radiazione solare prima che questa raggiunga l'ambiente interno per accumulare il calore e restituirlo lentamente. I principali sistemi a guadagno indiretto sono: la serra solare e il muro di trombe.

Serra solare

Le serre potranno realizzarsi nelle tipologie a "scambio radiativi" e a "scambio convettivo", sia per edifici esistenti che di nuova costruzione, costituendo spazi finalizzati unicamente al risparmio energetico e dovranno rispettare tutte le seguenti condizioni:

- a) siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente, valorizzandolo;
- b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio; in particolare il guadagno energetico dovrà essere verificato a norme UNI ;
- c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro semplice temperato di spessore ≥ 5 mm;
- d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete piena, priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente, ferma restando la possibilità di realizzare piccole aperture, nelle parti inferiore e superiore alla parete nel caso di realizzazione di una serra a scambio convettivo;
- e) siano dotate di un accesso dall'esterno, per i soli fini di manutenzione, ovvero qualora siano realizzate nel contesto di un edificio composto da più unità immobiliari insieme, siano dotate di un accesso proveniente da uno spazio comune (ad esempio condominiale), ovvero, nel caso di abitazione monofamiliare con possibilità di accesso da un vano laterale contiguo o un

disimpegno, ma solo nel caso dell'adozione di serre del tipo a loggia o incassate nella costruzione;

- f) i locali retrostanti siano dotati di proprie aperture verso l'esterno non collocate sulla parete scaldante della serra, allo scopo di garantire un corretto rapporto aeroilluminante naturale diretto;
- g) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo ed altrettanti per evitare il raffreddamento nei periodi invernali;
- h) il progetto architettonico sia redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni.

Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, 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.

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro dei telai.

Sono ammissibili soluzioni tipologiche addossate, semi-incorporate o incorporate (logge) nella costruzione. Il volume d'aria interno della serra dovrà essere opportunamente verificato, calcolando le seguenti condizioni

- in una serra addossata ad una minore profondità corrisponde una maggiore temperatura di picco, devono pertanto essere realizzate con profondità adeguata per evitare un veloce surriscaldamento;
- per una serra incassata il rapporto profondità/larghezza non dovrà essere $< 1/4$ e $> 1/2$.

Una serra solare potrà essere realizzata unicamente a seguito della sottoscrizione di una dichiarazione di impegno, da presentare unitamente alla formale richiesta del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, al rispetto dell'uso a cui è destinata, nel tempo a venire. Nel rispetto di queste regole costruttive, la serra verrà indicata come volume tecnico e pertanto non conteggiata ai fini volumetrici, ma considerata unicamente per le distanze di Legge.

Parete di Trombe

Il muro di trombe deve essere costituito da una parete vetrata incassata nella muratura della profondità di cm.10-15, costituita di un vetro singolo e da una parete captante retrostante di calcestruzzo o di mattoni pieni o altro materiale di forte inerzia termica che può avere anche funzione strutturale. Come sistema costruttivo alternativo può essere contemplato l'inserimento sulla parte inferiore e superiore della parete captante di griglie di aerazione che, nei momenti di maggiore calore (giornate molto assolate e non molto fredde), per convezione trasferiscano l'aria presente nell'intercapedine direttamente all'ambiente interno; durante la notte le griglie devono invece restare chiuse per evitare la dispersione del calore accumulato dalle pareti. Per aumentare l'efficienza del sistema è opportuno scegliere, per la parete captante, un materiale di elevate capacità termiche, che possa funzionare da buon volano termico nell'arco delle ventiquattrore e usare un colore molto scuro sulla stessa in modo da migliorarne la capacità di assorbimento.

Questo sistema può funzionare anche nel periodo estivo, praticando delle aperture nella parte inferiore e superiore anche della parete vetrata per creare dei moti convettivi tali che l'aria calda dell'ambiente interno venga attirata all'interno dell'intercapedine per effetto camino e quindi espulsa attraverso le griglie presenti sulla superficie trasparente. E' opportuno che la parete sia dotata di apposite schermature e/o dispositivi mobili per evitare la permanenza di ponti termici nei periodi di non uso.

Articolo 138 Isola di calore

Disposizione raccomandata

Per contrastare il fenomeno dell'isola di calore, nel periodo estivo si raccomanda l'utilizzo di tecniche di raffrescamento passivo degli spazi aperti o mediante l'uso della vegetazione. Nel caso di raffrescamento passivo si dovrà prioritariamente utilizzare solo acque di ricircolo provenienti da vasche di recupero delle acque piovane; in subordine potranno essere utilizzate acque potabili, sempre con sistema di accumulo e ricircolo. I giochi d'acqua previsti dovranno essere rappresentati sulle tavole di progetto, unitamente agli elaborati esecutivi dell'impianto. Dovrà essere presentata una adeguata relazione di calcolo della superficie del gioco d'acqua con dimostrazione grafica. L'uso della vegetazione in particolare quella arborea, svolge un efficace contrasto al fenomeno delle isole di calore grazie alle azioni di ombreggiamento, riflessione, convezione, evapotraspirazione e assorbimento di energia solare mediante i processi di fotosintesi. Ogni qual volta non sia possibile realizzare superfici a verde in sostituzione di aree pavimentate, si dovrà dotare le superfici pavimentate ed in genere gli spazi aperti di un adeguato impianto arboreo.

E' raccomandato l'uso di vegetazione arborea anche per la riduzione degli effetti della radiazione solare sulle pareti degli edifici anche attraverso l'utilizzo di verde verticale rampicante e non.

Articolo 139 Tetti verdi

Disposizione raccomandata

Compatibilmente con i vincoli di natura paesistica, artistica, storico-ambientale, costruttivi e statici, è consentita la realizzazione di tetti verdi sia su coperture piane che inclinate con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali sulle superfici esposte all'azione solare. E' necessario garantire comunque una facile e agevole accessibilità per le periodiche manutenzioni . I tetti verdi dovranno essere realizzati adottando un sistema automatico di annaffiatura con prelievo della prima acqua dalla riserva idrica proveniente dal serbatoio di accumulo delle acque meteoriche.

CAPO V Utilizzo delle fonti rinnovabili

Articolo 140 Aspetti generali

Disposizione raccomandata

Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti, climalteranti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, in tutte le categorie di edifici, di proprietà pubblica o privata, è raccomandato l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica e elettrica, sulla base di quanto previsto dalla normativa vigente.

Articolo 141 Produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili

Disposizione obbligatoria

Per tutti gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Disposizione raccomandata

Per gli edifici pubblici e privati soggetti a interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia, le disposizioni del precedente comma sono raccomandate.

Articolo 142 Conversione solare termica

Disposizione obbligatoria

Nel caso di installazione di impianti solari termici i pannelli devono sempre essere disposti in modo ordinato e compatto, scegliendo preferibilmente le superfici meno esposte alla vista, compresi in un orientamento di più o meno 45° dal sud cardinale; essi devono dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti o delle facciate in modo coerente.

Devono presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta: un rettangolo o un quadrato e devono evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei.

Il serbatoio ad essi collegato deve essere posizionato al di sotto delle falde del tetto.

Possono essere presi in considerazione sistemi compatti di pannelli con serbatoio, posizionati sopra il manto di copertura ma esclusivamente in presenza di assoluta e dimostrata impraticabilità tecnica di altre soluzioni, ovvero su coperture piane, dove non dovranno essere preferibilmente visibili dagli spazi pubblici.

Se collocati su tetti a falde i pannelli devono essere adagiati completamente sul manto di copertura, ovvero, nel caso di tetti esistenti a limitata pendenza, potranno essere supportati da strutture aggiunte tali da raggiungere l'inclinazione a 30°- 45°.

Se collocati in facciata i pannelli devono risultare integrati nel disegno dell'edificio.

I pannelli possono essere anche collocati a terra su idonei supporti, di qualsiasi natura fisica, entro l'area di proprietà e a fianco dell'edificio negli spazi di pertinenza, purché siano essi visivamente ed esteticamente integrati nel contesto costruttivo o del giardino, privi di ostacoli che proiettino ombre sui lati esposti all'orientamento solare captativo.

Articolo 143 Conversione solare elettrica

Disposizione obbligatoria

Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione di fabbricati industriali e artigianali come previsti dalla classe E8, così come precedentemente definita, è obbligatorio installare impianti per la produzione di energia elettrica fotovoltaica, aventi potenza nominale non inferiore a 1 kWp ogni 200 mq

di superficie lorda di pavimento. Oltre i 1000 mq di superficie lorda di pavimento è obbligatorio installare impianti per la produzione di energia elettrica fotovoltaica, aventi potenza nominale non inferiore ai 5 kWp.

Disposizione raccomandata

Per tutti gli altri edifici le disposizioni del precedente comma sono raccomandate, in particolare e raccomandata l'installazione di 1 kWp per ciascuna unità abitativa, nel caso di destinazione residenziale, mentre nei casi di condomini è raccomandata la copertura della potenza nominale annua necessaria per alimentare le parti comuni dell'edificio.

Nel caso di installazione di un impianto solare fotovoltaico, è raccomandato predisporre un apposito vano tecnico allo scopo di alloggiare i quadri elettrici e l'impiantistica per l'installazione e l'integrazione di impianti solari fotovoltaici e dei loro collegamenti alla rete elettrica.

Per l'installazione del sistema fotovoltaico l'edificio necessita di una superficie orizzontale o verticale o inclinata e libera da ostacoli, della copertura o dell'area di pertinenza ed esposta preferibilmente verso il quadrante sud, ovvero sud-est o sudovest, che possa occupare una superficie di circa 20-25 mq (corrispondente all'incirca alla produzione di 3kwh) che, nel caso di predisposizioni future, dovrà restare libera da ingombri di qualsiasi natura.

Nel caso di installazione di pannelli solari fotovoltaici in edifici condominiali, allacciati alla rete di distribuzione per la produzione di energia elettrica, gli stessi saranno gestiti allo scopo di garantire energia ai soli spazi comuni, quali l'illuminazione del vano scala comune, dei passaggi esterni, ecc.

Per le caratteristiche costruttive e per l'inserimento edilizio valgono le medesime indicazioni di cui al precedente articolo ("Conversione solare termica").

Articolo 144 Impianti geotermici

Disposizione raccomandata

Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, finalizzata ad una certificazione di qualità, nelle diverse tipologie edilizie si raccomanda l'adozione di sistemi impiantistici per la climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti collegati

ad un impianto di captazione di energia geotermica a bassa entalpia con sistema a sonda verticale. Per l'installazione di una sonda geotermica verticale non si dovranno avere vincoli geologici e/o di altra natura alla perforazione e una condizione litostratigrafia del sottosuolo che dovrà presentare una conducibilità termica sufficientemente elevata, cioè una buona capacità di trasportare calore.

In fase di perforazione dovrà essere prestata particolare attenzione alla tutela delle falde acquifere e dei corpi idrici superficiali, per evitare sia l'alterazione del regime idrico, sia la messa in comunicazione delle falde profonde con quelle più superficiali.

Le autorizzazioni da conseguire per l'installazione di una pompa di calore con sonde geotermiche o con utilizzo di acqua (superficiale o di falda) sono:

- l'autorizzazione da parte dell'Autorità Competente per lo scavo dei pozzi;
- la concessione di derivazione di acque superficiali o sotterranee (nel caso di sistemi ad acqua), che viene di norma concessa, a meno di conflitto con zone di protezione delle acque, di riserve o di captazioni idriche;
- l'autorizzazione allo scarico diretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, in deroga al divieto generale stabilito dall'art. 104 del D.Lgs. 152/2006, così come modificato nel DPR n° 380/2001.

Articolo 145 Altre tipologie di impianti

Disposizione raccomandata

Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e la salvaguardia della sostenibilità ambientale, nelle diverse tipologie edilizie, così come precedentemente classificati, si potranno adottare anche altre tecnologie al servizio del riscaldamento e/o del raffrescamento degli ambienti, per la produzione di acqua calda sanitaria, e per la produzione di energia elettrica.

CAPO VI Elementi di sostenibilità

Articolo 146 Bioedilizia

Disposizione raccomandata

Ferma restando la garanzia del rispetto delle norme sul risparmio energetico e sulla qualità acustica, nelle nuove costruzioni e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è raccomandata l'adozione di criteri costruttivi di bioedilizia, che sostanzialmente realizza costruzioni a basso impatto ambientale, con una particolare attenzione alla salute degli abitanti, attraverso un uso cosciente di materiali naturali e di origine naturale.

Ogni intervento di bioedilizia si attua nel rispetto dei requisiti costruttivi e di indagine di seguito indicati.

Articolo 147 Materiali edili

Disposizione raccomandata

E' raccomandato l'impiego di materiali di provenienza naturale e materiali riciclabili che nel proprio ciclo di vita (dal processo di estrazione, fabbricazione o manipolazione, trasporto, posa in opera e smaltimento finale) richiedano il piu' basso consumo di energia e il minimo impatto ambientale.

Tali materiali, di origine naturale o manipolati, devono presentare limitata radioattività e non devono essere in grado di generare radon, soprattutto in siti che geologicamente presentano tale rischio. Eventuali indagini in tal senso saranno condotte in collaborazione con la locale A.R.P.A.

Nelle diverse applicazioni costruttive devono garantire una alta traspirabilità, soprattutto nei casi di coibentazione termo-acustica, dove sono da impiegare materiali esenti da emissione di fibre volatili, inattaccabili da insetti e roditori, inalterabili nel tempo.

Sono pertanto da evitare materiali provenienti dalla sintesi petrolchimica, ad eccezione di quelli per i quali non esista sul mercato un'alternativa che la natura può offrire, oltre a quelli impermeabilizzanti.

Sono consigliati materiali di produzione locale, dove è possibile reperirli con facilità, al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia di un mercato legato alla tradizione produttiva locale.

Allo stesso modo vanno impiegati soltanto legni provenienti da zone temperate, a riforestazione programmata, privi di trattamenti tossici antiparassitari, e privi di emissioni radioattive, certificati da marchi di qualità ambientale riconosciuti dalla U.E..

Articolo 148 Analisi del sito

Disposizione raccomandata

Si tratta di attuare alcune azioni che devono sommarsi alla normale prassi di conoscenza di un luogo prima di intervenire progettualmente, che producono una relazione tecnica supportata da eventuali schemi grafici e che, oltre ai rilievi canonici plano-altimetrico e geologico, comprendono anche:

- rilevamento della radioattività naturale dei materiali presenti in sito e di eventuale presenza di gas radon nel sottosuolo, attraverso la consulenza del locale ufficio dell'ARPA., ovvero, nel caso della sola indagine sulla radioattività nei materiali costruttivi, ad opera di un professionista bioarchitetto in possesso di un attestato di qualifica e di idonea strumentazione;
- indagine geobiologica per il rilevamento di eventuali interferenze elettromagnetiche indotte da radiofrequenze e/o da alta e media tensione elettrica di rete, ovvero dalla vicinanza con ripetitori radio-televisivi, di telefonia fissa o mobile o radar e linee elettriche aeree o interrate, con la collaborazione del locale ufficio dell'ARPA, ovvero ad opera di un professionista bioarchitetto in possesso di un attestato di qualifica. e di idonea strumentazione;
- indagine geobiologica del sito oggetto di intervento edilizio per il rilevamento del campo magnetico terrestre e delle reti telluriche, che potrebbe essere disturbato dalla eventuale presenza di falde freatiche, vene metallifere e faglie nel sottosuolo.

Articolo 149 Rispetto delle tradizioni locali

Disposizione raccomandata

Nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente, con riferimento alle tipologie di intervento ammesse e indicate nel presente Regolamento edilizio ("Categorie degli edifici in funzione delle destinazioni d'uso"), si dovranno mantenere i caratteri storici e tipologici della tradizione costruttiva locale, evitando interventi che alterino l'identità storica degli agglomerati urbani.

Saranno adottate all'uso tecnologie costruttive tradizionali e, possibilmente, materiali tipicamente locali nell'ottica di ricreare un ambiente urbanizzato vicino alla tradizione, ma non dimenticando l'applicazione e l'utilizzo delle innovazioni costruttive odierne.

Articolo 150 Protezione acustica

Disposizione obbligatoria

Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione integrale la conformità acustica è attestata da una relazione tecnica firmata da un professionista abilitato e trasmessa unitamente alla documentazione della domanda del Permesso di costruire o alla D.I.A. La protezione acustica dell'involucro edilizio è determinata di regola da sistemi isolanti continui formati di materiali compositi, anche di diversa natura, tipologia e densità. Per una migliore prestazione acustica è richiesta l'applicazione delle misure che seguono :

- per i rumori provenienti dall'esterno e da altre unità abitative, oltre al rispetto dei valori di isolamento imposti dal DPCM 5.12.1997 e s.m. e i., deve essere garantito un isolamento acustico > del 5 %;
- per i rumori da calpestio e derivanti da sistemi impiantistici, si devono assumere limiti di rumore ammissibile < del 5% rispetto ai valori prescritti dal DPCM 5.12.1997 e s.m. e i.

Per gli edifici produttivi o per gli edifici con particolari destinazioni d'uso (discoteche, sale da ballo, ecc.) devono essere previste misure di contenimento del rumore proveniente dall'interno degli edifici stessi.

Al termine dei lavori è obbligatorio il collaudo degli interventi eseguiti ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel presente articolo.

Articolo 151 Contenimento dei consumi idrici

Disposizioni obbligatorie

Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

Al fine di una riduzione del consumo idrico, si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria dell'impiego di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento idrico sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE .

Installazione di dispositivi per la regolazione del flusso delle cassette di scarico

Al fine di una riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti, in base alle esigenze specifiche. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette dotate di dispositivo di scarico che interrompe la fuoriuscita dell'acqua quando viene premuto una seconda volta, oppure cassette wc dotate di doppio pulsante.

Utilizzo delle acque meteoriche

Fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, si obbliga il recupero delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici e convogliate in un apposito serbatoio interrato, previa l'eliminazione delle acque di prima pioggia.

Si fa obbligo altresì di predisporre una doppia tubazione di approvvigionamento idrico, di cui una collegata alla rete municipale e l'altra distribuita dal serbatoio di accumulo verso i punti di utilizzo, quali per l'irrigazione dei giardini pertinenziali e delle aiole, per la pulizia dei cortili e passaggi, per il lavaggio di autovetture, per l'alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte).

Le coperture dei tetti debbono pertanto essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e verso altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 20 litri per ogni mq di superficie coperta complessiva dell'edificio.

La cisterna sarà dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Sistemi per rubinetteria

Al fine di una razionalizzazione dei consumi idrici, è fatto obbligo per le classi di edifici E1 dell'adozione di sistemi di rubinetteria dotati di limitatore di flusso, che permette di regolare il flusso dell'acqua in funzione della necessità e della pressione e di diffusori per la miscelazione dell'aria con l'acqua; è prescritta inoltre l'adozione di limitatori di pressione collocati nelle tubazioni d'entrata.

Si raccomanda l'uso di rubinetti monocomando. Per le altre classi di edifici, così come classificati nel presente Regolamento edilizio, potranno essere adottati rubinetti con temporizzatore od elettronici.

Disposizione raccomandata

E' raccomandata l'installazione di una rete per acqua non potabile per uso domestico (per lavatrici, scarico WC, lavatoi, ecc.).

Articolo 152 Fitodepurazione

Disposizione raccomandata

1. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo pozzetto di ispezione e prelievo, facilmente accessibile.

2. In tali zone, al fine di concorrere alla realizzazione della salvaguardia ambientale e del risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di depurazione delle acque reflue di tipo naturale, tramite piante (fitodepurazione), fatto salvo l'obbligo di ottemperare alle prescrizioni di A.S.L. e Uffici Comunali.

3. Il requisito si intende soddisfatto con il progetto di bacini di fitodepurazione opportunamente dimensionati con il carico inquinante, secondo le prescrizioni dell'Ente competente.

4. Devono essere adottate tipologie di trattamenti igienizzanti conformi alle direttive degli Enti preposti al controllo. Sono da privilegiarsi sistemi combinati di piatto fitodepurativo con biofiltrazione in biofiltro sommerso aerato. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi.

5. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc.

Articolo 153 Verde nelle aree di pertinenza

Disposizione raccomandata

Al fine di massimizzare l'ombreggiamento estivo, si deve così disporre la vegetazione:

- su tetti e coperture privi di impianti;
- su superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud-ovest;
- su sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, ove previsti o predisposti;
- su pareti esterne esposte a est, a sud e a ovest;
- su superfici orizzontali adiacenti alle sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, ove previsti o predisposti;
- su superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio;

- nel rapporto dell'edificio con la strada al fine di attutire il rumore e le polveri sono da prevedersi recinzioni integrate con siepi o rampicanti; è consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est, ovest e sud, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

Gli alberi utilizzati sono piantati a distanze tali che la chioma sia a una distanza dalla facciata utile a ombreggiare quando esposta a est, a sud e a ovest.

Articolo 154 Verde sull'edificio

Disposizione raccomandata

1. Al fine di raggiungere riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e delle dispersioni per convezione in inverno con sistemi vegetali, vanno utilizzati schermi ibridi quali griglie e pergolati in legno su cui vanno fatte crescere piante rampicanti, o piante in appositi alloggiamenti, con idoneo impianto irriguo. Deve essere utilizzato uno dei metodi sopra citati per più del 30% della superficie di almeno un fronte dell'edificio. Si possono prendere in considerazione solo i fronti sud ed ovest, con tutti gli orientamenti intermedi.

2. La metodologia progettuale ed i risultati preventivati vanno evidenziati nella relazione illustrativa. All'inizio lavori dovranno essere presentati gli elaborati esecutivi dell'impianto irriguo.

3. Le strutture edilizie di supporto della vegetazione rampicante, qualora integrate nelle murature e parte delle facciate, non vengono considerate come spessori ai fini del calcolo delle volumetrie.

Articolo 155 Verde nelle aree a parcheggio

Disposizione raccomandata

Le aree di sosta dei veicoli di spazi pubblici o di uso pubblico saranno coperte e delimitate da vegetazione; il numero di alberi piantati deve garantire che la superficie coperta dalla chioma a maturità raggiunta sia uguale o superiore all'80% della superficie di parcheggio o di stazionamento; un lato dell'area deve essere delimitato da verde arbustivo di altezza non inferiore a 1,0 mt.

Articolo 156 Albedo

Disposizione raccomandata

Per le pavimentazioni di piazze pubbliche, private e ad uso pubblico, devono essere utilizzati materiali ad alto coefficiente di riflessione totale della radiazione solare (albedo), che permettano di ridurre le temperature superficiali e migliorino il comfort esterno, mentre sono raccomandati per i marciapiedi e gli spazi di connettivo tra edifici e i cortili. Sono esclusi pertanto gli asfalti e le superfici di colore nero; sono consigliate invece le pietre naturali, i graniti, i porfidi, le pietre artificiali con ogni tipologia di posa, i massetti autobloccanti di cemento di tipo chiuso e gli acciottolati.

Articolo 157 Radioattività e radon

Disposizione obbligatoria

1. Tutti i nuovi edifici devono essere progettati e realizzati in modo da minimizzare la presenza di radon (gas radioattivo proveniente dal sottosuolo) e di elementi radioattivi nei materiali da costruzione. Nell'edilizia residenziale il riferimento per le concentrazioni di gas radon indoor è la Direttiva europea n° 90/143, che suggerisce livelli d'azione di 400 Bq/mc e livelli di progetto di 200 Bq/mc. Negli ambienti destinati ad uso lavorativo la suddetta direttiva è stata recepita dalla normativa nazionale relativa alla Radioprotezione dei lavoratori e della popolazione dai rischi da radiazioni ionizzanti (D. Lgs. 241/00). In tale caso il livello d'azione è pari a 500 Bq/mc come concentrazione media annua di radon. Valgono le disposizioni di cui al Decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n° 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas rado in ambiente indoor".

2. Per garantire il rispetto dei limiti riportati è necessario adottare alcuni accorgimenti costruttivi, che possono variare in funzione delle caratteristiche morfologiche e litologiche del sito, nonché dalla tipologia di edificio e dalle specifiche esigenze degli occupanti. Gli accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro, sono:

- ventilazione naturale tramite formazione di vespaio aerato posto tra la quota del piano più basso e le fondazioni, con una altezza minima di aerazione di cm. 40 e sfogo oltre il tetto attraverso camini di ventilazione a tenuta stagna;
- ventilazione meccanica controllata (VMC) con l'installazione di un sistema centrale o locale di ventilazione forzata; depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- drenaggio delle fondazioni a mezzo di materiale sciolto inerte e condotti forati per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno; posizionamento di apposite guaine antiradon;
- sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scarichi e canalizzazioni, ovvero distribuzione degli stessi all'esterno della massa muraria dell'edificio ovvero in intercapedini, ecc.

Nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrà essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, i graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri e scorie di altoforno, le calci eminentemente idrauliche, i gres porcellanati.

Sono inoltre da evitare finiture di legno proveniente da paesi stranieri dell'Europa orientale, a meno che non siano accompagnati da certificati d'analisi di enti riconosciuti che ne attestino un contenuto di radionuclidi nella norma.

Della salubrità dei materiali adottati nella costruzione edilizia (compreso il contenuto di radionuclidi sono ritenuti responsabili il progettista e il direttore dei lavori.

Articolo 158 Attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia

Disposizione obbligatoria

In attuazione della L.R. n°17/2003 “Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto” ed alle successive disposizioni attuative emanate dall'ASL competente, tutti i proprietari (e gli amministratori condominiali) di edifici contenenti amianto, devono provvedere ad inoltrare l'autonotifica obbligatoria presso gli uffici del Dipartimento di Prevenzione Medico – Servizio Igiene Pubblica dell'ASL, allo scopo di contribuire alla redazione dei previsti Registri Regionali di Censimento della presenza di amianto negli immobili pubblici e privati e favorire l'attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia.

Articolo 159 Depositi per rifiuti differenziati

Disposizione obbligatoria

1. Obbligo di conferimento

1.1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni comunali vigenti, collocati nei depositi di cui ai seguenti commi, nonché conformi alle disposizioni di cui al punto G) del capitolo IV del “Manuale Tecnico” del Regolamento Locale di Igiene e s.m.i..

1.2. In ogni fabbricato del territorio comunale devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

2. Disposizioni sui locali depositi

2.1. Le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica sono vietate.

2.2. I fabbricati devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente a raccogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Inoltre nelle nuove costruzioni e/o in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione integrale che abbiano un numero superiore di sei (6) unità abitative devono disporre di un ulteriore e specifico spazio esterno per il solo conferimento dei rifiuti solidi urbani avente la sola funzione di punto di prelievo da parte dell'ente comunale incaricato, salvo quanto previsto dal punto D successivo.

2.3. La realizzazione dei locali con destinazione d'uso a deposito rifiuti solidi urbani dovrà essere ubicata preferibilmente all'esterno del fabbricato ad una distanza minima dai locali di abitazione di m. 10, munito di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata; potrà essere ammesso nel corpo del fabbricato, ai piani terra o interrato, se dotato di apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto. All'interno dei depositi devono essere previsti separati contenitori per la raccolta ed il recupero di materiali riciclabili (carta, vetro, metallo, plastica, ecc.).

Inoltre, detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a litri 4,50 per ogni abitante. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni comunali vigenti.

3. Caratteristiche del locale deposito:

Il locale deposito deve avere le seguenti caratteristiche, ed essere rispondente altresì ai requisiti di cui al Regolamento Locale di Igiene e s.m.i.:

- superficie adeguata;
- altezza minima interna di m. 2,10;
- porta metallica a tenuta di dimensioni 0,90 x2,00 m.;
- pavimento e pareti costituite da materiale liscio, facilmente lavabile, impermeabile e con raccordi arrotondati;
- il pavimento deve essere dotato di piletta sifonata per il regolamentare scarico delle acque di lavaggio;
- presenza di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio;
- deve essere provvisto di idonee misure di prevenzione e di difesa contro topi ed insetti;
- torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario.

4. Caratteristiche dello spazio esterno di conferimento (punto di prelievo):

Lo spazio esterno di conferimento è dedicato esclusivamente al prelievo dei rifiuti da parte dell'ente incaricato a tale servizio, detto spazio deve avere le seguenti caratteristiche, ed essere rispondente altresì ai requisiti di cui al Regolamento Locale di Igiene e s.m.i.:

- superficie adeguata per ospitare i rifiuti provenienti dal locale deposito, chiusi negli appositi sacchetti e contenitori;
- direttamente accessibile dallo spazio pubblico per la raccolta da parte dell'ente incaricato alla raccolta;
- essere integrati con la recinzione dal punto di vista architettonico, in particolare nella progettazione si deve prevedere l'opportuno mascheramento dei rifiuti;
- avere platea impermeabile servita di lancia per il lavaggio e dotata di sistema di raccolta e regolamentare smaltimento delle acque;
- essere posizionato il più possibile lontano dai locali abitati;

Questo spazio deve essere oggetto di specifico elaborato progettuale.

Qualora lo spazio di conferimento così individuato soddisfi pienamente anche le caratteristiche richieste al punto 3 per il locale deposito, sarà possibile realizzare un unico locale di deposito e di conferimento in deroga a quanto previsto dal precedente punto 2.2.

CAPO VII Prestazione energetica

Articolo 160 Ambito di applicazione

1. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) D.L. 4 giugno 2013 n°63, è un requisito indispensabile per ottenere il rilascio del certificato di agibilità per edifici nuovi e ristrutturati o per la loro immissione sul mercato.

2. Per gli edifici per i quali, è stata e/o verrà presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01 o la domanda finalizzata ad ottenere Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Allo stesso modo, con onere a carico del proprietario o chi ne ha titolo, gli edifici sottoposti ad adempimenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 10% di quello esistente, devono essere dotati di Attestato di Prestazione Energetica:

- limitatamente alla nuova porzione dell'edificio, se questa è servita da uno o più impianti ad essa dedicati;
- all'interno dell'edificio (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente.

3. Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione del precedente comma 1, sono soggetti all'obbligo dell'Attestato Prestazione Energetica, secondo la seguente gradualità temporale:

a) per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile, qualora l'intero edificio oggetto di compravendita sia costituito da più unità abitative servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica di ciascuna unità;

b) nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 500m² (dal 9 luglio 2015 la soglia è abbassata a 250m²);

c) l'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata è necessario per accedere agli incentivi e alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare degli edifici o degli impianti;

d) nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari;

e) nel caso di locazione dell'intero edificio o della singola unità immobiliare.

4. la prestazione energetica del sistema edificio - impianto definita dal valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, EPH1, espresso in :

a) chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno (kWh/m² anno), per gli edifici appartenenti alla classe E.1 (Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali), esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;

b) chilowattora per metro cubo di volume lordo, delle parti di edificio riscaldate, per anno (kWh/m³ anno) per tutti gli altri edifici.

La classe energetica a cui l'edificio appartiene è determinata confrontando il valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale EPH, calcolato secondo la procedura di cui all'allegato D della Delibera di Giunta Regionale n°5018 del 26/06/07.

5. La validità dell'Attestato di Prestazione Energetica è stabilita dalla normativa regionale. Ad ogni intervento che modifichi la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto tale attestato dovrà essere adeguatamente aggiornato.

6. L'Attestato di Prestazione Energetica è compilato e sottoscritto dal soggetto certificatore come individuato al punto 10 delle Disposizioni Regionali.

7. Gli usi di energia riportati sull'Attestato di Prestazione Energetica riguardano il riscaldamento, la produzione di acqua calda ad usi igienico-sanitari, la climatizzazione estiva, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e l'illuminazione.

Articolo 161 Targa energetica

1. La targa energetica è rilasciata dall'Organismo regionale di accreditamento e deve essere conforme al modello riportato nell'allegato D delle "Disposizioni inerenti alla efficienza energetica in edilizia" in attuazione della Legge Regionale n° 24 del 2006, approvate dalla Giunta della Regione Lombardia con deliberazione VIII/5018 del 26/07/2007, così come modificate dalla D.G.R. n° VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i. (di seguito "Disposizioni Regionali").

2. La targa deve essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità.

3. La targa energetica ha validità per il periodo di idoneità dell'attestato di certificazione energetica.

4. Qualora venga aggiornato l'Attestato di Prestazione Energetica, è fatto obbligo di provvedere all'aggiornamento della targa energetica dell'edificio.

5. Le modalità di rilascio ed i costi afferenti la targa energetica sono disciplinati dalle "Disposizioni Regionali"

Articolo 162 Procedura per la certificazione energetica degli edifici esistenti

1. Il proprietario o chi ne ha titolo deposita presso il Comune, in duplice copia l'Attestato di Prestazione Energetica redatto e asseverato dal Soggetto Certificatore e la ricevuta generata dal catasto energetico.

2. Il Comune rilascia al proprietario dell'edificio o a chi ne ha titolo una copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, e la ricevuta generata dal catasto energetico (comprensiva del bollettino postale o bonifico dal quale risulti l'avvenuto pagamento del contributo all'organismo di accreditamento).

Articolo 163 Procedura per la certificazione energetica degli edifici per i quali è richiesto il titolo abilitativo

Si rimanda a quanto disciplinato dalla normativa regionale con le "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" in attuazione della Legge Regionale n° 24 del 2006, approvate dalla Giunta della Regione Lombardia con deliberazione VIII/5018 del 26/07/2007, così come modificate dalla D.G.R. n° VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i. (di seguito "Disposizioni Regionali").

Si specifica inoltre quanto segue:

1. Per i depositi della certificazione energetica degli edifici per i quali è stato richiesto o denunciato il relativo titolo abilitativo:

1.1. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo o dalla formazione dello stesso in caso di denuncia di inizio attività, attribuisce ad un Soggetto certificatore l'incarico di compilare l'attestato di certificazione energetica e trasmette al Comune prima dell'inizio dei lavori l'atto di nomina e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico sottoscritta dal Soggetto certificatore designato.

1.2. Qualora l'incarico sia revocato il proprietario dell'edificio è tenuto a darne comunicazione al Comune, indicando il nuovo Soggetto certificatore.

1.3. Unitamente alla dichiarazione di fine lavori il soggetto intestatario del titolo abilitativo deposita presso il Comune, al protocollo generale, l'asseverazione del Direttore Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al Progetto e alle sue eventuali varianti, non che due copie in originale dell'attestato di certificazione energetica, allegando copia di un documento di identità in corso di validità del Soggetto certificatore ai sensi del D.P.R. 445/2000.

1.4. In assenza della predetta documentazione la dichiarazione di ultimazione lavori è inefficace.

1.5. Il Settore Tecnico, contestualmente al rilascio del certificato di agibilità o alla presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 5 della L.R. 1/2007, una volta completate le verifiche e gli adempimenti previsti al punto 12.6 e 12.7 delle "Disposizioni Regionali" - così come dettagliati nella circolare del 12/11/2007 prot. Q1.2007.024486 della Direzione Generale Reti e Servizi di Pubblica Utilità e Sviluppo Sostenibile della Regione Lombardia - provvede a consegnare al proprietario dell'edificio o a chi ne ha titolo una delle due copie in originale dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio di cui sopra, appositamente vidimata per avvenuto deposito e, qualora sia prevista, la targa energetica.

2. Per i depositi dell'Attestato di Prestazione Energetica degli edifici esistenti non interessati da interventi che richiedano il rilascio di titolo abilitativo:

2.1. Nel caso di Attestato di Prestazione Energetica per edifici esistenti non interessati a richiesta di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, il proprietario dell'immobile o chi ne ha titolo, deposita presso il Comune, al Protocollo generale, due copie in originale dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Soggetto certificatore incaricato allegando copia di un documento di identità in corso di validità del Soggetto certificatore ai sensi del D.P.R. 445/2000.

2.2. Il Settore Tecnico, una volta completate le verifiche e gli adempimenti previsti ai punti 12.6 e 12.7 delle "Disposizioni Regionali" - così come dettagliati nella circolare del 12/11/2007 prot. Q1.2007.024486 della Direzione Generale Reti e Servizi di Pubblica Utilità e Sviluppo Sostenibile della Regione Lombardia - provvede a consegnare al proprietario dell'edificio o a chi ne ha titolo una delle due copie in originale protocollate dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio, appositamente vidimata per avvenuto deposito e, qualora sia prevista, la targa energetica.

3. E' richiesto un contributo per la partecipazione ai costi relativi agli adempimenti di propria competenza, ai sensi del punto 12.7 delle Disposizioni regionali. L'importo e le modalità di corresponsione di tale contributo saranno definiti da specifico atto di determinazione dirigenziale del Settore Tecnico Urbanistica.

4. La procedura si conclude entro 15 giorni dalla trasmissione della documentazione comprensiva della ricevuta di avvenuto versamento del contributo comunale di cui al punto precedente.

5. E' possibile sospendere il termine di cui sopra una sola volta per richiedere documenti che integrino o completino la documentazione in esame.

6. La richiesta di eventuali integrazioni sospende i termini di cui sopra che riprendono a decorrere per intero dall'avvenuto deposito di tutta la documentazione richiesta.

7. I tempi e le modalità di cui sopra permangono fino ad eventuali successive disposizioni regionali. L'attestato di certificazione energetica ha una validità massima di 10 anni a partire dal suo rilascio. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico e per quelli che sono oggetto dei programmi di cui all'art. 13, comma 2, dei Decreti adottati dal ministero delle Attività Produttive il 20 luglio 2004, l'Attestato di Prestazione Energetica deve essere affisso nello stesso edificio a cui si riferisce, in un luogo facilmente visibile al pubblico.

Articolo 164 Riferimenti normativi

1. Il presente documento recepisce le "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" in attuazione della Legge Regionale n° 24 del 2006 approvate dalla Giunta della Regione Lombardia con

deliberazione VIII/5018 del 26/07/2007 e successive modifiche e integrazioni ad esse rimanda, ove non già direttamente specificato, relativamente a:

- metodologia e procedura di calcolo per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica degli edifici;
- indici e requisiti di prestazioni energetiche degli impianti;
- valori limite di trasmittanza termica;
- rendimenti medi globale stagionale degli impianti termici;
- modalità di compilazione della relazione tecnica ex L.10/91.

2. Il presente documento recepisce inoltre quanto disposto da:

- L. 10 del 9 gennaio 1991;
 - L.R. 26 del 20 aprile 1995 e s.m.i.;
 - D. Lgs. 192 del 19 agosto 2005 così come modificato dal D. Lgs. 311/2006;
 - D. Lgs. 115 del 30 maggio 2008.
 - D. Lgs. 63 del giugno 2013
- e ogni altra disposizione di legge vigente in materia.

SEZIONE 7 DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I Disposizioni finali

Articolo 165 Entrata in vigore

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento assumono efficacia ed entrano in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) dell'avviso di deposito.
2. Sono escluse le richieste di permesso si costruire e le denunce di inizio attività, anche in variante, la cui data di presentazione è antecedente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

Articolo 166 Procedure applicative

La conformità dei progetti al presente regolamento dovrà essere espressamente dichiarata dai tecnici redattori degli stessi.

Articolo 167 Attività di controllo

1. Il Comune si riserva di esplicitare l'attività di controllo avvalendosi della struttura comunale competente, ovvero di soggetti esterni appositamente incaricati.
2. In relazione alle disposizioni di cui alla Sezione 6 (Disposizioni relative alla bioedilizia) dovranno essere comunicate formalmente le date di inizio e termine dei lavori di posa dei componenti significativi per il risparmio energetico, quali gli isolamenti di pareti e tetto, non più ispezionabili al termine dei lavori, con un anticipo di almeno 15 gg. Eventuali variazioni del programma dovranno essere comunicate tempestivamente all'ufficio competente.
3. In relazione alle disposizioni di cui alla Sezione 6 (Disposizioni relative alla bioedilizia) l'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali (presenza di collettori solari termici, caldaie ad alto rendimento, valvole termostatiche ecc).