



**COMUNE DI
CASALMORANO**

*REGOLAMENTO
EDILIZIO*

**CON ALLEGATO
ENERGETICO**

Testo base di Bezi avv. Domenico



A cura di Ufficio Tecnico del Comune di Casalmorano

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. **03** in data **22.02.2013**

Parere ASL pervenuto in data 02.04.2013

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. **11** in data **17.04.2013.**

INDICE

PARTE PRIMA NORME INTRODUTTIVE

- Art. 1 Oggetto del Regolamento
- Art. 2 Approvazione, efficacia, durata e modifiche del Regolamento
- Art. 3 Deroghe
- Art. 4 Modulistica

PARTE SECONDA NORME SULLE PROCEDURE EDILIZIE

- Art. 5 Permesso di costruire e denuncia di inizio attività: legittimazione
- Art. 6 Contenuti dell'istanza
- Art. 7 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze
- Art. 8 Procedimento
- Art. 9 Fase istruttoria
- Art. 10 Provvedimento finale
- Art. 11 CIA procedura
- Art. 12 Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse
- Art. 13 Parere preventivo - definizione
- Art. 14 Parere Preventivo – casi
- Art. 15 Parere preventivo – procedura

PARTE TERZA AGIBILITÀ

- Art. 16 Definizioni e procedura
- Art. 17 Idoneità alloggiativa

PARTE QUARTA
VIGILANZA E SANZIONI

Art. 18 Vigilanza e Sanzioni

PARTE QUINTA
LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 19 Norme di rimando

Art. 20 Esame paesistico dei progetti

PARTE SESTA
DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
Definizioni e normativa

Art. 21 Insegne di esercizio, cartelli e altri mezzi pubblicitari

Art. 22 Antenne satellitari

Art. 23 Tende Solari

Art. 24 Regole per l'installazione degli impianti di condizionamento

Art. 25 Pergolati, gazebo sul suolo e casette in legno prefabbricate

Art. 26 Chioschi, cabine telefoniche, edicole

Art. 27 Occupazione degli spazi pubblici

Art. 28 Disciplina d'uso del sottosuolo

Art. 29 Volumi tecnici ed impiantistici

Art. 30 Intercapedini e griglie di areazione

-

CAPO II
Accesso, allacci, recinzioni e viabilità

Art. 31 Viabilità

Art. 32 Passaggi pedonali e percorsi ciclabili

- Art. 33 Strade private
- Art. 34 Accessi e passi carrai
- Art. 35 Recinzioni
- Art. 36 Allacciamento alle reti fognarie
- Art. 37 Toponomastica e segnaletica
- Art. 38 Numeri civici

CAPO III
**Requisiti delle costruzioni in rapporto
all'ambiente e allo spazio urbano**

- Art. 39 Decoro delle costruzioni
- Art. 40 Allineamenti
- Art. 41 Prospetti su spazi pubblici
- Art. 42 Sporgenze e aggetti
- Art. 43 Portici e gallerie
- Art. 44 Salubrità di terreni edificabili
- Art. 45 Intercapedini vespai e coperture piane
- Art. 46 Disciplina del colore
- Art. 47 Requisiti specifici dei materiali di finitura entro gli ambiti storici
- Art. 48 Spazi inedificati
- Art. 49 Sistemazioni esterne ai fabbricati
- Art. 50 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni
- Art. 51 Misure contro la penetrazione di volatili e di animali in genere

CAPO IV
Requisiti delle costruzioni, confort ambientale e funzionalità

- Art. 52 Areazione naturale
- Art. 53 Ventilazione attivata
- Art. 54 Illuminazione naturale
- Art. 55 Controllo del soleggiamento

- Art. 56 Confort igrotermico
- Art. 57 Confort acustico
- Art. 58 Cortili, cavedi, patii
- Art. 59 Locali sottotetto
- Art. 60 Spazi di cantinato e sotterraneo
- Art. 61 Prevenzione e protezione dall'inquinamento da Radon

CAPO V
Modalità di presentazione ed esecuzione di progetti
Opere di cantiere

- Art. 62 Requisiti delle costruzioni
- Art. 63 Richiesta e consegna dei punti fissi
- Art. 64 Inizio dei lavori
- Art. 65 Sicurezza e disciplina generale dei cantieri
- Art. 66 Disciplina del cantiere
- Art. 67 Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa
- Art. 68 Recinzioni provvisorie per cantieri, strutture provvisionali e occupazione del suolo pubblico
- Art. 69 Sicurezza del cantiere
- Art. 70 Scavi
- Art. 71 Demolizioni
- Art. 72 Conferimento dei materiali di risulta
- Art. 73 Riutilizzo dei materiali – materiali di costruzione
- Art. 74 Norme per limitare l'inquinamento acustico
- Art. 75 Rinvenimenti
- Art. 76 Ultimazione dei lavori

PARTE SETTIMA
INTERVENTI PATRIMONIO ARBOREO PRIVATO

CAPO I

Ambito di applicazione e procedure amministrative

- Art. 77 Ambito di applicazione
- Art. 78 Procedure amministrative
- Art. 79 Segnalazione preventiva abbattimento / manutenzione straordinaria
essenze arboree

CAPO II

Tipologie degli interventi

- Art. 80 Scavi in prossimità di alberi e arbusti in aree private
- Art. 81 Pavimentazione attorno alle alberature in aree private
- Art. 82 Sussistenza delle condizioni per l'abbattimento in aree private
- Art. 83 Interventi manutentivi su aree private non ad uso agricolo
- Art. 84 Interventi manutentivi su aree private ad uso agricolo effettuati da
aziende e imprenditori agricoli
- Art. 85 Interventi edilizi e di pianificazione urbanistica su aree alberate non in
zona agricola
- Art. 86 Piantumazione delle aree private

CAPO III

Tutele fitosanitarie e sanzioni

- Art. 87 Tutele fitosanitarie previste dalla legge
- Art. 88 Lotta antiparassitaria
- Art. 89 Emanazione di ordinanza sindacale
- Art. 90 Sanzioni e danni

PARTE OTTAVA
NORME PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI
ENERGETICHE RINNOVABILI E ASSIMILATE NEGLI EDIFICI

ALLEGATO ENERGETICO CONFORME AL PAES

- Art. 91 Obiettivi e livelli prestazionali
- Art. 92 Classificazione degli edifici
- Art. 93 Classificazione degli interventi

CAPO II
Requisiti prestazionali

- Art. 94 Certificazione energetica
- Art. 95 Isolamento termico dell'involucro
- Art. 96 I sistemi di produzione calore ad alto rendimento
- Art. 97 Gli impianti centralizzati di produzione calore
- Art. 98 La termoregolazione e contabilizzazione autonoma del calore
- Art. 99 Gli impianti solari termici e altre fonti rinnovabili termiche
- Art. 100 Le fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica
- Art. 101 L'integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici negli edifici

CAPO III
Criteri progettuali

- Art. 102 L'orientamento dell'edificio
- Art. 103 La protezione dal sole
- Art. 104 L'isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi
- Art. 105 L'isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti
- Art. 106 La prestazione dei serramenti
- Art. 107 Serre bioclimatiche
- Art. 108 I sistemi a bassa temperatura
- Art. 109 L'efficienza degli impianti elettrici

Art. 110 Impianti a biomasse

Art. 111 Geotermia e micro-cogenerazione

CAPO IV Sostenibilità ambientale

Art. 112 Materiali ecosostenibili

Art. 113 Recupero acque piovane

Art. 114 Contenimento consumi idrici

Art. 115 Tetti verdi

Art. 116 Pareti verdi

PARTE NONA NORME FINALI

Art. 117 Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento

Allegato A: DEFINIZIONE DEDEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE PROCEDURE
CORRSIPONDENTI

Allegato B: TABELLA SANZIONI AMMINISTRATIVE

Allegato C: INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI – TIPOLOGIE

Allegato D: ABACO DELLE ESSENZE ARBOREE E ARBUSTIVE AUTOCTONE

PARTE PRIMA NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. In forza della propria autonomia con il presente Regolamento, il Comune disciplina i tipi di provvedimento, le fasi del procedimento amministrativo, la vigilanza e le sanzioni, le modalità di esercizio dell'iniziativa edilizia, nonché la composizione, nomina, attribuzioni e funzionamento della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio. Il Regolamento contiene inoltre, le disposizioni sull'attività edilizia consentite dall'articolo 28 Legge Regionale 12/2005

2. Il Regolamento recepisce quindi le disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 12 del 11 Marzo 2005, nel "Testo Unico per l'Edilizia" approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e quelle contenute nel Decreto Legislativo 42 del 22 gennaio 2004 – "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Art. 2 – Approvazione, efficacia, durata e modifiche del Regolamento

1. Il Regolamento Edilizio è approvato dal Consiglio Comunale, che può apportarvi modifiche e/o integrazioni ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

2. Le sue modifiche sono, di norma, soggette alla procedura di cui all'articolo 29 Legge Regionale n. 12/2005 e non può contenere norme di carattere urbanistico incidenti sui parametri fissati dalla pianificazione urbanistica comunale.

3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento da parte dei competenti Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di Legge di natura giuridica sovraordinata, ovvero in relazione alle esigenze emerse in sede di concreta applicazione delle disposizioni.

4. Il presente Regolamento, e le sue modifiche e/o integrazioni, assumono efficacia dopo il decimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio della deliberazione di approvazione e non trova applicazione ai procedimenti in corso a tale data.

Art. 3 – Deroghe

1. Sono ammissibili deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure nello stesso Regolamento stabiliti e specificati.

Art. 4 – Modulistica

1. Tutte le istanze dovranno essere presentate su apposita modulistica, se disponibile, pubblicata sul sito internet del Comune.

PARTE SECONDA NORME SULLE PROCEDURE EDILIZIE

Art. 5 – Permesso di costruire, DIA e segnalazione certificata di inizio attività: legittimazione

1. Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire, denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività, i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, ovvero il procuratore (avente titolo in forza di procura generale o speciale conferita con atto notarile). Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere presentata da almeno uno dei comproprietari munito di idoneo titolo (o delega o altro titolo equivalente) sottoscritto da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio o il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- c) il titolare di diritto di superficie;
- d) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'articolo 986 Codice Civile;
- e) l'enfiteuta;
- f) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- g) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge 3 maggio 1982, n. 203;
- h) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- i) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- j) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su immobili altrui;
- k) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;
- l) compromissario acquirente in base a compromesso registrato che lo localizzi alla presentazione di istanze di titolo abilitativo, a condizione che l'atto di compravendita avvenga prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della D.I.A.;
- m) titolare di beni in leasing autorizzato dalla società di leasing;
- n) curatore di fallimento con autorizzazione del giudice delegato

Art. 6 – Contenuti dell'istanza

1. Permesso di costruire / DIA in sostituzione del PdC

1.1 La domanda finalizzata al rilascio del permesso di costruire, deve contenere:

- a) generalità del richiedente e titolo in base al quale risulti legittimato alla presentazione dell'istanza;

- b) numero del codice fiscale/partita I.V.A. del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza e numero di iscrizione;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli culturali, paesaggistici, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso.
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti inerenti al procedimento.;
- h) dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di condono edilizio, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
- i) impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori, nominativi e dati anagrafici completi, compreso il codice fiscale, del Direttore lavori e del costruttore nonché ad ottemperare ad ogni altra formalità, costituente prescrizione, contenuta nel titolo abilitativo.
- j) dichiarazione/impegnativa relativa al rispetto di tutte le norme di Codice Civile relativamente alla tutela dei diritti di terzi.
- k) copia del documento di identità valido del richiedente.

1.2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, sopraelevazione e di ristrutturazione edilizia comportanti, sotto specie di demolizione-ricostruzione, spostamento dell'area di sedime o modifica di sagoma, compresi i recuperi di sottotetto secondo la disciplina di cui agli articoli 63 e seguenti della L.R. n.12 del 2005, vanno indicati, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché se possibile i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

1.3. La presentazione di istanze mancanti delle indicazioni di cui ai punti a – d – f sopra richieste potrà comportare l'improcedibilità della pratica, ferma restando la facoltà di richiedere integrazioni per i punti non tassativi.

2. Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)

2.1 La S.C.I.A., deve contenere:

- a) generalità del richiedente e titolo in base al quale risulti legittimato alla presentazione dell'istanza;
- b) numero del codice fiscale/partita I.V.A. del richiedente;
- c) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;

- di eventuali vincoli culturali, paesaggistici, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- d) luogo e data di presentazione nonché sottoscrizione del richiedente;
- e) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza e numero di iscrizione;
- f) relazione dettagliata sottoscritta da tecnico abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti vigenti, nonché alle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie; descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso,
- g) dati completi dell'impresa che eseguirà l'intervento con DURC in corso di validità;
- h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti inerenti al procedimento.;
- i) copia del documento di identità valido del richiedente e progettista.

3. Voltura

3.1 Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il titolo abilitativo sia intestato agli stessi, presentando la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

3.2 La richiesta, deve contenere:

- a) generalità del richiedente e dell'attuale intestatario del titolo abilitativo;
- b) estremi del titolo abilitativo che si intende volturare;
- c) luogo e data di presentazione nonché sottoscrizione del richiedente;
- d) copia del documento di identità valido del richiedente.

3.3 Analoga disciplina vale per le ipotesi di trasferimento della d.i.a e s.c.i.a

Art. 7 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. A ciascuna istanza o comunicazione finalizzata all'esecuzione di opere edilizie dovranno essere allegati gli elaborati progettuali necessari ad una compiuta rappresentazione delle opere da eseguire e del suo inserimento nel contesto, nonché la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle prescrizioni normative inerenti l'intervento.

A DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Documentazione relativa al diritto di edificare.

- 1.1. Copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione a richiedere o comunicare l'esecuzione delle opere, o autocertificazione resa nelle forme di legge;

- 1.2. Se ne ricorre il caso, verbale della Provincia attestante il possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale (interventi edilizi in zone agricole);

2. Documentazione relativa allo stato di fatto in n. 2 copie (3 copie nel caso sia da richiedere il parere preventivo ASL)

- 2.1. Documentazione fotografica dell'area o dei fabbricati oggetto di intervento, nonché degli immobili circostanti;
- 2.2. Estratti aggiornati della mappa catastale, degli strumenti urbanistici generali e degli eventuali piani attuativi interessanti l'area, con individuazione degli immobili oggetto dell'intervento;
- 2.3. Rilievo planimetrico quotato dell'area oggetto dell'intervento contenente:
 - orientamento;
 - individuazione di capisaldi inamovibili (spigoli di fabbricati ecc..) e facilmente individuabili;
 - delle principali reti tecnologiche presenti;
 - delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;
 - delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;
 - dell'eventuale presenza di essenze arboree;
- 2.4. Rilievo (piante, prospetti e sezioni) dei fabbricati oggetto di intervento in scala 1:100 o 1:50, dal quale siano desumibili le destinazioni, i materiali di costruzione, le caratteristiche architettoniche e, per gli interventi su fabbricati esistenti lo stato di conservazione degli immobili ;
- 2.5. Relazione storica (per gli edifici compresi nel centro storico e sottoposti a particolare attenzione progettuale nei casi espressamente previsti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale) redatta sulla base della documentazione reperibile presso gli archivi di stato o storico comunale, ovvero in assenza di questi, sulla scorta delle indicazioni delle cartografie storiche (Catasto Teresiano, Cessato Catasto Lombardo, Aerofotogrammetrico) o di altre fonti storiche certe;
- 2.6. Relazione geologica e idrogeologica, eventualmente corredata dai risultati di prove sperimentali, obbligatoria nei casi previsti dello studio geologico approvato con il vigente PGT.

3. Progetto in n. 2 copie (3 copie nel caso sia da richiedere il parere preventivo ASL)

- 3.1. Planimetria generale di progetto in scala idonea (in generale 1:500 o 1:200) con indicazione:
 - dell'orientamento;
 - dello schema fognario e delle modalità di allacciamento;
 - delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;

- delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;
 - dell'eventuale presenza di essenze arboree interferenti con il progetto e da eliminare;
 - delle opere di sistemazione esterna, ivi compresa la messa a dimora di specie arboree di alto fusto;
 - delle opere di recinzione previste, anche se da realizzarsi in epoca successiva;
 - degli allacciamenti ai pubblici servizi.
- 3.2. Piante quotate di tutti i livelli dell'edificio e della copertura in scala 1:50 o 1:100 (1:50 per gli interventi sull'esistente);
- delle destinazioni d'uso dei singoli vani;
 - dei fondamentali parametri igienico edilizi (superfici, volumi, altezze, rapporti di aeroilluminazione dei locali);
 - della posizione indicativa delle canne fumarie, di esalazione e di aspirazione e delle colonne scarico;
 - di ogni altro elemento utile ai fini della dimostrazione del rispetto delle varie disposizioni igienico edilizie.
- 3.3. Sezioni quotate lungo linee significative del fabbricato in scala 1:50, 1:100;
- 3.4. Prospetti di tutti i lati del fabbricato in scala 1:50, 1:100 con indicazione dei materiali di facciata e, per gli edifici non destinati alla residenza, della esatta posizione e dimensione degli spazi riservati all'installazione delle insegne;
- 3.5. Particolare costruttivo in scala idonea (1:20, 1:10 o superiore), ove siano specificate le soluzioni costruttive di tutte le finiture esterne adottate rispetto a quanto desumibile dagli altri elaborati;
- 3.6. Sezioni dell'area di intervento in scala idonea (1:100, 1:200, 1:500), con indicazione dell'andamento naturale del terreno, degli interventi di sistemazione (sterro, riporto, opere di sostegno) previsti e della giacitura del fabbricato con riferimento ad un caposaldo inamovibile e facilmente individuabile;
- 3.7. Prospetto di dettaglio dei calcoli planovolumetrici a dimostrazione del rispetto dei parametri normativi dello strumento urbanistico vigente, corredati da idonei schemi grafici dimostrativi dei conteggi effettuati;
- 3.8. Piante prospetti e sezioni con indicazione degli interventi di demolizione (in giallo) e di nuova costruzione (in rosso). (Tali elaborati devono essere presentati solo per gli interventi su fabbricati esistenti ed hanno lo scopo di individuare le differenze tra lo stato di fatto ed il progetto e non quello di descrivere i reali interventi da eseguirsi, che dovranno essere dettagliatamente documentati a parte nella relazione tecnica);
- 3.9. Prospettive, assonometrie, simulazioni fotografiche, animazioni, modelli tridimensionali o altro tipo di rappresentazione, ritenuto idoneo a rappresentare in modo più comprensibile le opere da realizzare. La presentazione di tale documentazione è, in generale, facoltativa e sarà obbligatoria solo per opere di particolare importanza e complessità o il cui inserimento ambientale sia particolarmente delicato;
- 3.10 Relazione tecnica descrittiva dei caratteri, dell'entità e delle finalità del progetto, contenente indicazioni circa le tecniche costruttive, l'uso dell'immobile e i materiali,

l'inserimento nell'ambiente, la conformità con gli strumenti urbanistici, il Regolamento Edilizio e le altre norme fondamentali inerenti le opere in progetto;

- 3.11 Progetto illustrante la conformità alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, composto da relazione tecnica, tavole grafiche e dichiarazione (nel caso in cui la presentazione sia obbligatoria in forza delle norme statali o regionali vigenti in materia);
- 3.12 Modello ISTAT I/201 debitamente compilato on-line (da presentarsi solo per opere di nuova costruzione o ampliamento).

4. Progetto per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione in n. 3 copie

La presentazione delle seguente documentazione è dovuta nel caso in cui l'area non sia convenientemente urbanizzata:

- 4.1. planimetria con l'individuazione delle opere da eseguire;
- 4.2. dettagli costruttivi;
- 4.3. relazione tecnica;
- 4.4. computo metrico estimativo redatto sulla base del bollettino "prezzi informativi delle opere edili" a cura della C.C.I.A.A. della Provincia di Cremona;
- 4.5. quadro tecnico economico dell'opera redatto con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di Opere Pubbliche;
- 4.6. atto d'obbligo unilaterale mediante il quale il richiedente si impegni a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a cedere le eventuali aree necessarie;
- 4.7. polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere, per l'intero valore risultante dal quadro tecnico economico, comprensiva maggiorazione del 20%.

5. Documenti relativi ad adempimenti preliminari al rilascio del permesso di costruire

- 5.1. modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione più eventuale computo metrico estimativo che adotti l'ultimo l'elenco prezzi unitari risultanti dal Listino della C.C.I.A.A. della provincia di Cremona e ne riporti la stessa numerazione degli articoli;
- 5.2. progetto degli impianti tecnologici, redatto ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e delle relative disposizioni attuative o dichiarazione del professionista attestante che le opere previste non sono soggette a tale obbligo (si vedano in proposito le disposizioni della Legge d.m. 22 gennaio 2008, n. 37);
- 5.3. nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici ai fini del rilascio di titolo abilitativo su immobili costituenti Beni Culturali ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004;
- 5.4. copia della lettera di trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del progetto e della relazione descrittiva delle modalità operative, corredata da documentazione atta ad attestarne l'invio (ricevuta della lettera raccomandata). Tale procedura deve essere svolta qualora l'intervento in progetto comporti l'esecuzione di scavi e ricada in area a rischio archeologico;
- 5.5. nulla osta preventivo sul progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per le attività soggette ai controlli in materia di prevenzione incendi, o dichiarazione del progettista dalla quale risulti che l'attività non è soggetta a controllo

e che comunque siano rispettate tutte le norme di sicurezza;

- 5.6. richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 (per gli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo];
- 5.7. provvedimento autorizzativo dell'ente competente (F.S. – F.N.M. – Regione Lombardia) nel caso di intervento compreso in zona di rispetto ferroviario;
- 5.8. parere dell'A.S.L. relativo alla conformità alle norme igienico-sanitarie del progettato intervento nei casi previsti dalla vigente legislazione (richiesto a cura del servizio urbanistica ed edilizia privata);
- 5.9. impegnativa, sottoscritta dal proprietario e dal progettista, a depositare, prima dell'inizio dei lavori il progetto degli impianti tecnologici, redatto ai sensi della Legge 46/1990 e delle relative disposizioni attuative o dichiarazione del professionista attestante che le opere previste non sono soggette a tale obbligo (si vedano in proposito le disposizioni della Legge 46/1990 e del D.P.R. 447/1991);
- 5.10. convenzione per atto pubblico, nel caso di costruzioni in deroga alla distanza dal confine o nel caso di costituzione servitù;
- 5.11. documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'articolo 8 comma 4 della legge n. 447/1995, per nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali;
- 5.12. documentazione inerente i requisiti acustici passivi degli edifici;
- 5.13. documentazione inerente l'esame paesistico dei progetti, ai sensi dell'articolo 25 del PTPR, per tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio preliminarmente all'emissione dei provvedimenti di approvazione o DIA;
- 5.14. acquisizione del decreto regionale per le opere da assoggettare, ai sensi degli allegati A e B del d.p.r 12/04/1996 a procedura di VIA o a procedura di verifica/esclusione di impatto ambientale.
- 5.15. ricevuta dell'avvenuto versamento dei diritti ASL solo nel caso in cui sia da richiedere il parere preventivo ASL.

Tutti i sopraindicati pareri potranno essere acquisiti direttamente dall'Amministrazione Comunale tramite il procedimento della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'articolo 14 della Legge 241/1990, allorquando gli stessi non vengano acquisiti dai diretti interessati preliminarmente alla presentazione dell'istanza.

6. Documentazione da presentarsi prima dell'inizio dei lavori

- 6.1. Relazione e documentazione tecnica circa il rispetto delle norme in materia di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico, ai sensi della Legge 10/1991 e relative norme di attuazione;
- 6.2. D.U.R.C.;
- 6.3. Deposito denuncia cementi armati per le opere previste dall'articolo 65 del D.P.R. 380/2001.

B DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PIANO ATTUATIVO in 4 copie

La domanda per l'approvazione dei piani attuativi dovrà essere corredata da tutta la documentazione prevista dalla legislazione vigente nonché dai seguenti elaborati:

1. estratto catastale di mappa con evidenziata, mediante colorazione, l'area oggetto di intervento nonché riportante il contesto di riferimento per un raggio di almeno mt. 500, precisando i mappali interessati ed il numero dei relativi fogli di mappa;
2. visura catastale dei terreni inclusi nel piano attuativo;
3. estratto dello strumento urbanistico generale vigente alla scala disponibile e degli strumenti attuativi con copia della normativa di riferimento;
4. copia dell'atto di proprietà o di altro atto che dimostri il titolo del richiedente all'intervento ovvero autocertificazione secondo le norme vigenti;
5. rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10 per 15 dell'area oggetto di intervento e del suo contesto nonché planimetria generale con riferimento ai punti di ripresa;
6. eventuale autorizzazione igienico-sanitaria richiesta direttamente dall'interessato all'Asl, oppure relazione tecnico-sanitaria secondo il modello richiesto dalla Asl ed eventuale attestazione del pagamento delle tariffe di competenza della Asl;
7. documentazione relativa all'esame di impatto paesistico;
8. rilievo planimetrico e altimetrico del terreno (scala 1:500 o superiore) quotato, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dimostrazione grafica delle superfici;
9. planimetria/e quotata/e di progetto (scala 1:500 o superiore) con l'indicazione di:
 - dimensioni dell'area oggetto di intervento;
 - punti cardinali;
 - strade esistenti e in progetto con la relativa toponomastica e ampiezza;
 - posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni all'ambito di intervento) ed in progetto con precisate tutte le altezze;
 - quote altimetriche del terreno;
 - eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - la posizione della/e recinzione/i in progetto o esistente, l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
 - viabilità e segnaletica orizzontale e verticale;
10. planimetria (scala 1:200 o superiore), sezioni e particolari costruttivi con indicate tutte le opere di urbanizzazione esistenti ed in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione, acqua, metano) adeguatamente quotate e dimensionate, con precisate le caratteristiche tecniche e i materiali;
11. computo metrico estimativo;
12. planimetria quotata (scala 1:200 o superiore) con indicati tutti gli spazi da destinare a standard, la suddivisione in lotti dello spazio privato, degli spazi privati da asservire ad uso

pubblico e di quelli privati (distinguendo tra quelli comuni e quelli di esclusivo utilizzo delle singole unità immobiliari), le aree a parcheggio esistenti e quelle in progetto,

13. planimetria (scala 1:500 o superiore) della viabilità estesa al contesto dell'area oggetto di intervento per un raggio minimo di mt. 150, in cui sia precisata la distinzione tra strade private e strade pubbliche nonché il rapporto di connessione con la viabilità esterna;

14. elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati necessariamente sulle tavole) per la verifica della conformità del progetto agli indici del piano regolatore vigente;

15. planimetria con suddivisione dei lotti e indicazione della volumetria massima realizzabile per singolo lotto;

16. piante e sezioni schematiche dei fabbricati esistenti e in progetto (scala 1:200 o superiore) con indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici compresi nel piano attuativo;

17. assonometrie in scala adeguata con indicati gli ingombri e le altezze degli edifici ritenuti necessari per valutare gli interventi proposti;

18. relazione sottoscritta dal progettista e da tutti i proprietari da cui risulti;

- nominativi e dati anagrafici di tutti i proprietari;
- nominativo e dati anagrafici del progettista incaricato nonché il numero di iscrizione all'albo;
- descrizione dello stato attuale dell'area oggetto di intervento (inquadramento ambientale);
- criteri insediativi adottati al fine di valutare l'impianto complessivo del progetto;
- urbanizzazioni esistenti ed in progetto;
- presenza di eventuali vincoli;
- descrizione dell'intervento proposto (con particolare riferimento alle volumetrie in progetto, alle destinazioni d'uso, alle quantità di standard previsti, ecc) e delle attività insediabili, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento proposto alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente;
- dichiarazione, a firma del professionista abilitato alla progettazione, con cui si asseveri la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche adottate o approvate (da allegarsi) ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- descrizione delle opere da eseguirsi direttamente dalla parte privata;
- manutenzione degli spazi aperti (di uso pubblico) e altri impegni della proprietà (collaudi ecc.);
- nomina di referente unico a cui l'Amministrazione possa fare riferimento per eventuali comunicazioni;

19. norme tecniche di attuazione per gli interventi edilizi compresi nel piano di recupero con precisati gli indici da garantire nei singoli lotti, le distanze tra fabbricati e dalla sede stradale, gli allineamenti ed allegando inoltre abachi vincolanti relativi a:

- tipologie edilizie ammissibili e destinazioni,

- modalità di trattamento dello spazio aperto e indicazione delle essenze arboree da impiantare;
- materiali di rivestimento e coloriture;
- sistemazioni esterne del verde e manutenzione (spazi interni ed esterni alla proprietà);
- recinzioni ed accessi;

20. schema di convenzione (secondo il modello ed i contenuti predisposti dall'Amministrazione comunale);

21. elaborato grafico quotato con l'ubicazione dei picchetti inamovibili al fine dell'esatta delimitazione degli isolati e di quant'altro attiene al piano attuativo con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (in cui siano indicate le distanze dai picchetti dei fabbricati delle recinzioni esistenti che dovranno essere riportati pertanto sull'elaborato grafico stesso);

22. Tutti gli elaborati e i documenti dovranno essere firmati dai proprietari e dal progettista.

C DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ISTANZE PARTICOLARI

1. Documentazione per interventi in zona agricola

- 1.1. planimetria con esatta delimitazione (catastale) e relativa superficie dell'intera azienda agricola;
- 1.2. relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
- 1.3. planimetria scala 1-200/500 di tutti i fabbricati numerati e quotati, con planivolumetrico indicante le superfici coperte produttive esistenti (divise in ante e post legge 93/80) e di nuova costruzione oltre i volumi residenziali anch'essi esistenti (divisi in ante e post legge 93/80) e di nuova costruzione. Il planivolumetrico dovrà chiudersi con la verifica della superficie da assoggettare a vincolo di non edificazione.
- 1.4. atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento degli immobili al servizio dell'attività agricola ed atto di vincolo di non edificazione per le aree computate ai fini edificatori, debitamente trascritto presso i registri immobiliari;

2. Documentazione per interventi ricadenti in area vincolata ex D.Lgs. 42/2004 – autorizzazione ai sensi degli articoli 146 e 159

- 2.1 Tre ulteriori copie degli elaborati grafici descritti ai punti 2 e 3, di cui alla precedente lettera "A";
- 2.2 Tutta la documentazione specifica richiesta dalle norme regionali vigenti in materia al momento della presentazione della domanda, ed in particolare:

Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto

- Planimetria quotata nelle scale 1:500, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;

- Fotopiano, se esistente;
- Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento;
- Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di tinteggiatura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura ecc.);
- Piano quotato almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre;
- Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione;
- Indagini geologiche;
- Ricerche storiche;
- Indagine sulla vegetazione.

Elaborati di progetto

- Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000);
 - Piante, prospetti e sezioni significative in scala 1:100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale;
- Particolari costruttivi significativi in scala 1:20;
- Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate;
 - Ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzii l'inserimento nel contesto paesistico;
- Rappresentazione prospettica o assonometrica dell'intervento;
- Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato a vincolo;
- Relazione tecnica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio. Nel caso di variazioni della normativa regionale in materia ci si dovrà ovviamente riferire a tali nuove prescrizioni.

3. Varianti a permessi di costruire o a DIA o a S.C.I.A.

La documentazione da allegare alle "varianti" dovrà riguardare tutti gli elaborati che subiscono delle variazioni rispetto al progetto principale.

Dovranno essere presentati gli elaborati progettuali già predisposti per il primo progetto (relazione, planimetria, piante, prospetti, sezioni), con indicazione grafica delle variazioni

rispetto a quanto approvato, evidenziate in giallo (opere previste e non realizzate) e rosso (opere in variante).

Nel caso di modifiche di progetti di intervento su edifici esistenti i colori giallo e rosso saranno riferiti a demolizioni e nuove costruzioni mentre per le opere previste e non eseguite dovrà essere utilizzato il colore azzurro, ed il verde per le demolizioni non eseguite.

Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati progettuali con indicazione della soluzione progettuale definitiva prevista.

4. Progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotonde e banchine laterali.

Per la redazione di questi progetti si rimanda alla normativa regionale in materia di viabilità e trasporti di cui alla legge regionale 4 maggio 2001, n. 9, al Regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7 e alla Delibera di G. R. 27 settembre 2006, n. 8/3219

D MODALITÀ DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione:
 - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
 - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
 - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

Tutti gli elaborati grafici dovranno essere redatti secondo gli standard qualitativi minimi seguenti:

PLANIMETRIE:

- d) definire altezza sezione orizzontale
- e) linee sottili per parti non sezionate e pesanti per parti sezionate
- f) evidenziare parti sezionate con apposito retino
- g) quotature complete sia altimetriche (riferite alla quota della strada pubblica) che planimetriche
- h) indicazione, per ogni locale o spazio confinato, di superficie, destinazione, superficie illuminante e aerante e rapporto di aeroilluminazione
- i) indicazione degli elementi esterni come pavimentazioni, spazi a verde, accessi, strade, marciapiedi, arredo urbano, essenze arboree, recinzioni, impianti tecnologici interrati ecc.

PROSPETTI:

- j) Indicazione delle lacune degli edifici esistenti
- k) indicazione dei materiali, delle finiture e degli elementi architettonici

SEZIONI:

- l) linee sottili per parti non sezionate e pesanti per parti sezionate
 - m) evidenziare parti sezionate con apposito retino
 - n) quotature complete (riferite alla strada pubblica)
 - o) indicazioni materiali
 - p) prevedere, per particolari costruttivi od elementi architettonici significativi, apposita sezione in opportuna scala (1:20 o superiore)
2. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

E RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

1. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime cm. 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
2. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
- a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi.
 - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
3. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
4. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei

colori, modanature, marcapiani, ecc.

5. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
6. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
7. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

F RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. Ogni progetto di opera edilizia deve sempre essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di confort attesi.
2. Nel caso tali progetti riguardino opere di nuova costruzione o ristrutturazione, i paragrafi della relazione saranno relativi:
 - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
 - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
 - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
 - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
 - f.1) genere di industrie da insediare;
 - f.2) numero di addetti previsti;
 - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;

- f.5) flussi di traffico commerciale;
 - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
 - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
 - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
 - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

Art. 8 – Procedimento

1. In sede di presentazione dell'istanza di permesso di costruire, autorizzazione paesaggistica, D.I.A., S.C.I.A., la pratica si intende presentata il giorno in cui viene formalmente acquisita al protocollo comunale con la relativa attribuzione del numero di protocollo generale.

Art. 9 – Fase istruttoria

1. Permesso di costruire

- 1.1 Entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda di permesso di costruire, il tecnico addetto all'istruttoria esamina i documenti e gli elaborati presentati in allegato all'istanza stessa e propone al responsabile del procedimento l'eventuale richiesta di regolarizzazione.
- 1.2 Nel caso in cui venga formulata richiesta di integrazione documentale il termine di conclusione del procedimento, fissato in 45 giorni, decorre dalla data di presentazione della documentazione integrativa; qualora la suddetta richiesta venga inoltrata dopo 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, la richiesta stessa non comporta alcun differimento del termine per la conclusione del procedimento. Trascorsi 120 giorni dall'invio della richiesta senza risposta, l'istanza viene archiviata.
- 1.3 La eventuale Conferenza dei Servizi e la Commissione edilizia, la Commissione per il Paesaggio ove evidente valutano il progetto edilizio entro 60 giorni dalla data di ricezione dello stesso.
- 1.4 Entro il suddetto termine, il responsabile del procedimento predispone una "motivata proposta" al Dirigente competente al rilascio del provvedimento finale, che dovrà essere emanato entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza (a documentazione completa).

1.5 Qualora la pratica edilizia non sia soggetta al parere della Conferenza dei Servizi permanente o delle Commissioni, dovrà, comunque, essere predisposta, dal responsabile del procedimento la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.

2. Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)

2.1 Il responsabile del competente ufficio comunale entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della SCIA provvede a:

- verificare la completezza della documentazione presentata;
- verificare la regolarità della pratica svolgendo un accurata istruttoria tecnica che determini il rispetto di tutte le norme di PGT;
- accertare che l'intervento non rientri nei casi di esclusione della facoltà di SCIA previsti all'art. 41 della Legge Regionale 12/2005;
- verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto e che lo stesso sia stato versato.

2.2 La procedura di S.C.I.A. non è esperibile quando:

- riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai Regolamenti edilizi vigenti;
- non sia accompagnata dalla relazione asseverata dal progettista abilitato, oppure la relazione provenga da professionista non abilitato;
- per conseguire l'efficacia della stessa, debba essere espletata una procedura di approvazione in deroga ai regolamenti e alle norme tecniche o, comunque, sia prevista una discrezionalità che deve essere esercitata dalla pubblica amministrazione (es. approvazione di deroga ai requisiti igienico- sanitari, deroga arretramento passi carrai, ecc.);
- debba essere acquisito un parere obbligatorio (per esempio parere preventivo sanitario per opere non residenziali).

2.3 Il responsabile del competente ufficio comunale qualora sia riscontrata la non conformità dell'intervento alle vigenti norme edilizio-urbanistiche e/o al PGT, provvede a notificare all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

Tuttavia, per ragioni di economia generale del procedimento ed in applicazione analogica dell'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990, in quanto compatibile, ferma restando la facoltà per l'interessato di presentare una nuova segnalazione certificata di inizio attività conforme alla disposizione regolamentare citata, qualora l'interessato, entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento del provvedimento rimedi ai motivi ostativi di cui allo stesso, integrando o modificando la documentazione progettuale, il provvedimento di non eseguire i lavori si intenderà revocato. Dalla data di presentazione della documentazione integrativa riprenderà i lavori.

Art. 10 – Provvedimento finale

1. Permesso di costruire

1.1 Il provvedimento finale dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda, nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale, foglio di mappa e comune censuario);
- nel caso in cui vi sia una "cessione, servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, deve essere menzionato l'atto pubblico relativo;
- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento;
- data e protocollo e numero interno della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (ad esempio in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, paesistico, monumentale);
- data del parere della Conferenza dei Servizi se convocata;
- data dell'eventuale parere della Commissione per il paesaggio;
- data parere Commissione Edilizia (se esistente);
- ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
- la motivazione;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni;
- data e sottoscrizione da parte del dirigente competente;
- il termine per l'inizio e la fine dei lavori;
- l'autorità ed i termini entro i quali proporre ricorso avverso l'atto.

1.2 Dell'adozione del provvedimento finale il richiedente verrà informato attraverso la notifica della determinazione di rilascio che, per il permesso di costruire, conterrà la richiesta e le modalità di versamento del contributo di costruzione, ove dovuto e i tempi per il ritiro..

1.3 L'atto finale dovrà essere ritirato dal soggetto che ha presentato l'istanza.

1.4 Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo di costruzione, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione, dallo smaltimento dei rifiuti, compensazione ecologica preventiva e conto servizi.

1.5 Le relative somme – il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria – possono essere versate anche in soluzioni dilazionate nel tempo, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie, secondo le modalità fissate dal competente organo del Comune.

1.6 Dalla data di del permesso di costruire decorrono i termini assegnati per l'inizio dei lavori.

1.7 I suddetti termini, previa richiesta da presentarsi prima della relativa scadenza, possono essere prorogati, con provvedimento motivato, nel caso in cui il rispetto degli stessi non risulti

possibile per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, in conformità a quanto stabilito dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

- 1.8 Il decorso dei termini comporta la decadenza di diritto del permesso di costruire senza necessità dell'assenso e di formale provvedimento da parte dell'Amministrazione.
- 1.9 L'eventuale provvedimento di diniego dovrà essere congruamente e dettagliatamente motivato e preceduto da comunicazione dei motivi ostativi ai sensi dell'articolo 10 bis Legge 241/1990, con l'indicazione delle norme di legge, di Regolamento o di N.T.A. a cui si fa riferimento.

2. Varianti

- 2.1 Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.
- 2.2 Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, sono interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali s.c.i.a. costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Tali segnalazioni certificate di inizio attività presuppongono quindi che le opere siano già state realizzate senza che ciò comporti l'applicazione di alcuna sanzione.
- 2.3 Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali (così come definite dalla vigente legislazione), l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla segnalazione certificata d'inizio dell'attività.
- 2.4 I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
- 2.5 In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.
- 2.65 E' ammessa la s.c.i.a. in variante, mentre per quanto riguarda la s.c.i.a. in sanatoria trova applicazione l'art.37, comma 5, del dpr n.380 del 2001.

3. Interventi urgenti

- 3.1 Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato e devono limitarsi all'eliminazione della causa del pericolo e ai lavori indispensabili ad evitare l'aggravarsi della situazione riscontrata. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.
- 3.2 Il proprietario ed un professionista devono dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e devono presentare, entro dieci giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio in relazione alla natura dell'intervento.

4. Piani attuativi

4.1 L'istruttoria dei piani attuativi viene svolta secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 12/2005, fatte salve ulteriori norme contenute nel Regolamento Edilizio e specifiche disposizioni di legge.

4.2 Il provvedimento finale, corrispondente all'approvazione del piano attuativo è la Delibera.

4.3 Tale delibera è allegata alla comunicazione ufficiale che il medesimo piano è stato oggetto di approvazione.

4.4 Sono fatti salvi tutti i diversi casi corrispondenti alla pianificazione attuativa a scala sovracomunale, alla pianificazione attuativa in variante al P.R.G.

5. Autorizzazione paesaggistica

5.1 L'istruttoria della richiesta di autorizzazione paesaggistica dovrà essere condotta secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 42/2004 e dai suoi decreti di attuazione e secondo quanto previsto dalla Parte II, Titolo V, della Legge Regionale 12/2005; l'atto di autorizzazione dovrà essere sottoscritto dal Dirigente competente.

5.2 Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso preliminare o contestuale al rilascio di provvedimenti edilizi o all'inizio della decorrenza dei termini per l'efficacia della D.I.A. Pertanto, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non legittima in alcun modo l'inizio dei lavori edilizi, bensì costituisce la conclusione dei procedimenti amministrativi settoriali, connessi agli ulteriori atti di assenso necessari per l'esecuzione delle opere.

Art. 11 – CIA procedura

1. La Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) e la Comunicazione di Inizio Attività asseverata (C.I.A.A.) sono presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

2. Il responsabile del procedimento:

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione
- provvede all'accettazione della comunicazione o al diniego;
- notifica all'interessato l'ordine motivato di sospendere l'attività edilizia con la rimozione delle eventuali opere contrastanti già eseguite.

Art. 12 – Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora il procedimento edilizio (permesso di costruire o S.C.I.A) sia stato intrapreso senza che alla pratica siano stati allegati tutti i necessari pareri di enti o amministrazioni (diversa da quella comunale), il dirigente del Settore Competente, può convocare apposita Conferenza dei Servizi, con gli effetti di cui agli articoli 14 e seguenti della Legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni.

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

Art. 13 – Parere preventivo - definizione

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione edilizia/Commissione per il paesaggio esprime su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali nonché all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola, per gli aspetti presi in considerazione, la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo.

3. Il parere preventivo può anche riguardare chiarimenti interpretativi sulla normalità tecnica di attuazione del PRG e sul presente regolamento.

Art. 14 – Parere Preventivo – casi

1. In nessun caso la richiesta di parere preventivo è obbligatoria. Tuttavia, la richiesta di parere preventivo è raccomandata in particolare nei seguenti casi:

- piani attuativi;
- immobili vincolati;
- immobili storici o di pregio;
- edifici e complessi edilizi di problematica contestualizzazione, o con interventi previsti particolarmente complessi.

Art. 15 – Parere preventivo – procedura

1. Al fine dell'espressione del parere preventivo, l'interessato inoltra un progetto preliminare, che rappresenta schematicamente, nelle forme ritenute più opportune, tutti gli elementi necessari per la valutazione della Commissione e che comprende la contestualizzazione dell'intervento.

2. Il progetto preliminare è di norma corredato da una adeguata documentazione fotografica, oltre che da una breve relazione illustrativa.

3. Il parere preventivo, con gli eventuali consigli, osservazioni e raccomandazioni per la redazione del progetto definitivo, è rilasciato all'interessato entro sessanta giorni dalla richiesta, fatta salva una sola eventuale sospensione dei termini per richiesta di documentazione integrativa.

PARTE TERZA AGIBILITÀ

Art. 16 – Definizioni e procedura

1. Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello delineato dagli articoli 24, 25 e 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. Nel caso in cui, tutta la documentazione richiesta sia stata depositata e tutti gli obblighi siano stati ottemperati, decorsi 30 o 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di agibilità, la stessa si intende attestata per silenzio assenso. In questo caso la copia dell'istanza e degli allegati debitamente timbrata per ricevuta dall'ufficio competente terrà luogo del certificato di agibilità.

3. Nel caso di mancata presentazione della documentazione obbligatoriamente prevista dagli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, il decorso del termine per il silenzio assenso non produrrà alcun effetto giuridico, poiché la mancanza di elementi fondamentali costituisce pregiudizio per l'accoglibilità dell'istanza. Il silenzio del Comune non potrà quindi costituire unico elemento probatorio, o sgravio di responsabilità sugli aspetti tecnico giuridici della pratica.

4. Il provvedimento finale potrà essere rilasciato anche oltre il termine fissato per legge per la formazione del silenzio assenso.

5. Nel provvedimento dovrà essere elencata la documentazione e le certificazioni che attestano la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, e l'esito del sopralluogo nel caso sia stata eseguita una visita per verificare la conformità di quanto realizzato a quanto oggetto dei provvedimenti abilitativi edilizi.

6. Nel caso in cui, causa la vetustà dell'immobile, non sia rintracciabile il provvedimento abilitativo e la relativa agibilità (per immobili costruiti o ristrutturati prima dell'agosto del 1942), lo stesso potrà essere considerato agibile previa dichiarazione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la salubrità degli ambienti, l'avvenuta prosciugatura dei muri nonché l'esistenza di tutte le caratteristiche strutturali, impiantistiche, di sicurezza e di confort che gli immobili debbono possedere.

7. Resta ferma la necessità di adeguamento degli impianti ove previsto per legge.

8. L'istruttoria relativa al procedimento di agibilità consiste essenzialmente in un procedimento volto alla verifica della:

- a) Avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti nel titolo abilitativo edilizio;
- b) Avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti per legge in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, eliminazione barriere architettoniche, di censimento catastale;
- c) Verifica della conformità edilizio-urbanistica di quanto realizzato a quanto oggetto dei titoli abilitativi mediante l'esecuzione di visite negli edifici realizzati.

9. Si precisa che mentre le operazioni di cui ai punti a) e b) sono obbligatorie, quanto disposto al punto c) potrà essere eseguito a campione.

10. Oltre alla documentazione prevista dai citati articoli, alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata dichiarazione del direttore dei lavori o di tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto assentito, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti e la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento barriere architettoniche.

11. I procedimenti amministrativi relativi all'avvio, svolgimento, trasformazione e cessazione di attività economiche, nonché per l'installazione, attivazione, esercizio e sicurezza di impianti e agibilità degli edifici funzionali alle attività economiche, il cui esito dipenda esclusivamente dal rispetto di requisiti e prescrizioni di leggi, regolamenti o disposizioni amministrative rientranti nella competenza legislativa regionale, sono sostituiti da una dichiarazione resa, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dal proprietario dell'immobile o avente titolo, ovvero dal legale rappresentante dell'impresa che attesti la conformità o la regolarità degli interventi o delle attività. Restano fermi il controllo e la verifica successivi, nonché la vigilanza da parte delle autorità competenti.

12. E' vietata l'occupazione e l'utilizzo di un immobile prima di aver ottenuto il certificato agibilità di cui al comma 1 o in alternativa della dichiarazione di cui al comma 6.

Art. 17 Idoneità alloggiativa

1. Il certificato di idoneità alloggiativa attesta che l'alloggio in cui vive il cittadino non appartenente all'Unione Europea ai fini del ricongiungimento familiare, rientra nei parametri minimi previsti dalla legge per gli alloggi di edilizia residenziale.

2. I criteri attualmente applicabili sono quelli previsti nella Circolare del ministero dell'Interno n. 7170 del 18/11/2009 e s.m.i. che ha cercato di assicurare un'interpretazione omogenea su tutto il territorio nazionale facendo riferimento alla normativa contenuta nel DM del 5/07/1975 e s.m.i. che stabilisce i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione e che precisa anche i requisiti minimi di superficie degli alloggi, in relazione al numero previsto degli occupati;

3. La domanda per il rilascio del certificato di idoneità dell'alloggio deve essere redatta esclusivamente sull'apposito modello predisposto dall'ufficio tecnico completo di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente. Tali modelli potranno subire variazioni che verranno approvate dal Responsabile del Servizio.

4. Durante l'istruttoria delle domande, l'ufficio competente verifica:

- i requisiti di superfici ed altezze dei locali;
- la presenza ed idoneità dei servizi igienici;
- se l'alloggio dispone di acqua riconosciuta potabile, di energia elettrica e di un sistema di riscaldamento idoneo;

5. Il certificato di idoneità alloggiativa non viene rilasciato nel caso in cui:

- dall'istruttoria l'alloggio risulti destinato ad un uso diverso da quello di civile abitazione;
- la domanda risulti incompleta della documentazione prevista dalla normativa vigente e da quella sopra richiamata;
- i locali vengano considerati antigienici, inabitabili e inagibili.

6. Caratteristiche degli alloggi nel rispetto del DM del 5/07/1975 e s.m.i.:

Superficie minima per abitante:

- 1 abitante: 14 mq;
- 2 abitanti : 28 mq;

3 abitanti: 42 mq;
4 abitanti: 56 mq;
per ogni abitante successivo +10 mq;

Composizione dei locali:

Stanza da letto per 1 persona: 9 mq;
Stanza da letto per 2 persone: 14 mq;

Ogni alloggio deve essere dotato di un soggiorno avente una superficie minima di 14 mq; per ogni ulteriore persona deve essere previsto uno spazio per dormire di almeno 8,00 mq. Tale spazio può essere ricavato anche nel locale soggiorno/cottura al netto dei primi 14,00 mq, ovvero nel locale soggiorno con cucina separata;

Per gli alloggi mono-stanza:

1 persona: 28 mq (comprensivi del bagno);
2 persone: 38 mq (comprensivi del bagno);

Altezze minime:

Gli alloggi dovranno avere una altezza minima di 2,70 m riconducibili a 2,40 m per i corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli;

Caratteristiche dei locali:

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere muniti di finestra apribile mentre i bagni dovranno essere dotati (se non finestrati) di impianto di aspirazione meccanica. Gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

PARTE QUARTA VIGILANZA E SANZIONI

Art. 18 – Vigilanza e Sanzioni

1. L'amministrazione, tramite i propri uffici competenti, esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e dei regolamenti vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria incaricati della sorveglianza edilizia ed i funzionari e dipendenti degli Uffici Tecnici Comunali hanno il diritto di accedere in qualunque momento dovunque si eseguono lavori, indipendentemente dalla presentazione di progetti, per eseguire le operazioni di ispezione e controllo su tutte le opere soggette all'osservanza del presente regolamento ed in generale alle Leggi vigenti in materia edilizio-urbanistica.

3. Fatta salva la possibilità da parte dei competenti organi del Comune di effettuare controlli e verifiche di ogni genere in relazione a procedure d'ufficio, è ammesso che i cittadini presentino segnalazioni volte ad ottenere la verifica della situazione esistente sotto il profilo igienico-sanitario, e/o strutturale, nonché ogni altra istanza volta a promuovere la verifica dell'effettivo rispetto di norme in materia edilizia.

4. L'ufficio preposto, avvalendosi, se del caso, di tutti gli enti, aziende ed uffici che forniscono servizi di supporto all'attività amministrativa comunale (A.s.l., A.r.p.a., ecc.), è tenuto a verificare le suddette segnalazioni ed eseguire i necessari controlli e fornire adeguata risposta al cittadino, se del caso avviando i procedimenti a carico degli interessati.

5. L'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche su richiesta di cittadini o società dalle cui risultanze emerga che l'intervento dei tecnici del comune è stato irrilevante ai fini dell'attività istituzionale svolta, è soggetta al versamento di una quota forfetaria, dovuta a titolo di rimborso delle spese, che verrà quantificata tramite apposito provvedimento dirigenziale.

6. Le suddette verifiche dovranno essere effettuate solo limitatamente alle competenze in carico al Comune ed eventuali ulteriori approfondimenti di carattere tecnico o impiantistico saranno di norma posti a carico dei proprietari degli immobili (verifiche di stabilità, ispezioni di condotti, ecc..).

PARTE QUINTA LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 19 – Norme di rimando

1. La commissione per il paesaggio, è costituita in modalità convenzionata con i comuni di Terre dei Navigli ed è riconosciuta idonea all'esercizio delle funzioni paesaggistiche, dalla Regione Lombardia,.

2. Attribuzioni e competenze – Composizione - Nomina e durata - Modalità di convocazione / sedute e decisioni, sono disciplinate dal regolamento approvato con deliberazione del consiglio dell'Unione comuni del soresinese di "Istituzione e la disciplina della commissione per il paesaggio".

Art. 20 – Esame paesistico dei progetti

1. In relazione a quanto previsto dal vigente Piano Territoriale Paesistico regionale, per i piani attuativi, per i Programmi Integrati di Intervento nonché per i progetti edilizi che riguardino interventi di:

- nuova costruzione;
- ampliamento;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo di edifici ricadenti in zona A;
- manutenzione straordinaria di edifici ricadenti in zona A;

è obbligatorio ottemperare a quanto previsto dal processo di esame dell'impatto paesistico, secondo le seguenti fasi:

- a) Preliminarmente alla presentazione del progetto, il progettista procede alla compilazione della modulistica (VIP) predisposta dal competente settore del Comune, consistente in una autovalutazione paesistica dell'intervento sulla scorta di due criteri: la classe di sensibilità del sito (individuabile in apposita tavola del DdP del PGT) e la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto.
- b) La verifica del livello di impatto paesistico, consistente nella valutazione di quanto dichiarato dal progettista nella apposita modulistica, e la conseguente validazione comportante l'eventuale decisione circa l'invio del progetto in commissione del paesaggio, è svolta a cura degli operatori addetti all'istruttoria ed in ultima analisi al responsabile del procedimento.
- c) Nel caso in cui l'ufficio riscontrasse evidenti incongruenze tra quanto dichiarato dal progettista e rilevato dall'analisi degli atti, il procedimento amministrativo della pratica verrà interrotto e verrà richiesta la presentazione di una nuova scheda con l'aggiornamento della valutazione oppure nei casi in cui la gravità delle omissioni o imperfezioni comporti una evidente esclusione del corretto procedimento di valutazione, la pratica verrà sottoposta alla commissione per il paesaggio per il diniego.

2. I progetti con impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza si intendono automaticamente accettabili sotto l'aspetto paesistico e pertanto il procedimento amministrativo si concluderà esclusivamente ai fini edilizio-urbanistici;

3. I progetti con impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza e di tolleranza saranno inviati all'esame della commissione per il paesaggio che esprimerà un parere vincolante circa il rilascio del permesso di costruire oppure la positiva conclusione del procedimento amministrativo delle D.I.A./S.C.I.A. In tal caso il progetto dovrà essere necessariamente corredato da una relazione paesistica che espliciti le considerazioni sviluppate in merito alla sensibilità del sito e all'incidenza della soluzione progettuale proposta.

4. I progetti con impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza potranno essere approvati unicamente nel caso in cui sia dimostrata la loro sostenibilità rispetto al paesaggio anche mediante interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, e comunque potranno essere oggetto di richiesta di completa riprogettazione in relazione al giudizio che esprimerà la commissione per il paesaggio.

5. La commissione per il paesaggio esprimerà un giudizio di impatto paesistico che potrà essere positivo, neutro o negativo. Nel caso di giudizio positivo il progetto è approvato, nel caso di giudizio neutro il progetto è approvato ma potranno essere richieste delle modifiche o integrazioni al fine di migliorarne l'inserimento paesistico. Nel caso di giudizio negativo il progetto sarà respinto e quindi occorrerà procedere ad una sua parziale o completa riprogettazione.

6. I progetti ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi della vigente legislazione sono soggetti alla medesima verifica di impatto paesaggistico degli altri progetti ed inoltre saranno soggetti alla verifica di compatibilità rispetto al vincolo specifico esistente.

PARTE SESTA
DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
Definizioni e normativa

Art. 21 – Insegne di esercizio, cartelli e altri mezzi pubblicitari

1. Insegne di esercizio, cartelli e altri mezzi pubblicitari dovranno essere installati secondo i disposti del codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione, nonché con la legge regionale n. 17/2000 relativa all'inquinamento luminoso, e secondo le limitazioni del seguente articolo.

2. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per le installazioni 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.

3. L'installazione di materiale pubblicitario su tutto il territorio comunale è subordinato ad apposita autorizzazione, rilasciata dal responsabile del servizio, sentito il parere, ove occorra, della Polizia Locale e della Provincia di Cremona.

4. Ferme restando le disposizioni statali regionali e comunali vigenti in materia, sul territorio comunale la posa e l'installazione di cartelli o impianti di pubblicità lungo o in prossimità delle strade e nelle aree adiacenti alla viabilità, non dovrà essere in contrasto con i disposti del codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione.

5. L'interessato deve, a tale scopo, redigere domanda su moduli predisposti dall'ufficio tecnico e a disposizione degli interessati, allegando alla stessa la seguente documentazione:

- Nr. 2 copie (oltre a tre ulteriori copie per la Provincia di Cremona se necessita di nulla-osta tecnico) del bozzetto schematico o fotografia indicante forma, dimensioni e colori;
- Nr. 2 copie (di cui una per la Provincia di Cremona se necessita di nulla-osta tecnico) dell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 con indicati la posizione e l'orientamento del mezzo pubblicitario/segno stradale rispetto alla Strada Provinciale;
- Titolo che legittima la domanda (o dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000);
- Eventuali autorizzazioni di terzi (condominiali, ecc..);
- Dichiarazione di conformità al codice della strada ed alla L.R. 17/2000 sull'inquinamento luminoso redatta dal produttore/ installatore del materiale pubblicitario;
- Autodichiarazione resa ai sensi di Legge che i manufatti che si intendono collocare sono stati calcolati e realizzati e saranno posti in opera tenendo conto della natura del terreno e della spinta del vento, in modo da garantirne stabilità.
- Ricevuta del versamento, effettuato dal richiedente, intestato all'Amministrazione Provinciale di Cremona – Servizio Tesoreria, Corso Vittorio Emanuele II n° 17, 26100 Cremona (causale: diritti di istruttoria), solo nel caso di pratica che necessiti di nulla-osta tecnico della Provincia.

6. L'autorizzazione non sostituisce la dichiarazione prevista dall'art. 21 del DPR n. 639/1972 e successive modifiche ed integrazioni, relativo all'imposta sulla pubblicità e sulle pubbliche affissioni.

7. Per quanto riguarda le insegne di esercizi commerciali, queste dovranno essere alloggiate negli appositi spazi degli sfondati delle vetrine, senza sporgere dal filo esterno delle murature.

8. Sono ammesse le insegne a bandiera, delle dimensioni massime di cm. 50x cm 50; sono vietate quelle a cassonetto applicate direttamente sulla facciata.

9. Contenuti.

Le insegne d'esercizio possono contenere solo informazioni non reclamistiche:

- Nome e marchio della società, o della persona titolare dell'esercizio segnalato;
- Genere di attività o categoria merceologica di competenza eventuale immagine simbolica e semplificata;
- Eventuale logo della marca e del prodotto, di prevalente commercializzazione nell'esercizio stesso.

Le targhe, le bacheche e le stele possono inoltre contenere altre indicazioni, anche modificabili, attinenti all'attività (orari di apertura, telefono, ubicazioni, ecc.).

10. le insegne per le attività produttive, da installarsi entro il perimetro del complesso edilizio ed aree di pertinenza, qualora non siano stati previsti in sede di progetto idonei spazi, dovranno armonizzarsi con il contesto architettonico ed ambientale; sul territorio sono ammesse le segnalazioni ed indicazioni delle attività produttive che facilitino la viabilità generale e gli accessi alle attività stesse da parte dei mezzi pesanti.

11. le insegne esistenti ed in contrasto con le presenti disposizioni non possono essere sostituite né modificate anche solo parzialmente, se non per uniformarsi alle stesse.

12. sono fatte salve disposizioni specifiche previste dalle N.T.A del P.G.T.

13. In tutte le zone è sempre ammessa l'illuminazione indiretta, di intensità media di colore bianco/dorato a funzionamento fisso.

I corpi illuminanti esterni all'insegna non devono essere appariscenti e quindi gli apparecchi debbono avere piccole dimensioni, forma semplice e coloritura scura e/o neutra.

Nella zona centro storico non sono ammesse insegne luminose per luce propria diretta.

14. Collocazione.

14.1. sulle facciate degli edifici.

In tutte le zone urbane è ammessa la collocazione di insegne d'esercizio sulle facciate, purché sempre alle seguenti condizioni generali:

- In edifici privi di vincoli monumentali;
- Su facciate senza rilevanza decorativo- architettonica;
- Su porzioni di facciata che costituiscono campiture libere da aperture, modanature o decori e che hanno superficie proporzionata alla dimensione dell'insegna stessa;
- Se le diciture sono realizzate a caratteri indipendenti, opachi, illuminati (non luminosi) e gli stessi sono direttamente apposti sulle murature;
- Se disposte in modo orizzontale e frontale, ovvero parallelo e aderente ai piani di facciata;
- Se posizionate al di sopra dei parapetti del primo piano, solo quando il fabbricato è interamente interessato dall'attività indicata dall'insegna, installabile in unico esemplare per

ogni fronte stradale e senza la compresenza di altri mezzi pubblicitari ad eccezione di sorgenti luminose, targhe e stele;

- Se posizionate al piano terreno, quando vi fossero più esercizi nello stesso fabbricato e nel numero di una per esercizio;

Nel centro storico, sulle facciate degli edifici, sono di norma vietate le insegne con supporto proprio (pannello e cassonetto), ad eccezione di quelle di tipo " storico" illuminate indirettamente.

14.2. Nei vani di apertura.

In tutte le zone è consentita in modo preferenziale la collocazione delle insegne incassate all'interno dei vani delle vetrine e delle aperture di facciata (fornici, porte e finestre) , purché ubicati al piano terreno.

Nei casi in cui non sia possibile realizzare insegne incassate, o rientri rispetto al filo esterno della muratura, la loro massima sporgenza non dovrà superare i 10 cm.

La forma del supporto proprio dell'insegna dovrà adattarsi alla sagoma dell'apertura ma, specie nel centro storico, non dovrà coprire elementi decorativi originali posti nei sopraluce.

L'elemento insegna non potendo in ogni caso collegare più luci di negozio, potrà essere ripetuto una sola volta per ogni singola apertura, ma non potrà coesistere con una seconda insegna soprastante, posata sulla facciata; è consentita la compresenza di marchi e diciture se collocate su targhe, maniglie e zerbini, ma non sui vetri, costituendo quest'ultima una alternativa all'insegna a pannello.

Nei vani di apertura sono consentite anche le insegne verticali se disposte frontalmente ancorché di lato, mentre sono vietate quelle posizionate sulle spalle esterne delle vetrine.

E' sempre consentita, anche in presenza di altre insegne nello stesso esercizio, la decorazione con diciture sui cristalli delle vetrine mediante amidatura o sabbiatura degli stessi, purché non colorata e contenuta entro una porzione inferiore a un quarto della singola superficie vetrata.

All'interno degli ambienti d'esercizio, dietro le vetrate, è ammesso ogni tipo di insegna, anche luminosa, visibile da spazi pubblici, purché distaccata almeno 60 cm. dal filo di facciata; mentre se è aderente al cristallo della vetrina rientra nelle limitazioni sopra indicate.

15. Nel CENTRO STORICO sono ammesse solo scritte a carattere informativo, di dimensioni contenute che non interferiscano con la lettura e la percezione dell'ambiente circostante.

16. Dovrà pertanto essere rispettata la loro corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle visuali importanti, dei coni ottici, degli edifici monumentali.

Dimensioni e colori non debbono inoltre alterare la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente circostante.

17. E' vietata la realizzazione di insegne in plexiglas con superficie semplice o scatolato luminoso. Vanno preferite quelle realizzate in lamiera verniciata applicate a muro od a bandiera.

Sono ammesse scritte applicate direttamente sulle facciate, purché non luminose.

(vedere **allegato C** – Tipologie)

Art. 22 - Antenne satellitari

1. L'installazione degli apparecchi di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione, e comunque tutti gli edifici di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione, si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni satellitari.

2. Al fine di garantire la salvaguardia della qualità urbana, nel centro storico sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

3. Le antenne paraboliche devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto alla pubblica via, non sono mai ammesse sulle facciate degli edifici, in particolar modo di quelli prospicienti la pubblica via.

4. Gli impianti non conformi al presente articolo devono conformarsi entro 2 anni dall'entrata in vigore del Regolamento.

5. Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico il quale entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:

- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.;
- imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
- vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

6. Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata. L'ufficio tecnico potrà effettuare dei controlli, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

7. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa di 100 Euro per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. La sanzione pecuniaria è reiterabile, in caso di recidiva la sanzione amministrativa viene raddoppiata.

Art. 23 - Tende Solari1. Definizione

Ai fini della presente normativa, si intendono per tende solari quelle poste all'esterno di esercizi commerciali e anche di uffici e abitazioni se prospettanti sulla pubblica via, destinate a proteggere dal sole e dalle intemperie, costituite da teli, di norma aggettanti e prive di punti d'appoggio al suolo.

2. Tipi, forme e dimensioni

I tipi ammessi, per tende prospicienti luoghi pubblici, sono i seguenti:

- Teli ripiegabili, a cui appartengono il tipo a cupola, collocata entro un fornice ad arco e a capote, collocata entro aperture con architrave;

- Teli avvolgibili, a cui appartengono quelle a telo piano, distendibile verticale o inclinato, con armatura sporgente a bracci snodati, complanari e trasversali al telo;
- Teli fissi, a cui appartengono quelle a telo inclinato, teso costantemente con armatura rigida e fissa.

Le forme ammesse sono quelle semplici e tradizionali determinate dalla tipologia sopra indicata.

Non sono consentite balze laterali sagomate a grembiule; è tollerato per il tipo a capote, l'aggancio a muro dei bracci laterali più basso della parte frontale, ma comunque di altezza dal piano di marciapiede superiore a m. 2,00.

La tipologia dovrà essere unificata nell'ambito dello stesso edificio, tuttavia in nessun caso è ammessa un'unica tenda a protezione di più aperture; né son consentiti, tra tende vicine, collegamenti con teli posticci.

L'aggancio delle tende appartenenti al primo e al terzo tipo dovrà essere contenuto nel vano di ciascuna apertura (porta, finestra vetrina) di facciata.

Le seconde (a teli avvolgibili) sono agganciabili superiormente alla muratura del frontespizio e possono debordare lateralmente per non più di cm. 20 purché non occultino la lettura di eventuali elementi architettonici di pregio o particolari decorativi di facciata.

Le tende a teli ripiegabili o avvolgibili devono essere richiuse durante le ore notturne.

Le tende a teli fissi sono ammesse solo per le aperture con architrave e quindi con la parte di aggancio superiore non arcuata, ma rettilinea e orizzontale.

Le tende rigide appartenenti al terzo tipo sono consentite a condizione che la loro sporgenza frontale non sia superiore a cm. 100; la sporgenza massima delle altre (misurata nella sua proiezione al suolo) non deve superare m. 2,50 e in ogni caso deve essere inferiore di almeno cm. 30 alla larghezza del marciapiede.

In assenza di marciapiede la sporgenza delle tende sarà stabilita caso per caso, in relazione allo spazio antistante e potranno anche non essere permesse quando vi ostino ragioni di viabilità.

La parte inferiore delle tende e dei loro meccanismi non può essere posta ad altezza minore di m. 2,20 dal piano di calpestio.

E' consentita la presenza di balze o mantovane frontali e laterali, di altezza non superiore a cm. 25 prive di frange e di festoni (tollerati), purché sia mantenuta una distanza minima dal suolo di m. 2.

3. Materiali e colori

I materiali autorizzabili sono tessuti o tele, anche impermeabili, in fibra naturale, artificiale, o sintetica.

Le strutture ed i profili devono essere in metallo verniciato nei colori compatibili.

Le tende dovranno essere omogenee per ogni edificio sia nella forma sia nel materiale che nel colore.

E' inoltre ammesso, solo nei casi in cui la tenda aperta occulti l'insegna fissa, l'inserimento sulla balza o sulla parte immediatamente superiore, di una dicitura e/o del marchio (riproduttore l'insegna) da realizzare in un unico colore coordinato.

In questo caso la tenda assume la ulteriore funzione di mezzo pubblicitario ed è perciò sottoposta anche alla normativa per le insegne.

In generale i teli devono essere in tinta unita, essendo vietate le partizioni cromatiche a spicchi e solo tollerate nelle zone diverse dal centro storico le tradizionali righe bicolori.

E' ammesso per i teli avvolgibili, un decoro a disegno semplice come profilatura lineare monocromatica.

I colori delle tende e delle eventuali diciture devono armonizzarsi con quelli dei rispettivi edifici.

Nel centro storico sono ammesse solo le tonalità terrose.

Sono invece esplicitamente vietate in tutte le zone, per le tende, le gamme di tonalità segnaletiche e acide.

Tipo pratica : comunicazione.

Art. 24 - Regole per l'installazione degli impianti di condizionamento

1. Le installazioni fisse di elementi di impianti di condizionamento posti all'esterno su pareti e coperti, classificabili come opere di manutenzione straordinaria sono riferite ad impianti di climatizzazione estiva aventi capacità di raffreddamento complessivamente superiore a 5 KW per ogni unità immobiliare, e a tutti quegli impianti che svolgono anche funzioni di riscaldamento invernale, come unica fonte di climatizzazione.

2. L'installazione di impianti di condizionamento aventi capacità di raffreddamento complessivamente superiore a 5 KW, in quanto ricompresi nella definizione di manutenzione straordinaria, è sottoposta alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).

3. Le installazioni di impianti di condizionamento di capacità di raffreddamento fino a 5 KW dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico il quale entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:

- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.;
- imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
- vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

4. Anche l'esecuzione di questi ultimi impianti dovrà avvenire, comunque, nel rispetto delle norme di decoro di cui ai commi successivi e nel rispetto delle norme di sicurezza di cui al D.M. 37/08.

5. Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata. L'ufficio tecnico potrà effettuare dei controlli, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

6. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa di 100 Euro per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. La sanzione pecuniaria è reiterabile, in caso di recidiva la sanzione amministrativa viene raddoppiata.

7. Il mancato invio della comunicazione, di cui ai commi precedenti, darà luogo alla sanzione amministrativa di € 100,00 e, qualora l'installazione non fosse rispettosa delle condizioni di decoro cui ai successivi commi 8,9,10 e11 anche alla emissione di una ordinanza di rimozione.

8. Le presenti norme procedurali fanno salve le autorizzazioni previste dalla legislazione vigente per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Sono pure fatti salvi i diritti dei terzi, compresi quelli riguardanti l'immissione di rumori e di calore in altre proprietà.

9. L'installazione di impianti di condizionamento, e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica avente parti impiantistiche esterne, indipendentemente dalla necessità del titolo edilizio richiesto, deve ispirarsi a principi di salvaguardia del decoro degli edifici e di rispetto del contesto ambientale circostante in tutto il territorio comunale. Pertanto, le componenti poste in esterno degli impianti di condizionamento, possono essere installati solo se rispettosi delle condizioni di cui ai commi seguenti.

10. comunale Nel centro storico sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti – compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei coperti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

11. Sui prospetti principali dei fabbricati, ad esclusione del centro storico, è ammessa l'installazione delle unità esterne esclusivamente all'interno delle bucaure esistenti, purché opportunamente mascherata. Sono consentiti sui prospetti principali gli scarichi degli impianti unici collocati all'interno dei vani. Anche tali elementi vanno omogeneizzati con le caratteristiche e le finiture del prospetto. E' pure ammessa l'installazione entro i balconi o terrazze eliminando o minimizzandone l'impatto visivo. Nel caso di facciate comprendenti più unità immobiliari, anche se posteriori, dovrà essere scelta la medesima ubicazione o quella più omogenea possibile.

12. Oltre ai casi di cui ai commi 9 e 10, compatibilmente con i vincoli previsti dalle categorie di intervento di tutela storico architettonica indicate dal P.G.T., i terminali degli impianti potranno essere installati su qualunque prospetto, principale o secondario, purché collocati entro nuove bucaure o nicchie non sporgenti, ed opportunamente schermati in modo da occultarne la vista o da renderne minimo l'impatto estetico – visivo. Per tali installazioni, ancorché di potenza ridotta, dovrà essere presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per l'esecuzione delle opere murarie necessarie al fine di salvaguardare la sicurezza statica dell'edificio.

13. Nei casi non ricompresi ai punti 9, 10 e 11 le componenti impiantistiche poste in esterno dovranno essere occultate alla vista con apposite schermature ed idonee soluzioni architettoniche al fine di limitarne l'impatto visivo.

14. Gli impianti non conformi al presente articolo devono conformarsi entro 2 anni dall'entrata in vigore del Regolamento.

Art. 25 – Pergolati, gazebo sul suolo, casette in legno prefabbricate e opere di arredo e ornamentali.

Sono definiti arredi da giardino e come tali non computabili ai fini della superficie coperta e del volume delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto dei fabbricati.

Sono compresi nella definizione:

1. Pergolato

Struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora.

È ammessa la collocazione in giardini e su terrazze esistenti.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e del volume.

2. Gazebo

Struttura di norma in metallo, a pianta centrale tendente a delimitare una copertura. Detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi (es. in lamiera di metallo) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti.

Il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere accostato ad altre costruzioni, dalle quali dovrà essere distaccato di almeno m. 1,50, così come dai confini.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e del volume, tuttavia non deve superare la superficie di 20 mq. per i privati e di 50 mq. per gli operatori commerciali.

3. Casette in legno

Con esclusione delle zone storiche sono ammesse, con CIA, casette prefabbricate in legno di dimensioni contenute (non superiori a mq 6,00 x altezza inferiore a m 2,50) purché conformi all'ambiente. Se rispettate le caratteristiche di cui sopra, la costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e del volume.

4. Altre opere di arredo ed ornamentali

1. Cucce per cani del volume non superiore a mc. 2,00 anche se realizzati in muratura o prefabbricati o vario genere, del numero massimo pari a quello dei cani ammessi secondo il Regolamento Locale d'Igiene.
2. piccole serre, nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare, avente una superficie non superiore a mq 10,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,30 con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglass, appoggiate a suolo e prive di pavimentazione; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero di piante da ricoverare fino ad un massimo di mq 20,00 con divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale;
3. barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva non superiore a mq 3,00 ed altezza massima, escluso comignolo, non superiore a ml. 1,80 nel numero massimo di uno per recede di pertinenza;
4. elementi frangisole per ombreggiatura posti auto, (limitatamente agli spazi individuati come aree posteggio obbligatorio per legge 122/1989) e comunque nella misura massima di due posti auto per unità immobiliare e con un'altezza massima non superiore a ml 2,30; tali elementi potranno essere coperti solo con materiale frangisole od ombreggiamento non impermeabile.
5. piscine stagionali con capacità inferiori a mc 25,00, semplicemente appoggiati al suolo, senza strutture murarie di alcun genere.
6. coperture per accessi carrai e pedonali con proiezione a terra non eccedente mq 2,50 per gli accessi pedonali e mq 6,00 per gli accessi carrai, purché non sporgenti su area pubblica.

L'installazione di detti accessori dovrà rispettare le norme vigenti riguardanti materie igienico sanitarie e norme previste dal Codice Civile e l'installazione dovrà essere comunicata al comune, secondo le modalità dei cui allegato A.

La distanza minima dai confini di pergolati, gazebo e casette in legno, ma anche di altre opere di arredo e ornamentali quali barbecue, fontane e piscine appoggiate al suolo, deve essere di m.1,50 salvo il caso in cui siano in aderenza a fabbricati confinanti oppure attraverso la stipula di convenzione con il confinante.

Art. 26 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici o aperti al pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso e, per quanto riguarda i chioschi e le edicole, previo versamento di un contributo di costruzione come determinato applicando le tariffe previste per i fabbricati di tipo commerciale.

3. In caso di occupazione di suolo pubblico è dovuto in ogni caso il relativo canone di occupazione.

4. I manufatti di cui sopra non dovranno costituire barriera architettonica e dovranno essere rispettosi delle normative sull'abbattimento delle stesse.

Art. 27 – Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve preventivamente chiedere il rilascio di specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire, in ottemperanza a quanto stabilito nell'apposito regolamento.

Art. 28 – Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche avviene, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999.

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, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo 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) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi dell'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. 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 nel sottosuolo 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.

Art. 29 – 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 compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo di natura edilizia.

3. I volumi tecnici impiantistici non sono computati ai fini della verifica degli indici volumetrici e dovranno rispettare unicamente le distanze previste dal codice civile. In particolare le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza, gli spazi anche coperti destinati al posizionamento di cassonetti o simili per la raccolta differenziata dei rifiuti, possono trovare collocazione all'interno di qualsiasi zona di P.G.T. (anche nelle zone di rispetto stradale), fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nel P.G.T. medesimo.

4. Sono comunque sempre fatte salve le norme del codice della strada e di tipo paesaggistico ambientale.

5. 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.

Art. 30 – Intercapedini e griglie di aerazione

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

CAPO II

Accesso, allacci, recinzioni e viabilità

Art. 31 – Viabilità

1. Le strade esistenti, quelle di progetto e gli allargamenti stradali, sono determinati in base alle previsioni contenute nella cartografia del P.G.T.
2. In assenza di chiare e precise indicazioni relative al calibro della strada, si dovrà procedere alla determinazione dell'asse stradale esistente o di progetto e da questo, mediante idoneo arretramento, si ricaverà il ciglio della strada.
3. Nel caso di strade esistenti con calibri superiori a quelli previsti nella cartografia di P.G.T., dovrà essere mantenuto tale calibro stradale.
4. I medesimi arretramenti si applicano anche alle strade site in zona agricola.
5. Le recinzioni che dovranno essere realizzate lungo le suddette strade dovranno rispettare gli arretramenti sopra previsti.
6. Indipendentemente dalla procedura edilizia utilizzata per ottenere l'abilitazione alla realizzazione delle stesse, prima di poter dar corso all'inizio dei lavori, dovrà essere effettuata l'apposizione dei punti fissi da parte del competente ufficio strade.

Art. 32 – Passaggi pedonali e percorsi ciclabili

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 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni e della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di mt. 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. Se delimitate solo con segnaletica orizzontale, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nell'articolo 140 D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 (Regolamento d'esecuzione del Codice della strada – relativamente a – Esecuzione delle strisce che delimitano piste ciclabili). E' fatto obbligo di rispettare tutto l'impianto normativo per l'esecuzione degli attraversamenti ciclabili (articolo 146 D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 – Regolamento d'esecuzione del Codice della strada), nonché di posare la complementare segnaletica verticale d'obbligo (articolo 122 D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 – Regolamento d'esecuzione del Codice della strada).
4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo (fatte salve le normative nazionali e regionali per la loro costruzione, in particolare Legge n. 366 del 19.10.1998 – Norme per il finanziamento della mobilità ciclistica – e D.M. 30.11.1999 n. 557 – Regolamento recante le norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili).

5. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
6. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
7. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Articolo 33 - Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle 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, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con 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.
4. Le strade private a servizio di residenze con 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.
5. Le strade private 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 e 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.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 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.
7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Art. 34 – Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo

Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché della vigente disciplina comunale.

2. Nelle nuove costruzioni residenziali, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 2,50 e non superiore a mt. 6,00.

3. Nelle nuove costruzioni, l'arretramento minimo tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a mt. 5.

Se interessante manufatti di tipo industriale, artigianale o commerciale tale distanza non dovrà essere inferiore a mt. 10.

In entrambi i casi la distanza è derogabile qualora i cancelli siano apribili con comando a distanza.

4. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono comunque essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

5. I cancelli pedonali e carrabili, devono sempre aprirsi all'interno della proprietà.

Art. 35 – Recinzioni

1. 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.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di natura edilizia, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

3. L'altezza massima delle recinzioni non tiene conto di eventuali dislivelli tra la strada e la proprietà (o tra due proprietà) e pertanto l'altezza della recinzione verrà sempre conteggiata a partire dalla quota più alta tra le due esistenti. Per quanto possibile, le recinzioni devono essere allineate con quelle limitrofe, al fine di mantenere calibri stradali costanti e unità compositiva dei fronti.

4. A parziale deroga di quanto sopra stabilito, gli interventi di rifacimento di muri di recinzione interessanti ambiti storici (cortine storiche) dovranno essere realizzati in armonia e nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici dei luoghi medesimi.

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

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

7. 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.

8. Sono vietate recinzioni di delimitazione, interne ai cortili esistenti, interessanti più proprietà. Eccezionalmente si potranno realizzare tali recinzioni, nell'ipotesi che vi sia consenso scritto da parte di tutte le proprietà incidenti sul cortile.

9. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate:

- a) con muro pieno;
- b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;

c) con reti e siepi;

d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

L'altezza massima della recinzione tra le proprietà non può superare i ml. 2,30.

9a. Le recinzioni verso spazi pubblici e strade di pubblico transito, possono essere realizzate:

a) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;

b) con reti e siepi;

c) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

L'altezza massima della recinzione verso spazi pubblici e strade di pubblico transito non può superare i ml. 2,30.

Tali recinzioni devono essere del tipo aperto con muretto con altezza massima 0,60 ml, la parte soprastante potrà essere chiusa massimo al 60% e dovranno essere trasparenti nei tratti in cui possono compromettere la visuale al pubblico transito (curve, incroci, etc.)

9b. Nelle zone produttive, ove lo richiedono ragioni inerenti le lavorazioni effettuate, le recinzioni potranno avere un'altezza massima fino a ml 2,50 e potranno essere del tipo chiuso.

9c. Nelle aree agricole le recinzioni potranno essere realizzate solamente con rete metallica con altezza massima non superiore a ml. 1,80; l'eventuale muretto di basamento non potrà superare l'altezza di ml. 0,50.

Art. 36 – Allacciamento alle reti fognarie

1. Per ogni tipo di intervento edilizio occorre far riferimento ai seguenti principi ed alle conseguenti prescrizioni.

2. Il territorio comunale è suddiviso in zone servite da fognatura e in zone non servite di fognatura.

3. La rete fognaria è di tipo misto, per acque nere e per acque bianche o meteoriche.

4. Le fognature "nere" sono costituite da tutte le acque comunque usate.

5. Le fognature "bianche" sono costituite dalle acque meteoriche o piovane.

6. Le fognature "miste" sono costituite da acque nere e acque bianche convogliate in un'unica tubazione.

7. Per ogni tipo di intervento occorre definire la situazione degli scarichi in funzione della tubazione comunale o consortile esistente. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati, con le seguenti modalità:

a. Nella zone servite di fognatura tutti gli immobili, nuovi od esistenti, devono convogliare eventualmente le acque di scarico, comunque usate, nella rete fognaria, per acque nere o miste secondo modalità e prescrizioni stabilite dal vigente Regolamento per il Servizio di Fognatura, indipendentemente da qualsiasi intervento edilizio e con preventiva richiesta del permesso di allacciamento, da presentare con istanza a parte.

b. Nelle zone non servite di fognatura per gli scarichi degli immobili esistenti si applicano le disposizioni delle leggi vigenti e in particolare della Legge Regionale n. 62/1985 e del Decreto Legislativo 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni e del vigente Regolamento per il Servizio Fognatura, nonché della delibera del Comitato Interministeriale del 4/7/1977 con relativa richiesta dell'autorizzazione allo scarico.

8. Nelle zone non servite da fognatura non è possibile realizzare nuove costruzioni ad eccezione delle costruzioni i cui scarichi possono essere smaltiti in pozzi perdenti previa depurazione in fossa biologica. In tali zone si precisa inoltre che gli scarichi delle abitazioni dovranno essere smaltiti con

modalità conformi a quanto disposto dal D.lgs 152/2006 e dalla delibera del Comitato Interministeriale del 4/2/77, acquisito il competente parere ASL.

9. L'intervento edilizio è limitato a determinati casi e secondo la disciplina delle aree di salvaguardia di cui al Decreto Legislativo 152/2006 ovvero:

- ampliamenti degli edifici residenziali;
- interventi di recupero dei sottotetti esistenti così come previsto dalla Legge Regionale 12/2005, secondo i limiti dimensionali dell' impianto di smaltimento;
- interventi di recupero degli immobili esistenti in zona agricola così come previsto dalla Legge Regionale 12/2005.

10. Per le altre destinazioni (non residenziali), sono ammessi altri interventi previa valutazione di volta in volta del carico inquinante derivato dall'insediamento, (rapporto utenti e dimensioni mc della fossa biologica, pozzo perdente e capacità dell'impianto di ricevere i reflui di nuovi utenti) da effettuarsi da parte degli uffici comunali competenti, anche supportato da idoneo parere espresso da A.S.L. e A.R.P.A. e dopo aver esaminato la relazione tecnica del tecnico incaricato dal richiedente.

11. In ogni caso l' ammissibilità di un intervento è subordinata, oltre ai limiti sopra elencati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla pubblica fognatura, per mancanza della stessa, perché la stessa si trova ad una distanza superiore a mt. 30 dal limite di proprietà su strada comunale, consortile, vicinale, per impedimenti di altra natura (attraversamento di fondi di altra proprietà di cui non si ha la disponibilità, ecc.);
- dovrà essere dimostrata l'esistenza di un impianto di smaltimento sul suolo o nel sotto suolo costituito da una vasca settica di tipo Imhoff con dispersione nel terreno mediante subirrigazione o pozzi assorbenti del liquido chiarificato, regolarmente autorizzato dal Comune dimensionato per ricevere gli scarichi di eventuali nuovi utenti (rapporto utenti mc fossa biologica, pozzo perdente);
- l'impianto di smaltimento esistente dovrà avere una capacità di trattamento commisurata al carico inquinante prodotto dal numero dei residenti e a tal fine, a corredo dell'istanza dovrà essere allegata una relazione illustrativa con elaborato tecnico circa il rispetto delle norme contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, pubblicato sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 21/02/1977;

12. L'efficacia del titolo abilitativo di natura edilizia e la realizzazione dell' intervento è subordinato alla stipula di un impegnativa unilaterale ad allacciare gli scarichi dell' edificio alla pubblica fognatura, nel caso in cui la stessa venga realizzata successivamente all'efficacia del titolo abilitativo di natura edilizia. Se l'amministrazione è in procinto di realizzare un collettore fognario potrà essere richiesta a garanzia dell'allacciamento dello scarico, fidejussione di idoneo importo a garanzia della realizzazione delle citate opere;

Art. 37 – Toponomastica e segnaletica

1. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti o visibili da strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

2. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune. In assenza di tali indicazioni valgono le disposizioni previste a tale proposito (dimensionali,

compositive e per i materiali) dal Codice della strada e relativo Regolamento d'esecuzione.

Art. 38 – Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni vengono assegnati dal competente ufficio del Comune, e devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi, secondo le indicazioni fornite dal Comune.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso 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 dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Art. 39 – Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
2. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero, devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
3. Il progetto edilizio va corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli oggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
6. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

Art. 40 – Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dalle Norme del P.G.T., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

3. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Art. 41 - Prospetti su spazi pubblici

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.

7. 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 e m.1,10 per tutti i altri piani.

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

9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11.

10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.

12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico 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.

13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

Art. 42 – Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di mt. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio (anche in mancanza di marciapiede).
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di mt. 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato ed essere contenuti entro la proiezione dello stesso; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di mt. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre mt. 1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Art. 43 – Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo culturale e/o paesaggistico, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di P. G.T.
4. Il portico o la galleria, devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito, devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Art. 44 – Salubrità di terreni edificabili

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvengono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

Art. 45 – Intercapedini vespai e coperture piane

1. È fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
2. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
3. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato.
4. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata di spessore non inferiore a 40 cm.). Nel caso in cui l'intercapedine (vespaio, o altro) abbia un'altezza superiore a mt. 1,50 la relativa superficie verrà considerata nel conteggio della S.l.p. edificabile come locale accessorio.
5. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
6. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
7. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
8. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
9. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
10. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
11. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
12. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 46 – Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento, devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. È assolutamente vietato porre in essere degli interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulle facciate e che ne impoveriscano l'importanza.
6. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Art. 47 – Requisiti specifici dei materiali di finitura entro gli ambiti storici

1. La presente norma ha valore entro i tessuti dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) definiti dal vigente PGT. Espressa deroga all'applicazione delle seguenti norme potrà essere richiesta per opere inerenti edifici che non presentano le caratteristiche tipiche degli insediamenti del centro storico.
2. La deroga dovrà essere motivatamente richiesta prima dell'esecuzione di ciascun intervento e potrà essere concessa dal Responsabile del procedimento unicamente previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
3. Tutti gli interventi di tinteggiatura e manutenzione delle facciate dovranno essere estesi all'intero fabbricato.
4. Eccezionalmente, la colorazione di una facciata appartenente a più proprietari potrà essere eseguita anche parzialmente, ma solo per parti architettonicamente definite (piani orizzontali, partiture verticali) e sulla base, comunque, di un progetto di sistemazione esteso a tutta la facciata.
5. Potrà essere sentita la Commissione per il Paesaggio, la quale approvando l'intervento richiesto, determina la soluzione cromatica che dovrà essere adottata per tutti gli interventi successivi.
6. Il criterio generale da seguire è quello del ripristino dei colori originari dell'edificio.
7. Qualora non sia reperibile alcuna indicazione certa del colore originario e questo non sia ritenuto idoneo, si adotteranno i seguenti criteri:
 - nel caso di un edificio riconducibile ad un'epoca, uno stile architettonico o ad un contesto ambientale specifico e caratterizzato, si adotteranno soluzioni cromatiche ricorrenti in edifici aventi analoghe caratteristiche rilevate in ambito storicamente omogeneo e adiacente;
 - in generale, la colorazione dovrà assecondare la composizione delle facciate, conferire loro il massimo di visibilità e distinzione, separarne gli elementi distinguendo le parti portanti (reali o fittizie) da quelle portate, gli ornati dai fondi.

8. In particolare, i prospetti ottocenteschi avranno, di massima, un trattamento policromo, secondo i canoni estetici dell'epoca; in quelli di epoca precedente, seicenteschi e settecenteschi, sarà prevalente un'unica tinta accompagnata ai colori naturali delle pietre e degli altri materiali a vista; nelle architetture del primo novecento dovranno distinguersi e riproporsi gli stili più ricchi di cromatismo e decorazioni, quali l'ecclettico ed il liberty, e quelli più tipicamente monocromatici e disadorni quale il razionalismo.

9. In generale, comunque, dovranno essere mantenuti allo stato naturale gli elementi costruttivi e decorativi in materiali a vista quali laterizi, pietra, legno, cementi ed intonaci decorativi, ecc., se previsti nel progetto originale.

10. Questi elementi dovranno prioritariamente essere puliti e non tinteggiati, se necessario ripristinati allo stato originale e protetti con specifici trattamenti.

11. I colori proposti dovranno accordarsi con le tonalità dominanti della quinta architettonica, della strada e del contesto urbano cui appartiene l'edificio, tenuto conto di quelli impiegati all'epoca di costruzione.

12. Qualora venga proposta una colorazione diversa da quella preesistente, questa dovrà altresì armonizzarsi con quelle degli edifici adiacenti.

MATERIALI E TECNICHE

Unitamente all'aspetto cromatico, si deve fare attenzione anche agli effetti di "grana" e di uniformità dei materiali e delle tecniche adottate, con riferimento alle caratteristiche tipologiche e stilistiche dell'edificio.

Sono comunque da ritenersi tassativamente vietati gli intonaci plastici, in particolare nella stesura bucciata e graffiata.

DECORAZIONI E FREGI

Gli affreschi, i graffiti, le modanature ed in genere le decorazioni, in rilievo o meno, dovranno essere puliti, restaurati e lasciati a vista.

LAPIDI E TARGHE

Lapidi, targhe ed iscrizioni di antica data presenti sulle facciate dovranno essere mantenute in sito, pulite e lasciate a vista, eventualmente restaurate e protette con prodotti trasparenti specifici.

Le nuove targhe pubblicitarie dovranno essere consone ai caratteri ed agli elementi architettonici dell'edificio ed essere collocate in posizione non dominante rispetto all'edificio (per es. balconi, tetti, ecc.) e su parti architettoniche significative delle facciate.

BASAMENTI E ZOCCOLATURE

I basamenti in bugnato dovranno essere mantenuti o ricostituiti come in origine. Ove non preesistenti, potranno essere realizzati secondo foggia e materiali consoni al carattere architettonico dell'edificio.

Analogamente dovranno essere trattate le zoccolature a piè di facciata che, se di nuova esecuzione, dovranno essere realizzate con materiali tipici quali il semplice intonaco grasso, strollato e lisciato.

CONDUTTURE ESTERNE

Nell'occasione di interventi di manutenzione e ritinteggiatura, le condutture ed i cavi esterni collocati in vista sulle facciate degli edifici dovranno, per quanto possibile, essere rimossi ed installati sotto traccia o collocati in posizioni il più possibile armonizzate con la composizione della facciata e trattati al pari di canali e pluviali.

SERRAMENTI

I serramenti e le serrature di porte e finestre dovranno, per quanto possibile, conservare i caratteri dell'epoca originaria dell'edificio, escludendo comunque colori e moduli costruttivi estranei al carattere dell'edificio; di norma saranno contenuti nella luce del vano murario, assecondandone la forma, e saranno uniformati per l'intero edificio o, per quanto meno, per ciascun prospetto, curando l'assialità delle partiture.

CONTORNI

È vietata la realizzazione di contorni di finestre. Le soglie, i davanzali, ecc., dovranno restare quelli originari o, se sostituiti, rifatti con materiali e foggia uguali ai precedenti. Ove inesistenti (ad es. edifici rurali), potranno essere posati scegliendo, per analogia con edifici simili, materiali e fogge comunemente utilizzati.

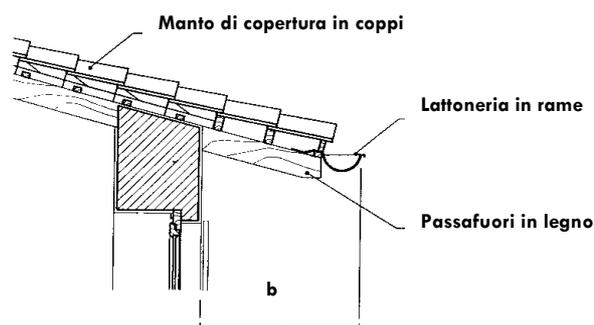
BALCONI E LOGGE

I balconi, i ballatoi e le logge nonché le relative ringhiere o balaustre di protezione, dovranno rimanere quelle originarie ed essere consolidate e restaurate, o se sostituite, rifatte con materiale e foggia similari. Le logge e porticati potranno essere tamponati con vetrate secondo le modalità illustrate.

Sono vietati i balconi incassati nelle coperture e l'eventuale creazione di nuovi balconi a sbalzo dovrà essere armonizzata con la facciata esistente. E' ammessa la creazione di nuovi affacci a mezzo di parapetti posti in luce alle portefinestre o la costruzione di "poggioli" in pietra secondo le tipologie originarie, di ridotte dimensioni.

GRONDE

Le gronde dovranno essere mantenute di dimensione e materiale originale (legno, muratura, pietra) indipendentemente dalla struttura del tetto, anche qualora questa venisse sostituita.



CANALI E PLUVIALI

Canali di gronda e pluviali di discesa, se sostituiti, dovranno essere di sezione tonda in rame o preverniciato, escludendo materiali plastici.

PORTONI

I portoni di pregio in legno o ferro dovranno essere preferibilmente recuperati e mantenuti in sito previa rimozione di eventuali strati di vernici non originarie.

I nuovi portoni sostitutivi di quelli preesistenti, dovranno essere realizzati con analoga tipologia di quelli originali.

ANDRONI E CASSETTONI

Gli androni dovranno mantenere l'aspetto originario rimuovendo i rivestimenti posticci. Fregi, stucchi e decorazioni dovranno essere restaurati e recuperati.

Sono vietate le eliminazioni di solette in legno. Per ragioni statiche potranno essere strutturalmente sostituite da solai in latero-cemento mantenendo l'intradosso con l'aspetto originario.

I cassettoni in legno dovranno essere restaurati e recuperati.

COPERTURE E CAMINI

Il manto di copertura dovrà essere sempre realizzato con materiali e colori originari, o comunque scelti tra quelli tipici della zona e del carattere architettonico dell'edificio.

I camini potranno essere, in caso di adeguamento tecnico funzionale, sostituiti con nuovi manufatti, mantenendo fattezze e proporzioni simili a quelli esistenti.

VETRINE

I serramenti di vetrina dovranno, di norma, essere contenuti nella luce del vano murario assecondandone la forma e arretrati rispetto al filo di facciata, senza mascherare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti (piedritti, archivolti, lesene, cornici, inferriate, ecc.).

Unicamente nel caso di vani murari esistenti non originari e non conformi agli elementi stilistici e all'ordine compositivo della facciata, saranno ammessi serramenti di vetrina con cartelle, imbotti, ecc., atte a modificare sagoma e dimensioni del vano per armonizzarlo al prospetto esistente e a quelli adiacenti.

Il colore del serramento vetrina dovrà essere uguale a quello degli altri serramenti in facciata o comunque uniformarsi alle tonalità dei colori adottati nel prospetto, nel rispetto dell'inserimento nell'ambiente urbano.

Sono vietati i serramenti in alluminio colore naturale e color oro.

Sono ammesse le saracinesche a maglia larga ed è preferibile adottare in alternativa alla saracinesca, la soluzione del vetro antisfondamento di sicurezza.

ELEMENTI DI ARREDO MOBILI

Sono elementi semplici quali tavoli, sedie, ombrelloni, fioriere, facilmente amovibili destinati a soddisfare temporaneamente lo svolgimento di servizi connessi ad attività e di manifestazioni ovvero con funzioni estetiche e di ornato.

Dovranno essere di forme, materiali e colori coerenti con il contesto urbano ed architettonico ed in particolare:

- non costituire elementi cromatici di rottura con le pavimentazioni e le facciate;
- i tavolini saranno preferibilmente di forme tondeggianti con diametro non superiore a m. 0,80;
- gli ombrelloni non avranno apertura superiore a mt. 2,00 di lato o diametro;
- fioriere ed ombrelloni dovranno essere posizionati senza impedire la libera circolazione di pedoni e mezzi autorizzati;
- le fioriere dovranno contenere essenze arboree decorose e curate, in modelli e dimensioni consoni al contesto urbano ed architettonico.

I progetti relativi alla realizzazione di tali manufatti potranno essere sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio.

Articolo 48 - Spazi ineditati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti 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.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

Articolo 49 - 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 ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Art. 50 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio, ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

Art. 51 – Misure contro la penetrazione di volatili e di animali in genere

1. E' compito dei proprietari di immobili la verifica inerente la presenza di nidi, accumuli di guano e altro materiale organico derivato da piccioni o altri animali nei solai, sottotetti o pertinenze degli immobili stessi.
2. A verifica positiva, i proprietari, dovranno, a proprie spese, procedere alla rimozione del materiale, alla disinfestazione e disinfezione.
3. L'azione di bonifica dovrà essere svolta in modo da impedire la penetrazione e successiva ricolonizzazione, da parte dei piccioni o altri animali, degli immobili stessi attraverso vari interventi:
 - a) nei sottotetti vanno rese impermeabili con griglie o reti le finestre e tutte le aperture di areazione;
 - b) nelle cantine sono da proteggere parimenti, senza ostacolare l'aerazione, tutte le aperture;
 - c) i posatoi abituali, che per il numero di individui e localizzazione provocano danni al patrimonio architettonico o problemi di natura igienica, devono essere resi impraticabili.
4. Nella realizzazione di nuovi edifici o recupero di edifici esistenti sono da considerarsi come obbligatori tutti gli accorgimenti esposti nel comma precedente.

CAPO IV

Requisiti delle costruzioni, confort ambientale e funzionalità

Art. 52 - Aerazione naturale

1. L'utilizzo della aerazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione, è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di aerazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento, delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di aerazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa, e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/10 della superficie utile del pavimento, per gli spazi di abitazione ed accessori nonché per almeno un bagno per ogni unità immobiliare residenziale. A tale ultimo obbligo si potrà derogare in presenza di interventi di recupero di edifici esistenti oppure nel caso di alloggi di superficie utile interna inferiore a 35 mq.

Articolo 53 - Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
 - a. locali destinati ad uffici;
 - b. locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c. locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

Art. 54 – Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.) nonché i bagni (almeno uno per ogni unità immobiliare, tranne per quanto specificato al precedente art. 54 comma 7), devono avere una adeguata superficie finestrata e apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
6. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.
7. Superfici finestate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

Art. 55 – Controllo del soleggiamento

1. In tutte le nuove edificazioni e le ristrutturazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento, in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni, è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Art. 56 – Confort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.

Art. 57 – Confort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un

isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 decibel (db).

3. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

4. In ogni caso ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di ristrutturazione, dovrà prevedere accorgimenti atti ad abbattere possibili fonti di inquinamento acustico e pertanto, nella predisposizione dei solai, delle murature perimetrali ed interne divisorie, dovrà essere sempre previsto uno strato fonoisolante.

Art. 58 – Cortili, cavedi, patii

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari, può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa, ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.

3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi oggetti.

5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili e muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale, da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Comunale di Igiene.

Art. 59 – Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio, sulla scorta del vigente Regolamento Comunale di Igiene.

2. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. n.12/05.

3. I parametri di altezza minima contenuti all'art. 63 comma 6 della L.R. 12/05 costituiscono il requisito minimo di altezza tollerabile al fine di ricavare dei locali abitabili e pertanto negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti dovrà essere curato il rispetto per ogni unità immobiliare dell'altezza media ponderale minima di 2,40 mt. calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi mt. 1,50 per la superficie relativa.

4. A tal fine si precisa che, ai sensi dell'art 3.4.8 del RLI l'altezza media ponderale minima interna per ogni locale principale non deve essere inferiore a ml. 2,40 riducibile fino a metri 2,10 per i locali accessori.

5. Al fine di mantenere pendenze simili alle preesistenti o per risolvere problemi connessi con la complessità delle coperture, è consentito il raggiungimento di un'altezza media ponderale sull'intera unità immobiliare pari o inferiore a 2,55 mt, conteggiando a tal fine anche eventuali porzioni soprastanti controsoffittature, vani tecnici ecc.

Art. 60 – Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

- a) seminterrato: locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
- b) sotterraneo: locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.

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, quando abbiano i requisiti previsti dal vigente Regolamento Comunale di Igiene.

3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Art. 61 - Prevenzione e protezione dall'inquinamento da Radon

1. Ai fini della prevenzione e protezione dall'inquinamento da Radon si applicano le linee guida regionali DDG 12678 del 21/12/2011 e le eventuali successive modifiche, integrazioni e sostituzioni.

CAPO V**Modalità di presentazione ed esecuzione di progetti
Opere di cantiere****Articolo 62 - Requisiti delle costruzioni**

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Art. 63 – Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione o ampliamento di un edificio, è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, di richiedere con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

2. Al fine dell'apposizione dei punti fissi, è necessario contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse (come da progetto).

3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

4. In sede di apposizione dei punti fissi, il tecnico comunale potrà determinare lievi modifiche del posizionamento planivolumetrico dell'edificio al fine di rendere conforme lo stesso alla vigente normativa edilizio-urbanistica, o al fine di tutelare essenze arboree presenti oppure, in ogni altro caso, in cui si renda necessaria tale operazione in conseguenza della verifica dello stato dei luoghi. Tali modifiche verranno evidenziate in apposita planimetria che verrà allegata al verbale dei punti fissi e costituirà parte integrante e modificativa del titolo edilizio originario.

Art. 64 – Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente e riportati anche nel provvedimento.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività, l'inizio dei lavori potrà avvenire a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa e dovrà essere comunque comunicato, fatta salva l'emissione di un provvedimento che vieti l'inizio dell'attività edilizia.
3. Per le denunce di inizio attività, il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa, decorso il quale la stessa perde di efficacia e l'esecuzione delle opere, dovrà essere subordinata alla presentazione di nuova comunicazione o all'ottenimento di altro titolo abilitativo.
4. La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:
 - gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;
 - le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del titolare e del D.L., ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
 - le generalità del Responsabile del cantiere.
5. La data d'inizio dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettivo inizio.
6. Le sole opere di scavo parziale e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
7. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del permesso di costruire ai sensi di legge.
8. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante comunicazione redatta su apposita modulistica.

Art. 65 – Sicurezza e disciplina generale dei cantieri

1. Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui ai c.d. "Codice e Regolamento degli appalti" e s.m.i, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.

3. Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
4. In tutti i cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso di infortunio. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per i lavoratori e per il personale di custodia, di strutture da destinare a spazio mensa o per uffici - vendite, dovranno essere assicurati i requisiti di agibilità prescritti dal vigente Regolamento Locale di Igiene.
5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.
6. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.
7. In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori, fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

Art. 66 - Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i., ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sulla recinzione di cantiere e/o in luogo ben visibile dalla pubblica via deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate (minimo cm. 70 x cm. 100) contenente gli estremi del permesso di costruire o della D.I.A, i nominativi completi di indirizzo del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. La tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali per pubbliche affissioni;
 - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia del progetto in corso di realizzazione debitamente contrassegnata con la numerazione interna dei progetti e dal timbro di ricevimento del Comune, nonché idonea attrezzatura antinfortunistica ad uso dei funzionari comunali incaricati delle verifiche;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono ove esistenti, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere, il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Art. 67 – Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione alla competente struttura comunale, corredata dalla documentazione idonea a documentare lo stato di avanzamento lavori relativo al momento della variazione della direzione lavori e/o dell'impresa esecutrice (es. relazione, foto, elaborati grafici, ecc.)

Art. 68 – Recinzioni provvisorie per i cantieri, strutture provvisorie e occupazione del suolo pubblico

1. I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.

3. Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.

4. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisorie di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.

5. È obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benessere e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.

6. Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.

7. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti.

8. Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti, e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.

9. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisorie di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.

10. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Municipale e a cura e spese del Committente dei lavori.

11. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.

12. Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia.

13. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisionali e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.

14. In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

15. Per l'occupazione di suolo pubblico con il cantiere, dovrà essere ottenuta autorizzazione secondo il vigente regolamento comunale.

Art. 69 – Sicurezza del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

2. Sulle coperture degli edifici nuovi o in sede di rifacimento completo della copertura di edifici esistenti, dovranno essere previsti "dispositivi di ancoraggio strutturale" (vale a dire fissati permanentemente alla struttura) in grado di assicurare un numero adeguato di "punti di ancoraggio" per i dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) degli addetti chiamati ad effettuare lavori di qualunque natura sulla coperture medesime.

Per le disposizioni relative la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, si rimanda al Titolo III, Capo 3 del R.L.I.

3. Come previsto dalla vigente normativa in materia, per le nuove opere, il Coordinatore per la progettazione dovrà riportare nel "fascicolo con le caratteristiche dell'opera" da consegnare al committente, la natura degli equipaggiamenti di sicurezza che saranno incorporati nell'edificio ed indicare le misure atte a neutralizzare i rischi nel corso di eventuali lavori successivi.

Art. 70 - Scavi

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.
3. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi. In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.
4. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.
5. Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.
6. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali dispersioni di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
7. Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
8. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

Art. 71 - Demolizioni

1. Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
2. In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.
3. Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.
4. Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

5. Le operazioni di demolizione dovranno prevedere la protezione e conservazione del patrimonio arboreo e l'eventuale chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati.

6. I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

Art. 72 - Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

2. 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 e di carattere igienico-sanitario.

Art. 73 - Riuso dei materiali – materiali di costruzione

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

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

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

a) sicurezza in caso di incendio

b) non emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

Art. 74 - Norme per limitare l'inquinamento acustico

1. L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di cui al DPCM 1.3.1991.

2. Qualora l'attività di cui sopra presupponga il superamento dei limiti massimi di esposizione, nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi, previsti dal DPCM, il Dirigente, previo parere dell'A.S.L., può concedere deroghe ai sensi dell'art. 1, comma 4, dello stesso DPCM, nel rispetto delle seguenti condizioni:

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

- le fasi e/o le operazioni che determinano livelli di rumorosità superiori a quelli stabiliti dal DPCM e dalle disposizioni attuative della L 447/1995 vengano disciplinate da apposita ordinanza sindacale.

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

Art. 75 – Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione

alla struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

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.

Art. 76 – Ultimazione dei lavori

1. Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori.

2. Il termine entro cui devono essere ultimati i lavori decorre dalla data di inizio dei lavori e non può essere superiore a tre anni.

2. Per fine dei lavori si intende il momento in cui l'opera è ultimata sotto il profilo edilizio ed urbanistico avendo portato a compimento le opere comportanti ingombro volumetrico, chiusure perimetrali, copertura, tavolati divisorii interni, serramenti.

3. I rimanenti lavori finalizzati alla piena funzionalità dell'opera ai fini del rilascio dell'agibilità potranno essere subordinati a presentazione di D.I.A.

4. Il termine di ultimazione può essere prorogato solo nei seguenti casi:

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

5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere nuovo titolo abilitativo edilizio: il nuovo provvedimento concerne la parte non ultimata.

6. Per la parte di edificio non ultimata, è dovuta la differenza tra la quota parte del contributo di concessione a suo tempo versato e quanto dovuto sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio della nuova concessione per il completamento.

7. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso dall'Amministrazione Comunale esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

8. Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data della ultimazione dei lavori.

9. La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi.

10. La data di ultimazione dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione.

11. L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.

12. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo atto abilitativo relativo all'entità dei lavori ancora da effettuare.

PARTE SETTIMA
INTERVENTI PATRIMONIO ARBOREO PRIVATO

CAPO I

AMBITO DI APPLICAZIONE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE

Art. 77 – Ambito di applicazione

1. La presente Parte si applica al patrimonio arboreo privato ed integra quanto stabilito dalla vigente normativa statale e regionale.
2. I privati cittadini, proprietari, possessori, conduttori o detentori a qualsiasi titolo (persone fisiche o giuridiche) di terreni su cui vegetano le essenze arboree o sui quali deve effettuarsi la piantumazione o altri interventi, sono tenuti all'osservanza di quanto previsto dal presente Titolo.
3. Sono fatte salve le superiori limitazioni, di cui alla vigente normativa riguardante i boschi e aree sottoposte a vincoli idrogeologici e/o storici e/o paesaggistico – ambientali (vincoli specifici e/o automatici). I relativi nulla osta e autorizzazioni dovranno essere acquisiti preliminarmente all'attivazione delle relative procedure.

Art. 78 – Procedure amministrative

13. Gli interventi normati dalla presente Parte sono, di regola, attuati mediante l'attivazione delle procedure specifiche di segnalazione o richiesta di autorizzazione da parte degli interessati al competente servizio comunale, utilizzando l'apposita modulistica messa a disposizione, anche in rete, dal Comune.
14. Fanno eccezione tutti gli interventi periodici di tipo manutentivo, tutti gli interventi di coltura agricola e quelli da effettuarsi sulle aree ortive ed in quelle interessate da coltivazione compresi gli abbattimenti (pioppeti, anche in filare, frutteti, vivai e coltivazioni arboree intensive in genere, coltivazioni arboree da legno con specie arboree pregiate).

Art. 79 – Segnalazione preventiva abbattimento / manutenzione straordinaria essenze arboree

1. I proprietari, i possessori, i conduttori o detentori del fondo su cui vegetano le specie da abbattere, devono presentare al Comune preventiva segnalazione, in carta libera utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal competente servizio comunale
2. Entro 30 giorni dall'inoltro della segnalazione il competente Ufficio dovrà verificare il rispetto delle condizioni e delle modalità previste dal presente Regolamento, notificando, in caso di inosservanza, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento. Trascorso tale termine il richiedente potrà procedere in base a silenzio assenso.
3. La segnalazione è sottoposta al termine massimo di validità fissato in 18 mesi dall'inoltro.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

CAPO II TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI

Art. 80 – Scavi in prossimità di alberi e arbusti in aree private

1. Gli scavi da effettuarsi in aree private in prossimità di alberi e di arbusti da conservare dovranno essere eseguiti osservando una distanza congrua con lo sviluppo della pianta, tale da non comprometterne l'impianto radicale e dovrà essere predisposta un'idonea protezione del tronco al fine di evitare scortecciamenti.
2. Nel caso in cui lo scavo avvenga in prossimità dell'apparato radicale, dovrà essere osservata particolare attenzione e cautela metodologica nell'esecuzione dei lavori come, ad esempio, lo scavo eseguito a mano con tempestiva disinfezione delle superfici e delle radici recise.
3. Sono fatte salve le ulteriori limitazioni vigenti poste da Organi e Autorità competenti per la salvaguardia e tutela di esemplari arborei e arbustivi di pregio paesaggistico e/o storico.

Art. 81 – Pavimentazione attorno alle alberature in aree private

1. Nel caso in cui si debba procedere alla posa di pavimentazioni rigide ed impermeabili attorno a specie arboree in area privata dovrà essere garantita una zona di rispetto pari a 2,00 m x 2,00 m per specie a grande sviluppo. Qualora impossibilitati nel garantire tali zone di rispetto, da documentare adeguatamente, dovranno, comunque, essere garantite adeguate distanze utili e necessarie per la penetrazione dell'acqua meteorica, degli scambi gassosi e per le operazioni manutentive e conservative.

Art. 82 – Sussistenza delle condizioni per l'abbattimento in aree private

1. Salvo quanto stabilito dal precedente art. 78, nonché dal successivo art. 85, gli abbattimenti di esemplari arborei sono consentiti, di norma, per comprovate ragioni di sicurezza, di incolumità, di riqualificazione ambientale necessaria a causa di alberi ammalati e compromessi, per osservanza a normativa di carattere privatistico, a condizione che sia assicurata, ove possibile, la piantumazione, nel medesimo luogo o in prossimità di esso, di essenza autoctona compatibile con il luogo secondo l'elenco di cui all'Allegato D) del presente Regolamento. Tali essenze dovranno essere dotate di un apparato radicale ben conformato e sviluppato, una parte aerea ben strutturata, non devono presentare malattie, ferite ed attacchi parassitari.
2. Inoltre, all'interno del centro edificato, le essenze dovranno avere una circonferenza minima del tronco pari a 25,00 – 30,00 cm se di pregio ambientale, 10,00 – 15,00 cm per sostituzione di essenze di normale valenza, misurata ad un'altezza di 1,00 m dal piano campagna. Nelle aree agricole le essenze dovranno avere un'età compresa tra uno e tre anni ed un'altezza compresa tra 0,40 m e 1,20 m.
3. In generale tutto il materiale vegetale, arbustivo ed arboreo, dovrà essere corredato da certificazione d'origine e fitosanitaria ai sensi di legge.
4. Nelle zone agricole sono ammessi diradamenti, senza piantumazione sostitutiva, relativamente a specie non autoctone invadenti e/o infestanti (quali ad esempio "robinia" e "ailanthus").
5. Gli abbattimenti e le ripiantumazioni delle essenze arboree dovranno essere eseguite ad esclusiva cura e spesa del proprietario o possessore, detentore, conduttore del fondo su cui insistono. Le ripiantumazioni, inoltre, dovranno essere eseguite nell'ambito dell'idonea stagione (da ottobre a marzo) e contestuale o assai prossima alla data di segnalazione dell'abbattimento. Una volta eseguita la ripiantumazione dovrà essere data comunicazione scritta ai competenti uffici allegando la documentazione fotografica relativa alla nuova essenza.

6. Nel caso in cui il privato intenda abbattere alberature e si trovi nell'impossibilità oggettiva, con particolare riferimento allo stato dei luoghi, di provvedere alla piantumazione sostitutiva, è tenuto al versamento al Comune della somma corrispondente al valore equivalente stabilito annualmente dagli uffici comunali competenti ed approvata con delibera della Giunta Comunale, per ogni essenza abbattuta e non sostituita. Il valore stimato dagli uffici è riferito ad essenza arborea avente le caratteristiche e nelle condizioni stabilite dal comma 1 del presente articolo. Tali somme acquisite dal Comune verranno accantonate e costituiranno un fondo dedicato ad interventi di piantumazione e di manutenzione del patrimonio arboreo a cura del Comune.

7. Nel caso in cui le motivazioni addotte per l'abbattimento di un'essenza non rientrino tra quelle indicate nel presente articolo, dovrà essere acquisito il parere della Commissione Paesaggistica nell'ambito della procedure di cui al precedente art. 78.

Art. 83 – Interventi manutentivi su aree private non ad uso agricolo

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio arboreo esistente su aree private non agricole consistenti nella semplice potatura stagionale, non sono soggetti ad alcuna incombenza amministrativa.

2. Gli interventi di capitozzatura sono, di norma, vietati. Tuttavia potranno essere consentiti, in caso di estrema necessità, in relazione al tipo di essenza ed in relazione al suo stato fitosanitario e/o strutturale opportunamente documentati in una relazione agronomica da allegare alla comunicazione indicata al comma 1 del presente articolo.

Art. 84 – Interventi manutentivi su aree private ad uso agricolo effettuati da aziende e imprenditori agricoli

1. Gli interventi di manutenzione periodica del patrimonio arboreo esistente su aree private ad uso agricolo e delle sponde riparali (rogge, colli secondari e privati, strade interpoderali, ecc.), consistenti in ceduazione di ceppaie, scalvatura, sfooltimento di polloni, potature ecc., non sono soggetti a comunicazione. Gli stessi interventi interessanti esemplari di pregio (vedasi Allegato D), sono soggetti a semplice comunicazione in carta libera da inoltrarsi, almeno 15 giorni prima dell'intervento, al Comune allegando:

- documentazione planimetrica (planimetria catastale);
- documentazione fotografica;

al fine di consentire ai competenti Uffici comunali la tacita presa d'atto nei casi in cui l'intervento risulti appropriato; in caso contrario verranno indicati interventi alternativi ritenuti più idonei. Trascorso tale termine il richiedente potrà procedere in base al silenzio assenso.

2. Gli interventi manutentivi, oltre che alla presente Parte, dovranno risultare conformi alla vigente normativa regionale in materia.

Art. 85 – Interventi edilizi e di pianificazione urbanistica su aree alberate non in zona agricola

1. I privati, siano essi persone fisiche o giuridiche, possessori di aree private con alberature, oggetto di titoli abilitativi a carattere edilizio, devono attenersi alle seguenti disposizioni:

1.1. in sede di presentazione dei progetti per l'ottenimento di un titolo abilitativo a carattere edilizio, tutte le alberature esistenti sull'area oggetto di intervento devono essere rigorosamente rilevate, censite ed indicate su planimetria dedicata con allegata documentazione fotografica;

1.2. gli interventi edilizi proposti, in sede di progettazione, dovranno tener conto delle essenze esistenti il loco e del loro spazio minimo vitale e di sviluppo che saranno, di volta in volta, individuati dal progettista che in loro funzione adeguerà le scelte tecniche e progettuali. Solo nell'impossibilità di un razionale utilizzo dell'area edificabile o in mancanza di alternative tecniche accettabili a giudizio del progettista o in presenza di alberature di alto fusto già compromesse, tutte circostanze da dimostrare nel progetto, potrà essere concordato con i competenti Uffici l'abbattimento di piante di alto fusto e la loro sostituzione con specie aventi caratteristiche già indicate al comma 1 del precedente art. 103, (circonferenza minima del tronco pari a 25,00 – 30,00 cm se di pregio ambientale, 10,00 – 15,00 cm per sostituzione di essenze di normale valenza, misurata ad un'altezza di 1,00 m dal piano campagna, zollata e con dichiarazione del vivaista fornitore circa il perfetto stato fitosanitario). In tali casi non si rende necessaria la segnalazione di cui al precedente art. 77. Le piante abbattute e non ripiantumate devono essere monetizzate secondo i criteri previsti dal comma 3 del presente articolo.

2. In presenza di alberature che a giudizio dei competenti Uffici, anche in assenza di vincolo specifico previsto dalla vigente normativa, risultino meritevoli di tutela per età, bellezza e rarità, si devono apportare al progetto le modifiche necessarie per la salvaguardia di tali essenza.

Qualora la salvaguardia delle succitate essenze a giudizio del progettista non consenta, in alcun modo, un utilizzo razionale dell'area in termini edificatori, si procederà a cura e spese del richiedente, secondo le modalità e le indicazioni impartite dai tecnici degli Uffici comunali competenti, allo spostamento dell'essenza (o delle essenze) in questione nell'ambito della medesima area, ovvero in altra purché nell'ambito del territorio comunale. In tal caso dovrà essere sottoscritto dal richiedente un idoneo atto con il quale, in caso di mancata e piena ripresa vegetativa dell'essenza entro un termine non inferiore a tre anni, si impegni al versamento di una penale per un importo calcolato dai tecnici degli Uffici comunali competenti, secondo le modalità previste dal regolamento comunale in materia. A garanzia del versamento della penale sopra menzionata, prima di dar corso all'intervento dovrà essere sottoscritta una polizza fidejussoria per un valore pari a quello della penale presunta. Alla scadenza del termine sopra indicato (3 anni), una volta constatata la piena ripresa vegetativa da parte dei tecnici comunali, si provvederà allo svincolo della fideiussioni ovvero, in caso contrario, il richiedente provvederà al versamento della penale stabilita.

3. Qualora altresì, per motivi legati alle dimensioni ed alla tipologia dell'essenza, venga accertata l'impossibilità di procedere al suo spostamento, è prevista la monetizzazione del valore dell'essenza da abbattere, calcolata dai tecnici comunali, sempre sulla base di quanto previsto dal regolamento comunale in materia.

4. Il versamento di tale somma è condizione imprescindibile per il rilascio del Permesso di Costruire e adempimento preliminare all'attivazione delle altre procedure semplificate a carattere edilizio (DIA, SCIA, ecc.).

5. I progetti dovranno tener conto dell'obbligo di rispettare le alberature di alto fusto per le quali non è richiesto l'abbattimento, avendo particolare cura nel riservare sufficiente spazio all'apparato radicale ed alla chioma, anche in considerazione dello sviluppo futuro.

6. I progetti dovranno tener conto, per le alberature non soggette ad abbattimento, delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, riguardanti scavi e tenuta dei cantieri edili finalizzate alla tutela del patrimonio arboreo. Le disposizioni relative alle pavimentazioni circostanti le alberature dovranno essere osservate anche per le nuove essenze da piantumare.

Art. 86 – Piantumazione delle aree private

1. Ogni intervento di nuova piantumazione di specie arboree, da realizzarsi su aree private deve, di norma, essere effettuato utilizzando specie autoctone.
2. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
3. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile.

**CAPO III
TUTELE FITOSANITARIE E SANZIONI****Art. 87 – Tutele fitosanitarie previste dalla legge**

1. Gli interventi su piante di platano ("platanus") sono regolati dal decreto ministeriale del 17 aprile 1998 "Disposizioni sulla lotta obbligatoria contro il cancro colorato del platano – Ceratocystis fimbriata – " e dalla circolare regionale n. 27 del 15 aprile 1999 " modalità di applicazione del decreto di lotta obbligatoria al cancro colorato e misura di salvaguardia del platano in Lombardia".
2. Le potature e gli abbattimenti di dette piante saranno consentiti previo accertamento e conseguente parere da parte della Regione Lombardia.
3. Agli inadempienti saranno applicate le norme previste dall'art. 7 del decreto ministeriale del 17 aprile 1998.

Art. 88 – Lotta antiparassitaria

1. Quando si verifichi un attacco epidemico grave di agenti patogeni, animali o vegetali, il proprietario o possessore o detentore del fondo, su cui vegeta la pianta, è tenuto ad eseguire i dovuti interventi di difesa.
2. I trattamenti relativi alle malattie che colpiscono la chioma dovranno essere idonei e tempestivi e dovranno garantire tutte le cautele indispensabili.

Art. 89 – Emanazione di ordinanza sindacale

1. L'Amministrazione Comunale si riserva di poter emettere ordinanza sindacale verso il proprietario di un terreno, parco o giardino, affinché esegua interventi per la cura, la conservazione e la salvaguardia del verde nel suo complesso e delle alberature per ragioni di pubblica e privata incolumità o per ragioni fitopatologiche che atte a contenere la diffusione di agenti patogeni.
2. I funzionari del Servizio competente potranno verificare, con opportuni sopralluoghi, il rispetto e l'adempimento delle disposizioni contenute nelle ordinanze.

Art. 90 – Sanzioni e danni

1. Per le violazioni delle norme della presente parte del regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. n. 267/2000 nonché il procedimento sanzionatorio amministrativo di cui alla Legge n. 689/81 e s.m.i., salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.
2. La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro.
3. In caso di danno accertato, lo stesso dovrà essere monetizzato sulla base del calcolo effettuato dal competente Servizio comunale tenuto conto della stima eseguita con riferimento alle indicate dalla tabella di cui all'Allegato D) del presente Regolamento.

ALLEGATO ENERGETICO

AL REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE OTTAVA NORME PER L'USO EFFICIENTE DELLE RISORSE



PARTE OTTAVA
NORME PER L'USO EFFICIENTE DELLE RISORSE
Redatto in conformità del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES)

CAPO I
Obiettivi e definizioni

Art. 91 – Obiettivi e livelli prestazionali

1. La presente Parte si pone come obiettivo il perseguimento della sostenibilità ambientale, della qualità costruttiva e di indirizzare e coordinare il processo di integrazione delle tematiche energetiche negli strumenti di pianificazione comunale recependo la normativa europea, nazionale e regionale vigente.

2. La valorizzazione energetica si compone di due differenti livelli:

- **Requisiti prestazionali** che assumono le prescrizioni previste dalla normativa vigente;
- **Criteri progettuali** ovvero misure facoltative che consentono di indirizzare l'utilizzo di tecnologie non ancora di uso comune e imposte dalla normativa.

Requisiti prestazionali accompagnano ad avvicinarsi a migliorare l'efficienza energetica dei nuovi edifici e della riqualificazione del patrimonio esistente tendendo a emissioni quasi a zero al 2020, come richiesto dalla normativa europea. Le prescrizioni di seguito riportate permettono di ridurre i consumi energetici degli edifici:

- dagli involucri edilizi: utilizzo di isolamenti termici performanti, serramenti multifunzionali a elevate prestazioni,...)
- dagli impianti tecnologici performanti: gestione efficiente dei flussi di energia all'interno dell'edificio sfruttando al limite delle potenzialità tecnologiche le fonti energetiche naturali (solare termico, fotovoltaico, ...)
- dall'attenzione all'ambiente esterno in cui si colloca l'intervento: l'importanza del contesto, in cui si colloca l'intervento, svolge una parte significativa nel garantire le condizioni di confort.

Art. 92 – Classificazione degli edifici

1. Per la classificazione degli edifici si adotta quella definita dalla legislazione nazionale vigente (DPR 26 agosto 1993 n 412):

E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili

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

E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;

E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;

E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili 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.

E. 3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili: Ivi compresi quelli adibiti a 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.

E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili.

E.4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi.

E 4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto

E 4 (3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo

E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili. Quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;

E.6 Edifici adibiti ad attività sportive

E 6 (1) Piscine, saune e assimilabili

E 6 (2) Palestre e assimilabili

E 6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive

E 7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

E 8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Art. 93 – Classificazione degli interventi

1. Per facilitare la lettura per ogni articolo è riportato l'intervento edilizio di riferimento:

IO_ interventi di manutenzione ordinaria

IS_ interventi di manutenzione straordinaria

IE> interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio o per ampliamenti superiori al 20% del volume lordo a temperatura controllata o climatizzato esistente

IN_ interventi di nuova costruzione e demolizione/ricostruzione

CAPO II
Requisiti prestazionali

Art. 94 – Certificazione energetica

Interventi coinvolti: **IN/IE>**

1. Per gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, è stata presentata la SCIA o la domanda finalizzata a ottenere il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito e per ampliamenti superiori al 20% del volume lordo a temperatura controllata o climatizzato esistente, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo lo schema e le procedure definite dalla legislazione nazionale e regionale in vigore.

2. Il nominativo del tecnico incaricato per la certificazione energetica, scelto tra uno di quelli inseriti nell'elenco regionale ufficiale deve essere indicato al momento della presentazione della richiesta (SCIA o PC) attraverso la consegna in forma cartacea della copia della lettera di assegnazione dell'incarico della redazione della Certificazione energetica firmata dal proprietario o chi ne ha titolo. Tale obbligo è previsto anche nel caso in cui il proprietario dell'edificio sia un Ente pubblico. Qualora l'incarico sia revocato, il proprietario dell'edificio è tenuto a darne comunicazione al Comune, indicando il nuovo Soggetto certificatore.

3. La consegna dell'attestato di certificazione energetica è obbligatoria al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità.

Art. 95 – Isolamento termico dell'involucroInterventi coinvolti: **IO; IS;IN/IE>**

1. Per gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, è stata presentata la SCIA o la domanda finalizzata a ottenere il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro dell'edificio, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale, vengono indicati i limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che costituiscono l'involucro. La trasmittanza termica U delle strutture opache e delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi che delimitano gli ambienti riscaldati, deve rispettare i sotto indicati indici massimi.

Zona climatica	Strutture rivolte verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata			
	Opache verticali	Opache orizzontali o inclinate		Chiusure trasparenti comprensive di infissi
		Coperture	Pavimenti	
D	0,36	0,32	0,36	2,4
E	0,34	0,30	0,33	2,2
F	0,33	0,29	0,32	2,0

Valori limite della trasmittanza termica espressa in W/m²K (D.g.r. 26 giugno 2007 - n. 8/5018)

2. I valori di cui alla sopra indicata tabella risultano essere vincolanti per gli interventi di: - nuova costruzione; - ampliamento volumetrico; - ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione; - ristrutturazione edilizia; - recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti. mentre tali valori, per gli interventi di: - ampliamento non eccedente il 20% dell'esistente; - ristrutturazioni edilizie che non coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio; - risanamento conservativo; - manutenzione straordinaria (ove previsti interventi sulle parti trasparenti); risultano essere incrementati del 25% con esclusione delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi.

3. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura salvo impedimenti di natura tecnica (ad esempio "cappotti" interni). Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne. Per tutte le tipologie di intervento che prevedano il rifacimento della copertura, nel caso in cui la stessa sia a falda e a diretto contatto con l'ambiente abitato, deve essere di tipo ventilato o equivalente, e garantire i valori di trasmittanza riportati nella precedente tabella.

Art. 96 – I sistemi di produzione calore ad alto rendimentoPrevisto rispetto i seguenti interventi: **IN; IS***

1. I nuovi impianti termici, quelli ristrutturati e quelli per i quali è sostituito il generatore di calore devono rispettare i seguenti valori minimi di efficienza globale media stagionale:

- Per i generatori con fluido termovettore liquido $75 + 3\text{LogPn}$, dove LogPn è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore;
- Per i generatori con fluido termovettore aria $65 + 3\text{LogPn}$, dove LogPn è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore.

2. In ogni caso i generatori di calore devono avere un rendimento termico utile nominale maggiore o uguale al limite di $90 + 2\text{LogPn}$ in corrispondenza di un carico pari al 100% della potenza termica utile nominale e dove LogPn è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore espressa in kW. Per valori di Pn superiori a 400 kW si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW.

Art. 97 – Gli impianti centralizzati di produzione calorePrevisto rispetto i seguenti interventi: **IN; IE>**

1. Negli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetti di demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, organizzati in condomini, si obbliga di impiegare impianti di riscaldamento centralizzati.

2. L'impiego di impianti centralizzati deve prevedere obbligatoriamente un sistema di regolazione autonoma indipendente dell'impianto oltre a un sistema di contabilizzazione individuale dei consumi

Art. 98 – La termoregolazione e contabilizzazione autonoma del calorePrevisto rispetto i seguenti interventi: **IN; IS; tutti**

1. Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8 dotati di impianti di riscaldamento, in caso di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione climatica per singolo ambiente o singole unità immobiliari (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sugli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

2. Per gli edifici esistenti dotati di impianti termici a servizio di più unità immobiliari si prevede l'obbligo di adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore con la seguente calendarizzazione:

Tipologia Impianto	Data entro cui adottare le misure necessarie per termoregolazione e contabilizzazione
Superiore 350 kW E installazione ante 1/8/97	1/8/2012
Maggiore o uguale a 116,4 kW E installazione ante 1/8/98	1/8/2013
I restanti impianti	1/8/2014

Le prime due scadenze sono prorogate all'1/8/2014 nel caso di:

- _ impianti termici per i quali il cambio di combustibile sia avvenuto dopo l'1/8/1997;
- _ impianti termici che sono stati collegati a reti di teleriscaldamento dopo l'1.8.1997;
- _ impianti per i quali viene approvato un progetto di ristrutturazione complessiva che consenta un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 40% rispetto al rendimento dell'impianto originario.

Art. 99 – Gli impianti solari termici e altre fonti rinnovabili termichePrevisto rispetto i seguenti interventi: **IN**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio, soddisfare attraverso l'impiego di impianti solari termici o altre fonte rinnovabili termiche (quali risorse geotermiche, pompe di calore a bassa entalpia, biomasse nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in vigore), almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria e le seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- il 20% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- il 35% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
- il 50% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.

2. Per verificare la copertura del fabbisogno è necessario fare riferimento alla legislazione nazionale e regionale in vigore.

3. I collettori solari previsti dal punto 1 del presente paragrafo, devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.

4. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.

5. Gli obblighi di cui al punto 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

6. Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, si intende rispettata, qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di un impianto di cogenerazione, trigenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

7. Le disposizioni contenute nei commi 1 e 3 dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli imposti dalla Commissione per il Paesaggio. In tal caso vedi d.lgs. 28/2011 è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio (I) che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005 e successivi provvedimenti attuativi(1192) nel rispetto della formula indicata nel :

$$I \leq I_{192} \cdot \left[\frac{1}{2} + \frac{\frac{\%_{\text{effettiva}}}{P_{\text{effettiva}}} + \frac{\%_{\text{obbligo}}}{P_{\text{obbligo}}}}{4} \right]$$

Dove:

% obbligo è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta, ai sensi del presente punto, tramite fonti rinnovabili;

% effettiva è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;

P obbligo è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati ai sensi del comma 3;

P effettiva è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio.

Art. 100 – Le fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica

Previsto rispetto i seguenti interventi: **IN**

1. . Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa regionale e nazionale (per specifiche destinazioni d'uso), compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, fermo restando che i nuovi edifici dovranno soggiacere alle sopravvenute disposizioni di rango legislativo e regolamentare superiore qualora emanate.

2. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P=(1/K)S$$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m², e K è un coefficiente (m²/kWp) che assume i seguenti valori:

- K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
- K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.

3. Il progettista si deve confrontare per definire le proprie scelte progettuali con le "Linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili mediante recepimento della normativa nazionale in materia" D.g.r. 18 aprile 2012 n IX/3298.

4. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione delle fonti energetiche rinnovabili, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia (ad esempio ombre portate da edifici, infrastrutture, vegetazione, ecc.), le prescrizioni contenute ai punti 1, 2 e 3 del presente paragrafo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di domanda di PC o SCIA. In tal caso vedi dlgs 28/2011 è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio (I) che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005 e successivi provvedimenti attuativi(I192) nel rispetto della formula indicata nel :

$$I \leq I_{192} \cdot \left[\frac{1}{2} + \frac{\frac{\%_{effettiva}}{P_{effettiva}} + \frac{\%_{obbligato}}{P_{obbligato}}}{4} \right]$$

Dove:

% obbligato è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta, ai sensi del precedente punto 2.3.1, tramite fonti rinnovabili;

% effettiva è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;

Pobbligato è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che

devono essere obbligatoriamente installati ai sensi del comma 3;

Peffettiva è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio

Art. 101 – L'integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici negli edifici

1. È fatto obbligo semi-integrare (quando cioè l'impianto viene giustapposto alle strutture edilizie) o integrare (quando cioè l'impianto si sostituisce al componente edilizio) gli impianti a fonte rinnovabili agli elementi costruttivi degli edifici.

2. Ove ciò risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le regole imposte dalla tutela per il paesaggio, quando cogente, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

CAPO III Criteri progettuali

Art. 102 – L'orientamento dell'edificio

Previsto rispetto i seguenti interventi: **IN**

1. L'orientamento delle nuove costruzioni deve essere tale da favorire il risparmio energetico e, pertanto, gli spazi principali di esse (soggiorni, sale da pranzo, ecc.) devono preferibilmente avere almeno una finestra orientata entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.

2. Lo sviluppo edilizio dei piani attuativi devono preferibilmente disporre le tipologie a più alta densità (case a schiera) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud.

3. Le superfici trasparenti dei locali principali delle categorie E1 (soggiorni, sale da pranzo e assimilabili) delle nuove costruzioni all'interno di piani di lottizzazione devono preferibilmente essere orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.

4. I locali di servizio (bagni, cucine e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, ecc.) devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.

5. L'applicazione di questa regola, cogente per gli edifici nuovi, deve tener conto degli eventuali impedimenti (vincoli di natura morfologica dell'area da edificare, elementi naturali o edifici che generano ombre portate,...) per i quali saranno concesse deroghe.

Art. 103 – La protezione dal sole

Previsto rispetto i seguenti interventi: **IN; IE>**

1. . Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, in coerenza con quanto predisposto dalla legislazione regionale in vigore, a eccezione degli edifici appartenenti alle categorie E.6 e E.8, per limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva o il raffrescamento e di contenere la temperatura interna degli ambienti, il progettista, con l'applicazione limitata alle parti di edificio oggetto dell'intervento, valuta e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti, che dovrebbero essere tali da ridurre del 70% l'irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima irradiazione solare

incidente durante il periodo invernale; nel caso di ristrutturazioni edilizie che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, nel caso di manutenzioni straordinarie, nel caso di ampliamenti volumetrici, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione sia inferiore o uguale al 20% dell'esistente e nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti è consentito impiegare al posto dei sistemi schermanti sistemi filtranti che assicurino le stesse prestazioni.

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

Art. 104 – L'isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi

Previsto rispetto i seguenti interventi: **IN; IE>**

1. Fatta salva la legislazione nazionale e regionale in vigore, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente e per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, la trasmittanza termica media U delle strutture opache (intesa come valore medio della struttura opaca considerata, quindi comprensivo anche di ponti termici di forma o di struttura, sottofinestre e altri componenti), delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, deve essere inferiore ai valori riportati di seguito:

- strutture opache verticali: 0,3 W/m²K
- coperture (piane e a falde): 0,27 W/m²K
- pavimenti verso locali a temperatura non controllata: 0,3 W/m²K
- strutture orizzontali sul suolo, piani sottoterra, vespai aerati e altre tipologie di basamento: 0,3 W/m²K. Nel caso di strutture orizzontali sul suolo, piani sottoterra, vespai aerati e altre tipologie di basamento, i valori di trasmittanza termica media devono essere calcolati con riferimento al sistema basamento-terreno.

2. In tutti i casi di cui al punto precedente, il valore della trasmittanza termica media U delle strutture edilizie opache di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati deve essere inferiore a 0,7 W/m²K, fatto salvo il rispetto dei requisiti acustici regolamentati dalla legislazione nazionale e regionale. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le strutture edilizie opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, sempreché questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano creati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.

3. Nel caso in cui la copertura sia a falda o a diretto contatto con un ambiente accessibile e riscaldato, la copertura deve garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra.

4. Nel caso di nuove edificazioni, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori a 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti maggiori volumi e superfici necessari a ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto per legge, certificate attraverso l'Attestato di Qualificazione Energetica o una pre-certificazione energetica firmata da un tecnico abilitato e consegnata contestualmente alla DIA o al Permesso di Costruire, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriore 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi.

5. Come previsto dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica media, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate attraverso la relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici firmata da un Tecnico abilitato, superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento, EPH previsti dalle disposizioni legislative in vigore.

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

7. I documenti previsti nel punto 6 del presente paragrafo, devono fare parte della relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema definito dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, nelle forme (cartacea e/o digitale) previste dai Regolamenti Tecnici emessi dal Comune.

Art. 105 – L'isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti

Previsto rispetto i seguenti interventi: **IO; IS**

1. In caso di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza termica media imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione (0,30 W/m²K).

2. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa deve garantire i valori di trasmittanza termica media stabiliti nel punto 1.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica dei requisiti di cui al paragrafo 2.1.3.3. e in particolare alla verifica che la trasmittanza termica media U delle strutture opache, sia inferiore ai valori limite di trasmittanza di cui ai punti 1 e 2 paragrafo 2.1.3., purché non esistano impedimenti dovuti a: vincoli di conservazione delle facciate; vincoli attinenti al rispetto delle distanze di confine.

4. I valori di trasmittanza degli interventi di cui al presente paragrafo devono essere rispettati considerando le correzioni per la presenza di ponti termici di forma o di struttura.

5. Nei casi previsti nel punto 3 del presente paragrafo e in tutti i casi in cui viene proposta l'installazione di un cappotto termico o di una parete ventilata esterna, questi devono essere uniformemente applicati all'intera facciata dell'edificio esistente. È, quindi, vietata l'installazione parziale dei sistemi di isolamento a singole porzioni di edificio corrispondenti alle unità immobiliari oggetto di intervento. In questi casi sarà possibile isolare le singole porzioni dall'interno.

6. Ad eccezione degli edifici di categoria E.8 (Edifici industriali), per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazione, ampliamenti volumetrici, recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti e manutenzione straordinaria, il progettista provvede, conformemente alla normativa tecnica esistente, alla verifica dell'assenza di condensazioni sulle superfici interne dell'involucro edilizio e che le condensazioni interstiziali nelle strutture di separazione tra gli ambienti a temperatura controllata o climatizzati e l'esterno, compresi gli ambienti non riscaldati, siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica esistente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°C.

7. Ai fini dell'applicazione del presente paragrafo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione del presente paragrafo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici.

Art. 106 – La prestazione dei serramenti

Previsto rispetto i seguenti interventi: **IN; IE>; IS**

1. Fatta salva la legislazione nazionale e regionale in vigore, per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici e il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o le ristrutturazioni edilizie o gli interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media U , riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), inferiore a 1,6 W/m²K.

2. In tutti i casi di cui al punto precedente, per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno o verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, il valore della trasmittanza termica media (U) deve essere inferiore a 2,8 W/m²K, sempre che questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati.

3. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche o solo della sostituzione dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza termica media indicati ai punti 1 e 2 del presente paragrafo.

4. Per quanto riguarda i cassonetti, questi devono soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza termica media degli elementi stessi non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.

5. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione devono essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE o certificazione analoga che ne garantisca la qualità energetica. Un'eventuale mancanza della marcatura potrà essere, temporaneamente, sostituita da un'asseverazione, ossia un documento che assevera le prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della normativa tecnica vigente.

6. I documenti previsti nel punto 5 del presente paragrafo, devono fare parte della relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema definito dalla legislazione nazionale e

regionale in vigore, nelle forme (cartacea e/o digitale) previste dai Regolamenti Tecnici emessi dal Comune.

Art. 107 – Serre bioclimatiche

1. Per serre bioclimatiche sono da intendersi quei manufatti aggiuntivi all'involucro edilizio, realizzati con superfici vetrate e caratteristiche tali da consentire una riduzione della dispersione termica (W) della porzione di parete dell'involucro interessata dal manufatto pari ad almeno il 25%. Le serre bioclimatiche sono da intendersi quali volumi tecnici.

2. La loro funzione principale è quella di ridurre le dispersioni termiche per trasmissione e favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale, garantendo il controllo della radiazione solare nel periodo estivo.

3. Le serre bioclimatiche non possono essere dotate di impianti di riscaldamento e/o raffrescamento e possono essere sia addossate che integrate all'edificio.

4. Le serre bioclimatiche devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle sotto indicate prescrizioni:

- non devono mai determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. Pertanto, alla luce di tali considerazioni, lo spazio interno delle serre non deve presentare dimensioni tali da risultare paragonabile ad un locale abitabile e comunque non possono eccedere una profondità pari a 2,00 m in quanto una maggiore profondità incide negativamente sulla capacità di captazione e accumulo dell'energia solare;
- devono avere un orientamento, secondo l'asse perpendicolare al lato lungo della serra, esposto alla radiazione solare diretta in assenza di ombreggiature portate da altri edifici, con orientamento a sud +/- 90°;
- devono avere struttura completamente trasparente, ad eccezione delle coperture che possono avere tipologie tradizionali laddove si renda necessaria la coerenza con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio e fatto salvo l'ingombro degli elementi di supporto/serramenti. Le caratteristiche tecniche degli elementi vetrati e di supporto/serramenti, devono essere tali da garantire la minore dispersione ed il maggiore accumulo dell'energia solare (vetri basso emissivi e supporti dotati di taglio termico);
- devono essere apribili ed ombreggiate (cioè dotate di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. A tal fine gli elementi schermanti (frangisole, tende, ecc.) devono essere, obbligatoriamente, posizionati all'esterno della superficie vetrata;
- possono essere realizzate anche ai piani terra o rialzati in aggetto all'edificio principale ma, in tutti i casi, devono rispettare le distanze minime dai confini e dai fabbricati;
- devono essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio in cui sono collocate: pertanto, negli edifici condominiali, può non risultare possibile l'intervento da parte di un singolo condomino, qualora l'eventuale alternanza tra parti chiuse e parti aperte nell'ambito dello stesso prospetto non risulti armonica.

5. I locali destinati alla permanenza di persone direttamente confinanti con la serra bioclimatica, ai fini del rispetto della normativa igienico-sanitaria, dovranno avere fonti di aerazione alternative.

6. La minore dispersione termica, in presenza di una serra bioclimatica, deve essere certificata per una quota ($\geq 25\%$), attraverso una valutazione del guadagno termico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno termico si

intende la differenza tra l'energia termica dispersa in assenza (Q_0) e quella dispersa in presenza (Q) della serra con riferimento alla singola parete interessata. Deve essere, cioè, verificato: $(Q_0 - Q)/Q_0 \geq 25\%$.

7. Parimenti la prestazione energetica della serra bioclimatica è quantificabile attraverso l'incremento del guadagno termico solare diretto rispetto alla riduzione delle dispersioni termiche per trasmissione dell'edificio al quale viene addossata o integrata, rispetto ai guadagni e dispersioni che si avrebbero in sua assenza. A tal fine la prestazione minima richiesta è una riduzione del 5% del fabbisogno energetico di riferimento per l'unità immobiliare alla quale è collegata la serra bioclimatica. Tale percentuale di guadagno si ricava dal rapporto fra il valore di E_{ph} (senza serra) e quello di E_{ph} (con serra).

8. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.

9. In ottemperanza al presente articolo è fatto salvo il rispetto dei parametri per la ventilazione dei locali affacciati sulla serra medesima in materia igienico-sanitaria.

Art. 108 – I sistemi a bassa temperatura

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

2. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.

3. Per l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici nuovi e in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è consentito l'aumento dell'altezza massima consentita dalle N.T.A., per i soli spessori dovuti all'impianto radiante, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate dalle medesime.

4. Ai fini del computo dell'altezza massima dell'edificio, assentita dalle N.T.A., non si computano i maggiori spessori dovuti all'ingombro dell'impianto radiante, come previsto dal punto 3.

Art. 109 – L'efficienza degli impianti elettrici

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici 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.

2. Illuminazione interna agli edifici

Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1 (3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni interne degli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione a destinazione residenziale (classe E1 (1 e 2)) è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge; garantendo l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.

A tal fine, per gli edifici nuovi e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di

ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:

- per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...) di edifici a destinazione residenziale (classe E1):
 - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
 - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
 - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore
- per gli edifici delle classi E1(3) e da E2 a E7:
 - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
 - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30m² parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30m² si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
 - installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
 - si consiglia: l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (inteso come il rapporto tra il flusso luminoso emesso dall'apparecchio e il flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade ad incandescenza od alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
 - in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondono la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.
- per edifici a uso industriale o artigianale (classe E8)
 - installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
 - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.

3. Illuminazione esterna agli edifici

In tutti i nuovi edifici e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classe E1) per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:

- è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
- è obbligatorio utilizzare lampade di classe A o migliore;
- i corpi illuminanti devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

Tali prescrizioni si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

4. Fabbisogno energetico parti comuni

Nelle parti comuni interne ed esterne degli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione a destinazione residenziale

(classe E1) e terziario pubblico e privato (Classe E2) è obbligatoria la copertura di almeno il 50% del fabbisogno energetico per usi elettrici con energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili o, in alternativa, è possibile coprire il suddetto fabbisogno con l'acquisto di energia verde certificata

Art. 110 – Impianti a biomasse

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti riferiti all'efficienza energetica previsti dalla normativa regionale, esclusivamente in abbinamento agli impianti termici già presenti nell'edificio è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di calore alimentati a biomasse (pellets, cippato, scarti di lavorazione di legno vergine ecc.).

2. Gli impianti a biomasse di cui al punto precedente, dovranno rispondere ai requisiti di allontanamento dei prodotti della combustione previsti dagli artt. 3.4.32 e 3.4.43 del R.L.I.

Art. 111 – Geotermia e micro-cogenerazione

1. In alternativa ai generatori termici tradizionali si suggerisce l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore, limitatamente ed in conformità alle disposizioni emanate in materia dalla Regione Lombardia e dalla Provincia di Cremona, ognuno per le rispettive competenze.

2. Le sonde geotermiche possono essere, esclusivamente, del tipo a "circuito chiuso", quindi deve essere evitato qualsiasi prelievo o utilizzo diretto di acqua di falda. Per quanto concerne le caratteristiche e la realizzazione delle sonde geotermiche si fa riferimento al Regolamento Regionale n. 7 del 15.02.2010.

3. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, costituiti da almeno 6 unità abitative e comunque con un volume superiore a 1000 m³, si suggerisce l'installazione di un impianto di micro-cogenerazione nel rispetto dei limiti di efficienza energetica dei sistemi di generazione previsti dalla normativa regionale.

CAPO IV Sostenibilità ambientale

Art. 112 – Materiali ecosostenibili

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici (vedi Allegato E).

2. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare marcatura CE. In ogni caso ed in assenza delle predette marcature, le caratteristiche dei materiali devono essere coerenti con quelle indicate nella normativa tecnica nazionale vigente.

Art. 113 – Recupero acque piovane

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile negli interventi di nuova costruzione è consigliato l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici.

2. Per la riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con superficie copertura superiore a 100 m² e con una superficie destinata a verde pertinenziale superiore a 100 m², è consigliato, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.
3. Le vasche di accumulo dovranno avere un volume totale almeno pari al valore minimo fra i seguenti:
 - 0,02 m³ ogni m² di area a verde pertinenziale,
 - 0,07 m³ ogni m² di proiezione sul piano orizzontale della superficie in copertura.
4. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura comunale 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 può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.
5. Il recupero di acqua piovana da destinare ad altri usi è regolamentato ai sensi delle norme E DIN.
6. Sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia di igiene e salute pubblica.

Art. 114 – Contenimento dei consumi idrici

1. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006 e s.m.i., al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.
2. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
3. Negli edifici ad uso non residenziale (classi da E.2 a E.7) il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di "anelli di ricircolo dell'acqua calda" qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
4. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
5. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, è consigliato la predisposizione di attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda che di acqua fredda). Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.

Art. 115 – Tetti verdi

1. Fuori dal perimetro del centro storico, e per quegli edifici all'interno del centro storico che presentino caratteri di incongruità con il contesto, le coperture degli edifici possono essere realizzate col sistema a "tetto verde", con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Il "tetto verde" deve interessare la copertura nella sua interezza al lordo degli elementi architettonici eventualmente presenti (terrazzini, abbaini, raso falda, ecc.). Lo spessore del terreno necessario a garantire la piantumazione dovrà essere compreso:

- tra 8 e 15 cm per i tetti a "verde estensivo";
- tra 20 e 150 cm per i tetti a "verde intensivo".

2. Deve essere garantito l'accesso al tetto per la manutenzione.

3. In ogni caso dovranno essere rispettate le vigenti norme tecniche specifiche.

Art. 116 – Pareti verdi

1. Le pareti esterne degli edifici possono essere realizzate con un rivestimento "a verde" allo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi con esposizioni individuate nel quadrante sud, sud-est e sud-ovest; possono essere realizzate, per la loro interezza, con un "cappotto" a verde allo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi.

**PARTE NONA
NORME FINALI**

Art. 117 – Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla Legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del D.P.R. n° 380/2001:
3. Le sanzioni sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
4. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.
5. Per quanto riguarda le sanzioni amministrative da applicarsi a seguito di infrazioni a norma del presente Regolamento si fa rinvio alla tabella allegata. Tale tabella è soggetta ad aggiornamento da assumersi con apposito provvedimento deliberativo.

Allegato A

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE PROCEDURE CORRISPONDENTI

Permesso di Costruire (P.d.C.), in alternativa Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)	Interventi finalizzati alla realizzazione di luoghi per il culto o destinati a centri sociali.
	Interventi in zona agricola relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati.
	I pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici installati in modo contrastante con la sagoma del fabbricato.
	Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi (L.r. 12/2005) quando comportino la modifica della sagoma esistente.
	Ristrutturazione edilizia comportante le modifiche indicate dall'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001.
	Ampliamento / Nuova costruzione tra cui anche: - posa in opera di monumento / lapide commemorativa
Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)	Manutenzione straordinaria comportante modifica elementi strutturali e/o frazionamento di unità immobiliari e/o cambio di destinazione d'uso.
	Restauro e risanamento conservativo.
	Ristrutturazione edilizia non rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001..
	Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi (L.r. 12/2005) quando non comportanti la modifica della sagoma esistente.
Comunicazione inizio attività asseverata (C.I.A.A.)	Manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici (art. 6 ,comma 2, lettera a - del DPR 380/2001 e s.m.);
Comunicazione inizio attività (C.I.A.)	Cassette in legno di cui all'art. 25.3 del Regolamento
	Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (art. 6, comma 2, lettera c - del DPR 380/2001 e s.m.i.);
	I pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio gli edifici installati in coerenza con la sagoma del fabbricato e comunque nel rispetto di quanto disposto dal presente Regolamento;

<p>Comunicazione inizio attività (C.I.A.)</p>	<p>Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6, comma 2, lettera e - del DPR 380/2001 e s.m.) tra cui anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - installazione pergolati e arredi da giardino di modesta entità senza copertura o con copertura di tipo permeabile; - installazione di tende parasole; - installazione di impianti di climatizzazione / condizionamento (che prevedano unità esterne) nel rispetto di quanto disposto in materia dal presente Regolamento; - installazione antenne televisive paraboliche (solo riceventi) nel rispetto di quanto disposto in materia dal presente Regolamento; - realizzazione di copri ingresso carraio di accesso al lotto con proiezione a terra non eccedente mq 6,00 e copri ingresso pedonale per l'accesso principale dell'edificio (condominiale o unifamiliare) con proiezione a terra non eccedente mq. 2,50 e purché non sporgenti su area pubblica; - posa di piscine prefabbricate, smontabili non interrate; - realizzazione / posa in opera di "barbecue", fontane d'arredo (o manufatti similari); - tinteggiatura esterna dei fabbricati, quando risponda ai requisiti di distacco, ovvero, armonizzazione delle tonalità dai fabbricati finitimi come disposto in materia dal presente Regolamento; - posa in opera di inferriate; - posa in opera e/o modifica di monumento cimiteriale;
<p>Attività edilizia libera (nessun obbligo di comunicazione)</p>	<p>Manutenzione ordinaria come definita dall'art. 27, comma 1, lettera a) della L.r. 12/2005 tra cui anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sostituzione serramenti esterni; - rivestimenti esterni; - sostituzione dei materiali di copertura; - tinteggiatura esterna dei fabbricati, quando conforme a quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale; - adeguamento impianti tecnologici esistenti (idraulico, riscaldamento, elettrico, ventilazione, fognario, meteorico); <p>Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 6 ,comma 1, lettera b - del DPR 380/2001 e s.m.i.);</p> <p>Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato (art. 6, comma 1, lettera c - del DPR 380/2001 e s.m.i.);</p> <p>Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (art. 6, comma 1, lettera d - del DPR 380/2001 e s.m.i.);</p> <p>Posa di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (art. 6, comma 1, lettera e - del DPR 380/2001 e s.m.i.);</p>

Allegato B

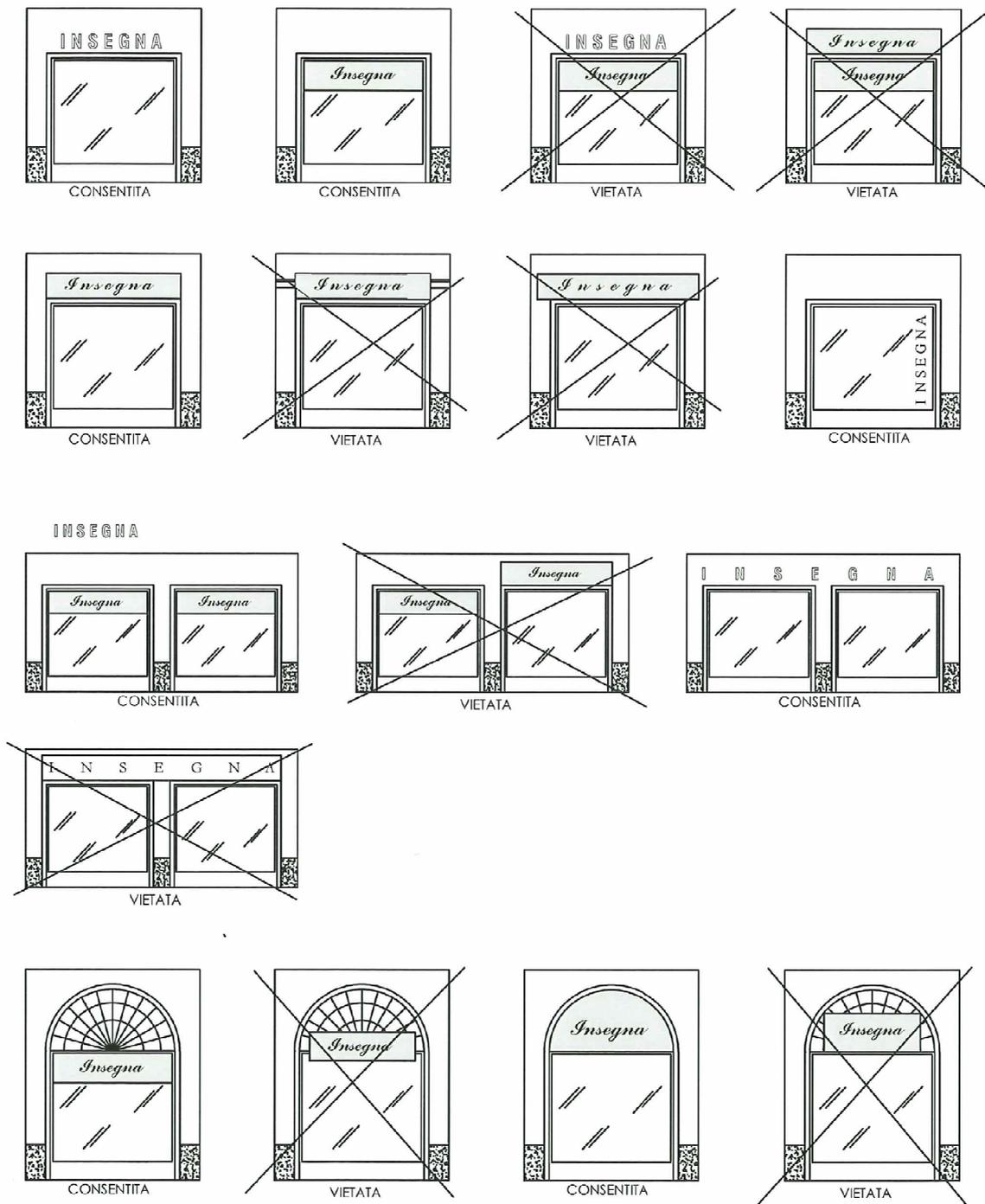
TABELLA SANZIONI AMMINISTRATIVE

1. Per l'inosservanza alle norme del regolamento edilizio non indicate espressamente nella seguente tabella si applica una sanzione di € 100,00.

2. Per le diverse fattispecie di violazioni sono stabilite le seguenti sanzioni:

Articolo del Regolamento Edilizio	Fattispecie della violazione	Sanzione
art.17 comma 5	Quota per l'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche che non rivestano carattere di urgenza e di salvaguardia della pubblica incolumità	€ 100
art. 50	Inosservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità a disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico	€ 200
art. 64	Inesatta o incompleta comunicazione di inizio lavori	€ 50
	Mancata comunicazione di inizio lavori	€ 100
art. 65-66	Inesatto o incompleto cartello di cantiere	€ 100
	Mancata esposizione del cartello di cantiere	€ 200
	Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	€ 200
art. 67	Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati (nella comunicazione di inizio lavori)	€ 50
Capo V	Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	€ 50
	Mancata segnalazione del cantiere	€ 100
art. 76	Mancata comunicazione di fine lavori	€ 100
	Mancato ripristino dello stato dei luoghi	€ 200
	Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio	€ 100
art. 22	Violazione normativa installazione antenne paraboliche	€ 100
art. 24	Violazione normativa installazione condizionatori	€ 100

INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI – TIPOLOGIE (Art. 21)



Allegato D

ABACO DELLE ESSENZE ARBOREE E ARBUSTIVE AUTOCTONE (Parte Settima)

SPECIE ARBOREE		
NOME BOTANICO	NOME COMUNE	DI PREGIO
Acer Campestre	Acero campestre	
Alnus glutinosa	Ontano nero	X
Corninus betulus	Cornino bianco	
Ostrya cornifolia	Cornino nero	
Fraxinus excelsior	Frassino maggiore	X
Fraxinus oxycarpa	Frassino minore	
Populus alba	Pioppo bianco	
Populus nigra	Pioppo nero	
Populus canescens	Pioppo grigio	
Populus canadensis	Pioppo ibrido	
Prunus padanus (Padus)	Pado	
Prunus avium	Ciliegio selvatico	
Prunus avraster	Perastro	
Quercus robur	Farnia	X
Quercus cerris	Cerro	X
Salix fragilis	Salice fragile	
Salix alba	Salice alba	
Tilia platyphyllos	Tialio	
Tilia cordata	Tialio selvatico	
Ulmus bevis	Olmo	X
Ulmus minor	Olmo campestre	X
Morus alba	Gelso bianco	X
Morus nigra	Gelso nero	X
Prunus cerasifera	Mirabolo	
Junalans regia	Noce	
Junalans nigra	Noce nero	
* Platanus hybrida	Platano	X
* Celtis australis	Bacolaro	X
* Liquidambar styraciflua	Liquidambar	X
* Liriodendron tulipifera	Tulinifero o albero dei tulipani	X
* Aesculus hippocastanum	Ippocastano	X

note:

tutte le essenze con circonferenza al di sopra dei 50 cm sono da considerarsi "esemplari" e quindi di pregio.

* queste essenze, pur non essendo specie precisamente autoctone, appartengono (da secoli) ormai al paesaggio vegetale della pianura padana. Se ne (è tenuto) tiene conto perché, talora, possono entrare a far parte di particolari opere di rinaturazione e sono comunque presenti in maniera diffusa nelle alberature del verde pubblico ed in quello privato.

SPECIE ARBUSTIVE E PICCOLI ALBERI		
NOME BOTANICO	NOME COMUNE	DI PREGIO
<i>Acer Campestre</i>	Acero campestre	
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Pero corvino	
<i>Berberis vulgaris</i>	Crespino	
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco	
<i>Colutea arborescens</i>	Vescicaria	
<i>Cornus mas</i>	Corniolo	
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinella	
<i>Corylus avellana (Corylus)</i>	Nacciolo	
<i>Cotoneaster tomentosus</i>	Cotoanastro tomentoso	
<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino	
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusaria	
<i>Euonymus latifolia</i>	Fusaria maggiore	
<i>Ficus carica</i>	Fico	
<i>Franula alnus</i>	Frangola	
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Olivello spinoso	
<i>Ligustrum vulgaris</i>	Ligustro	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Caprifoglio	
<i>Malus sylvestris</i>	Melo selvatico	
<i>Mespilus germanica</i>	Nespolo	
<i>Morus alba</i>	Gelso bianco	
<i>Morus nigra</i>	Gelso nero	
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Carpino nero	
<i>Prunus mahaleb</i>	Ciliegio canino	
<i>Prunus padus</i>	Pado	
<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo	
<i>Prunus pyraster</i>	Perastro	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Spincervino	
<i>Ribes uva – crista</i>	Uva spina	
<i>Rosa arvensis</i>	Rosa selvatica	
<i>Rubus caesius</i>	Rovo	
<i>Rubus ulmifolius</i>	Rovo da more	
<i>Salix Salice</i>	(specie plurime)	
<i>Sambucus nigra</i>	Sambuco nero	
<i>Senista tinctoria (Genista)</i>	Ginestrella	
<i>Spartium scoparium</i>	Ginestra dei carbonai	
<i>Spartium junceum</i>	Ginestra di Spagna	
<i>Viburnum lantana</i>	Lantana	
<i>Viburnum opulus</i>	Viburno- palla di maggio	