



**Comune di Cassano d'Adda**  
Provincia di Milano

**Settore 7 - Governo del Territorio**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA CITTA' DI CASSANO D'ADDA**

(approvato con deliberazione C.C n° 27 in data 30 aprile 2014)

I progettisti

Dott. Arch. A. Francesca Ingresso

Dott. Arch. Davide Vanzoni

Il Responsabile del Settore 7  
Governo del Territorio

geom. Luigi Maria Villa

## INDICE

<b>SEZIONE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 1 - OGGETTO E FINALITÀ .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 2 - PRINCIPI GENERALI.....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 3 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 4 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO .....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 5 - DEROGHE .....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 6 - DISPOSIZIONI DI SERVIZIO.....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 7 - INDICAZIONI RELATIVE ALL'INTERPRETAZIONE DELLE NORME .....</b>	<b>7</b>
<b>SEZIONE 2 - DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPO I - SOGGETTI E PROCEDURE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....</b>	<b>8</b>
<b>ART. 8 - SOGGETTI TITOLARI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>8</b>
<b>ART. 9 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO .....</b>	<b>8</b>
<b>ART. 10 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA .....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 11 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 12 - SPORTELLO TELEMATICO UNIFICATO .....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 13 - ACCESSO AI DOCUMENTI.....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 14 - AUTOCERTIFICAZIONI .....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 15 - ASSEVERAZIONI.....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 16 - CONFERENZA DEI SERVIZI .....</b>	<b>10</b>
<b>ART. 17 - ORDINANZE .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPO II- CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI E TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>10</b>
<b>ART. 18 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....</b>	<b>10</b>
<b>ART. 19 - TITOLI ABILITATIVI.....</b>	<b>10</b>
<b>ART. 20 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA .....</b>	<b>11</b>
<b>ART. 21 - PARERE PREVENTIVO .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPO III- PROCEDURE INERENTI I TITOLI ABILITATIVI.....</b>	<b>11</b>
<b>ART. 22 - PRESENTAZIONE ON-LINE DELLE PRATICHE .....</b>	<b>11</b>
<b>ART. 23 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, ALLA DIA, ALLA SCIA E ALLA CIAL ASSEVERATA .....</b>	<b>11</b>
<b>ART. 24 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA CIAL NON ASSEVERATA.....</b>	<b>15</b>
<b>ART. 25 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE ISTANZE DENUNCE E COMUNICAZIONI PER IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO PAESAGGISTICO .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPO IV- FASI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>16</b>
<b>ART. 26 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI.....</b>	<b>16</b>
<b>ART. 27 - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI.....</b>	<b>16</b>
<b>ART. 28 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI .....</b>	<b>17</b>
<b>ART. 29 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ .....</b>	<b>17</b>
<b>ART. 30 - LIBRETTO D'USO E DI MANUTENZIONE.....</b>	<b>18</b>
<b>CAPO V- REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....</b>	<b>19</b>
<b>ART. 31 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI.....</b>	<b>19</b>
<b>ART. 32 - CONSERVAZIONE DEI TITOLI LEGITTIMANTI L'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA .....</b>	<b>19</b>
<b>ART. 33 - INTERRUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>19</b>
<b>ART. 34 - INTERVENTI NON ULTIMATI O SCADENZA DEI TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>20</b>
<b>ART. 35 - INTERVENTI URGENTI .....</b>	<b>20</b>
<b>ART. 36 - SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI.....</b>	<b>20</b>
<b>CAPO VI- DISCIPLINA DEL CANTIERE NEGLI INTERVENTI EDILIZI .....</b>	<b>20</b>
<b>ART. 37 - SICUREZZA E DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE .....</b>	<b>20</b>

ART. 38 - RECINZIONI PROVVISORIE DI CANTIERE.....	21
ART. 39 - STRUTTURE PROVVISORIE.....	22
ART. 40 - TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI I SERVIZI PUBBLICI E RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO .....	22
ART. 41 - OPERAZIONI DI SCAVO.....	22
ART. 42 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI.....	23
ART. 43 - RINVENIMENTI DI MATERIALE INQUINANTE .....	23
CAPO VII- DISCIPLINA DEL CANTIERE NEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	23
ART. 44 - FUNZIONI DI VIGILANZA .....	23
ART. 45 - FUNZIONI DI VIGILANZA SUI PROGETTI E INTERVENTI INERENTI IMPIANTI ED ISOLAMENTI TERMICI .....	24
ART. 46 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ .....	24
ART. 47 - PROVVEDIMENTI DI SOSPENSIONE DEI LAVORI E I PROVVEDIMENTI SANZIONATORI .....	24
ART. 48 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....	24
ART. 49 - SANZIONI .....	24
ART. 50 - TOLLERANZE DI CANTIERE.....	25
<b>SEZIONE 3 - DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....</b>	<b>26</b>
CAPO I - SOGGETTI E PROCEDURE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....	26
ART. 51 - PROPOSTE DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA .....	26
<b>SEZIONE 4 - DISPOSIZIONI SULL'AMBIENTE URBANO, SULLA QUALITÀ DELL'ABITATO, SUGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI .....</b>	<b>29</b>
CAPO I - OBIETTIVI, PRINCIPI, DISPOSIZIONI GENERALI .....	29
ART. 52 - OBIETTIVI .....	29
ART. 53 - PRINCIPI GENERALI PER IL DECORO E LA PROGETTAZIONE DELLE FACCIATE DEGLI EDIFICI .....	29
ART. 54 - PRINCIPI GENERALI PER IL DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO .....	29
ART. 55 - DISPOSIZIONI SUGLI ALLINEAMENTI .....	30
ART. 56 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI .....	30
ART. 57 - MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI DI PERTINENZA .....	30
ART. 58 - EDIFICI CROLLATI O RESI INAGIBILI .....	31
ART. 59 - AREE INEDIFICATE, EDIFICI IN DISUSO E CAVE .....	31
CAPO II- SERVIZI A RETE E IMPIANTI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI .....	32
ART. 60 - ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI AI SERVIZI A RETE .....	32
ART. 61 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE .....	32
ART. 62 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	33
ART. 63 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI .....	33
CAPO III- SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO E/O COLLETTIVO.....	33
ART. 64 - PASSAGGI PEDONALI .....	33
ART. 65 - PERCORSI CICLABILI .....	34
ART. 66 - SPAZI PORTICATI .....	34
ART. 67 - OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI.....	34
ART. 68 - DEHORS.....	34
ART. 69 - DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO .....	36
ART. 70 - PRESE D'ARIA E SUL SUOLO PUBBLICO E FINESTRE DEI LOCALI SOTTERRANEI.....	36
CAPO IV- MODALITÀ DI PROGETTAZIONE .....	37
ART. 71 - ACCESSI E PASSI CARRABILI.....	37
ART. 72 - PARCHEGGI PERTINENZIALI .....	38
ART. 73 - RECINZIONI.....	39
ART. 74 - COPERTURE.....	39
ART. 75 - PARETI ESTERNE .....	41
ART. 76 - SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI.....	43
CAPO V- AREE LIBERE DA EDIFICAZIONE, AREE A VERDE, OPERE VIABILISTICHE.....	43
ART. 77 - DISCIPLINA DEL VERDE SULLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE.....	43

ART. 78 - MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICAZIONE E DELLE AREE VERDI PUBBLICHE E PRIVATE .....	44
ART. 79 - PROGETTAZIONE DELLE STRADE E MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI.....	44
ART. 80 - STRADE PRIVATE.....	44
CAPO VI- INTERVENTI SULLE PARETI ESTERNE E SUGLI SPAZI APERTI DEGLI EDIFICI .....	46
ART. 81 - PERGOLATI.....	46
ART. 82 - TENDE DA SOLE.....	46
ART. 83 - LAPIDI, DECORAZIONI E PITTURE MURALI.....	47
ART. 84 - COLORI.....	47
ART. 85 - TINTEGGIATURE ESTERNE .....	47
ART. 86 - APPARATI DI RICEZIONE TRASMISSIONI RADIO-TELEVISIVE.....	47
ART. 87 - IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E TRATTAMENTO DELL'ARIA.....	48
ART. 88 - PANNELLI FOTOVOLTAICI E SOLARI.....	48
ART. 89 - MANUFATTI MINORI DA GIARDINO.....	48
CAPO VII- CARTELLI E TARGHE PUBBLICHE O DI PUBBLICA UTILITÀ.....	49
ART. 90 - TARGHE.....	49
ART. 91 - NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI.....	49
ART. 92 - INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI .....	49
CAPO VIII- INTERVENTI FINALIZZATI ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	56
ART. 93 - ACCESSIBILITÀ, VISIBILITÀ, ADATTABILITÀ DEGLI EDIFICI .....	56
<b>SEZIONE 5 - DISPOSIZIONI SUGLI EDIFICI.....</b>	<b>57</b>
CAPO I - CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DEGLI EDIFICI.....	57
ART. 94 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI ALLOGGI.....	57
ART. 95 - ALTEZZE DEI LOCALI .....	57
ART. 96 - SCALE PRINCIPALI E DI SICUREZZA, DISPOSITIVI SERVO-SCALA .....	57
ART. 97 - PARAPETTI E BALCONI .....	57
ART. 98 - ASCENSORI.....	58
ART. 99 - LOCALI TECNICI DEGLI EDIFICI.....	58
ART. 100 - CORTILI E CAVEDI .....	59
ART. 101 - SPAZI SEMINTERRATI E INTERRATI .....	59
ART. 102 - LOCALI SOTTOTETTO.....	59
ART. 103 - ABBAINI, LUCERNARI ED APERTURE IN FALDA .....	59
CAPO II - DOTAZIONI PER LA PREVENZIONI DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO .....	60
ART. 104 - DISPOSIZIONI GENERALI .....	60
ART. 105 - ACCESSO ALLA COPERTURA .....	60
ART. 106 - INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO AI LUOGHI ELEVATI .....	60
ART. 107 - ACCESSO ALLE COPERTURE DI EDIFICI INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLI.....	61
ART. 108 - DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO .....	61
ART. 109 - CONFORMITÀ DELLE OPERE.....	61
ART. 110 - EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE .....	62
ART. 111 - INFORMAZIONI DI SICUREZZA .....	62
ART. 112 - FASCICOLO DELL'OPERA .....	62
<b>SEZIONE 6 - ENERGETICA.....</b>	<b>63</b>
CAPO I - AMBITI DI APPLICAZIONE .....	63
ART. 113 - FINALITÀ, OBIETTIVI, ARTICOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI .....	63
ART. 114 - AMBITO DI APPLICAZIONE .....	63
CAPO II - VALORIZZAZIONE DEL CONTESTO.....	63
ART. 115 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI .....	63
ART. 116 - ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO .....	64
ART. 117 - ILLUMINAZIONE NATURALE.....	65
ART. 118 - CONTROLLO DEL MICROCLIMA ESTERNO.....	66

ART. 119 - RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON.....	66
CAPO III - PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO .....	66
ART. 120 - PROTEZIONE DAL SOLE .....	67
ART. 121 - ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI NUOVI.....	67
ART. 122 - ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	69
ART. 123 - IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE COPERTURE.....	69
ART. 124 - PRESTAZIONE DEI SERRAMENTI .....	70
ART. 125 - SOSTITUZIONE DEI SERRAMENTI ESISTENTI .....	71
ART. 126 - MATERIALI ECOSOSTENIBILI.....	71
ART. 127 - MATERIALI RICICLATI .....	72
ART. 128 - MATERIALI LOCALI .....	72
ART. 129 - ISOLAMENTO ACUSTICO .....	72
ART. 130 - RIDURRE L'EFFETTO ISOLA DI CALORE: COPERTURE A VERDE .....	72
CAPO IV- EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI .....	73
ART. 131 - SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO.....	73
ART. 132 - IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE DEL CALORE .....	75
ART. 133 - REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA .....	75
ART. 134 - SISTEMI A BASSA TEMPERATURA .....	75
ART. 135 - CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA.....	76
ART. 136 - VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA .....	76
ART. 137 - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA .....	76
ART. 138 - TELERISCALDAMENTO URBANO .....	77
ART. 139 - EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI.....	77
ART. 140 - INQUINAMENTO LUMINOSO .....	79
ART. 141 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50 HZ) .....	79
CAPO V- FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI .....	79
ART. 142 - IMPIANTI SOLARI TERMICI.....	79
ART. 143 - FONTI RINNOVABILI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA.....	80
ART. 144 - INTEGRAZIONE DEGLI IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI NEGLI EDIFICI.....	81
ART. 145 - SISTEMI SOLARI PASSIVI .....	81
CAPO VI- AZIONI PER LA VALORIZZAZIONE ENERGETICA E AMBIENTALE.....	82
ART. 146 - PRESTAZIONE ENERGETICA DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO .....	82
ART. 147 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	82
ART. 148 - FABBISOGNI ENERGETICI LIMITE PER EDIFICI A ENERGIA QUASI ZERO .....	82
ART. 149 - EDILIZIA CONVENZIONATA E COMMERCIALE A ENERGIA QUASI ZERO .....	83
ART. 150 - CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE .....	83
ART. 151 - RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE.....	83
ART. 152 - RECUPERO ACQUE PIOVANE.....	84
ART. 153 - SVILUPPO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE.....	84
ART. 154 - PROMOZIONE DELLA MOBILITÀ CICLABILE .....	85
ART. 155 - ACQUISTO DI ENERGIA VERDE.....	85
CAPO VI- EFFICIENZA ENERGETICA NEGLI EDIFICI.....	85
ART. 156 - ENERGIA.....	85
ART. 157 - EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELL'ACQUA.....	86

## SEZIONE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - OGGETTO E FINALITÀ

Il Regolamento Edilizio (successivamente R.E.) detta disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia così come previsto dall'art. 4 del DPR n° 380/2001 s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i. e dell'art. 28 della L.R. n° 12/2005 s.m.i. "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.

### ART. 2 - PRINCIPI GENERALI

Il territorio ed il paesaggio rappresentano beni d'interesse collettivo, alla cui tutela e salvaguardia sono tenuti a collaborare tutti i cittadini, direttamente o attraverso l'operato della pubblica Amministrazione.

Le norme del presente R.E., per quanto di competenza, si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario, di assicurare le migliori condizioni di sicurezza ai singoli cittadini ed agli operatori sui luoghi di lavoro, nonché di perseguire i più elevati livelli di sostenibilità ambientale per l'intero territorio, limitatamente agli aspetti integrativi del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Il R.E. comunale disciplina, in conformità alla alla L.R. n°12/2005 e s.m.i., alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- a. le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il Comune non provveda si applicano le disposizioni di legge;
- b. le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- c. le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- d. le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- e. la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
- f. la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati
- g. l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- h. le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il R.L.I.;
- i. le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali;
- j. le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

Il R.E. non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizio previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

In applicazione delle norme di legge e di Regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e costruzione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettosi delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

### ART. 3 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

Il R.E. si attua unitamente e nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, al R.L.I., alle norme tecniche del Piano Governo del Territorio (successivamente PGT) e ai regolamenti comunali.

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente R.E. e le disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, comprese quelle del R.L.I., valgono queste ultime.

Nel caso in cui disposizioni del R.E. e degli altri regolamenti comunali o del R.L.I. o del PGT risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

Il R.E. non può determinare varianti all'apparato normativo del PGT e viceversa.  
Per quanto riguarda le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, comprese le distanze, e le modalità di loro misurazione, si fa riferimento alle norme del PGT.

#### **ART. 4 - MODIFICHE AL R.E.**

L'Amministrazione comunale può sempre apportare modifiche integrali o parziali al R.E..  
Ogni modifica del R.E. è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. n° 12/2005 s.m.i.  
L'entrata in vigore di disposizioni legislative nazionali o regionali che incidano sostanzialmente in senso restrittivo su norme contenute nel presente Regolamento assume immediata cogenza col testo del Regolamento medesimo, comportandone la automatica modifica in aggiornamento.  
Entro 180 giorni dall'entrata in vigore della norma si dovrà in ogni caso procedere ad una formale presa d'atto da parte del Consiglio Comunale del testo del Regolamento modificato e coordinato a seguito delle suddette modifiche.

#### **ART. 5 - DEROGHE**

L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati in materia dalle leggi e dalle direttive vigenti.  
La derogabilità al R.L.I. non può essere richiesta nei casi di D.I.A., di S.C.I.A., in quanto asseverate dal professionista, nonché dal P.C. in sanatoria. Pertanto per tali pratiche dovrà essere presentato esclusivamente il P.C..

#### **ART. 6 - DISPOSIZIONI DI SERVIZIO**

Il Responsabile dell'Ufficio competente alla trattazione delle pratiche edilizie può emanare disposizioni di servizio finalizzate ad interpretare e ad applicare le norme del presente Regolamento con riferimento, in particolare, a disposizioni statali, regionali e regolamentari sopravvenute.

#### **ART. 7 - INDICAZIONI RELATIVE ALL'INTERPRETAZIONE DELLE NORME**

Chiunque ne abbia interesse può chiedere agli uffici competenti alla trattazione delle pratiche edilizie, previa presentazione di richiesta in forma scritta, indicazioni di carattere generale relative all'interpretazione e applicazione delle norme del presente Regolamento, nel caso le norme stesse risultino particolarmente problematiche o complesse. La richiesta verrà evasa entro 30 giorni dalla presentazione al protocollo generale comunale.

**SEZIONE 2 DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI****CAPO I - SOGGETTI E PROCEDURE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI****ART. 8 - SOGGETTI TITOLARI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

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

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

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

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi.

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

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

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

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

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

**ART. 9 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

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

Nella comunicazione di avvio del procedimento sono indicate:

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

#### **ART. 10 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (S.U.E.)**

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

#### **ART. 11 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (S.U.A.P.)**

Lo **Sportello Unico Attività Produttive**, terziarie e commerciali (S.U.A.P.) svolto in forma associata, in conformità a quanto stabilito dalla "Convenzione per la gestione in forma associata dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)" sottoscritta il 12.05.2011 dai Comuni di Basiano, Bussero, Cassano d'Adda, Cassina de' Pecchi, Gorgonzola, Grezzago, Inzago, Masate, Melzo, Pessano con Bornago, Pozzo d'Adda, Rodano, Settala, Truccazzano, con sede nel Comune di Gorgonzola, è l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive, di prestazioni di servizi e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività ivi compresi anche quelli di cui al D.Lgs. 59/2010 e s.m.i.. Lo Sportello S.U.A.P. si pone come unico interlocutore con l'imprenditore che vuole avviare un'attività produttiva e sovrintende a tutti i rapporti con gli uffici (sia interni che esterni al Comune) coinvolti nelle varie fasi che concorrono all'avvio dell'attività.

#### **ART. 12 - SPORTELLO TELEMATICO UNIFICATO**

Lo sportello telematico unificato è uno strumento pensato per semplificare le relazioni tra i professionisti, i cittadini e la pubblica Amministrazione, attraverso la presentazione totalmente telematica delle istanze.

Possono accedere allo sportello:

- i professionisti che operano sul territorio;
- i cittadini che a diverso titolo devono presentare istanze all'Amministrazione.

Gli utenti hanno ora un unico interlocutore: lo sportello telematico unificato del proprio Comune. Un solo punto di accesso per qualsiasi procedimento amministrativo relativo a localizzazione, ampliamento, cessazione, riattivazione, riconversione e ristrutturazione della propria attività produttiva e dei relativi impianti, presentazione di istanze edilizie, territoriali, ambientali.

La legge prevede che tutte le comunicazioni con lo sportello unico edilizia avvengano per via telematica usando la posta elettronica certificata (PEC) e la firma digitale.

La piattaforma garantisce i diritti dei cittadini e delle imprese declinati dal Decreto Legislativo 07/03/2005, n. 82 "Codice dell'Amministrazione Digitale" e s.m.i..

#### **ART. 13 - ACCESSO AI DOCUMENTI**

E' garantito l'accesso agli atti pubblici e alle informazioni in possesso del Comune secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge. Non si dà luogo alla partecipazione di cui agli articoli 7 e seguenti della L. n° 241/1990 e s.m.i. nel caso di procedimento avviato su domanda dell'interessato e nel caso di ordinanze contingibili ed urgenti.

#### **ART. 14 - AUTOCERTIFICAZIONI**

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

#### **ART. 15 - ASSEVERAZIONI**

In sede di presentazione di D.I.A., S.C.I.A., C.I.A.L., le verifiche di conformità a leggi o regolamenti (norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie, di sicurezza, ecc.) possono essere sostituite da dettagliata relazione asseverata di conformità del progetto a firma di professionista abilitato iscritto al relativo Albo professionale di competenza.

### **ART. 16 - CONFERENZA DEI SERVIZI**

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

### **ART. 17 - ORDINANZE**

Le ordinanze che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente Regolamento, sono emanate dal Responsabile del Settore e previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

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

## **CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI E TITOLI ABILITATIVI**

### **ART. 18 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Gli interventi edilizi sono così classificati:

- a. interventi di manutenzione ordinaria;
- b. interventi di manutenzione straordinaria;
- c. interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d. interventi di ristrutturazione edilizia;
- e. interventi di nuova costruzione;
- f. interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per ciascuna definizione si rinvia a quanto disciplinato dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i e dal DPR n° 380/2001 e s.m.i. In caso di contrasto vale la definizione più restrittiva.

### **ART. 19 - TITOLI ABILITATIVI**

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

#### **a. Permesso di Costruire (P.C.)**

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

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

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

#### **b. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)**

Chi ha titolo per presentare istanza di Permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) così come previsto dagli articoli 41 e 62 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i .

#### **c. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**

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

- interventi di manutenzione straordinaria non rientranti nell'attività edilizia libera di cui art.6 del DPR 380/2001 e s.m.i ;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia non rientranti nell'elenco di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) del DPR n° 380/2001 e s.m.i.

#### **d. Comunicazione Inizio Attività libera (C.I.A.L.) asseverata e semplice**

Sono subordinati a Comunicazione asseverata gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6 comma 2, lettera a) ed e-bis) del DPR n° 380/2001 e s.m.i .

Sono subordinati a Comunicazione non asseverata gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6 comma 2, lettera b),c),d) ed e) del DPR n° 380/2001 e s.m.i .

Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo tutti gli interventi così come disciplinati dall'art. 6 comma 1 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.

### **ART. 20 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

Qualsiasi sia il titolo abilitativo dell'attività edilizia che si riferisca ad immobili soggetti alla disciplina del D.Lgs n° 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. deve essere corredata dalla necessaria autorizzazione paesistica, nei casi indicati dalla normativa nazionale e regionale vigente. Anche l'autorizzazione paesaggistica il cui rilascio è di competenza di Ente diverso dal Comune, deve essere allegata all'idoneo titolo edilizio

Le modalità per il procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono quelle previste dalla normativa generale in materia.

### **ART. 21 - PARERE PREVENTIVO**

Il **parere** preventivo è lo strumento con il quale il Settore Governo del Territorio esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositive e funzionali all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere da eseguire. Fornisce inoltre eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

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

- piani attuativi e, più in specifico, piani attuativi con valore di concessione edilizia;
- immobili vincolati;
- immobili storici o di pregio;
- edifici e complessi edilizi di rilevante interesse;
- edifici e complessi edilizi di problematica contestualizzazione.

Con la richiesta –del parere preventivo, l'interessato dovrà allegare tutta la documentazione necessaria ed opportuna al fine della corretta valutazione del progetto/intervento da parte dell'Ufficio Competente.

Il parere preventivo sarà rilasciato all'interessato entro i termini stabiliti per legge.

Ai sensi della L.R.01/2007 e s.m.i. sono stati abrogati i pareri preventivi emessi dall'ASL di competenza.

## **CAPO III - PROCEDURE INERENTI I TITOLI ABILITATIVI**

### **ART. 22 – PRESENTAZIONE ON-LINE DELLE PRATICHE**

Le istanze devono essere presentate esclusivamente on-line al S.U.E. all'attivazione dello sportello telematico. Le istanze dovranno essere redatte su apposito modello online complete di tutta la documentazione necessaria e firmate digitalmente da tutti gli interessati.

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

### **ART. 23 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ISTANZA DI P.C., ALLA D.I.A., ALLA S.C.I.A. , ALLA C.I.A.L E C.I.A.L ASSEVERATA**

La documentazione di seguito elencata va presentata online, salvate in pdf-A nei formati opportuni e firmati digitalmente da tutti i soggetti interessati.

La documentazione, a corredo dei progetti, potrà essere integrata e/o modificata con apposita disposizione di servizio emanata dal Responsabile del Settore Governo del Territorio e, in particolare, quando lo rendono necessarie norme statali, regionali e regolamentari sopravvenute

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

- elaborati di progetto sottoscritti dal richiedente o da chi effettua la comunicazione e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza o la denuncia così come indicati dal presente R.E., se diversi dal richiedente o da chi effettua la denuncia;
- nel caso di condominio, ove ne ricorrano le condizioni, estratto del verbale di assemblea che autorizza l'esecuzione delle opere, con nota di trasmissione da parte

dell'amministratore di condominio, ferme restando le disposizioni specifiche di cui all'art. 2 della legge n° 13/1989 s.m.i. .

- indicazione dei precedenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.

**b. Elaborati tecnici generali:**

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

**c. Elaborati tecnici di progetto**

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

**1. Relazione dettagliata e descrittiva dell'intervento**

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

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

**3. schema di calcolo grafico-analitico per la determinazione delle quantità edificabili con indicazione di:**

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

**4. piante di progetto di tutti gli orizzontamenti**, compresi i solai degli eventuali sottotetti accessibili ed il tetto, in scala adeguata, con l'indicazione di:

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

**5. prospetti di progetto di tutti i fronti dell'edificio**, in scala adeguata, con l'indicazione di colori, materiali e tipo delle finiture di facciata.

**6. sezioni di progetto**, in scala adeguata, complete di:

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

7. **schema planimetrico della rete di raccolta e smaltimento delle acque "nere" e "bianche"**, con l'indicazione del punto di recapito delle prime nella fognatura comunale;
8. **schema planimetrico dell'ubicazione dei parcheggi pertinenziali**, con l'indicazione del calcolo analitico per il loro dimensionamento;
9. **dettagli in scala adeguata** che restituiscano ubicazione, materiali e consistenza degli impianti tecnologici, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, antenne radio-televisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o riscaldamento, ascensori;
10. **particolari costruttivi** che illustrino i materiali e gli spessori di murature, solai controterra, coperture, serramenti, al fine del contenimento dei consumi energetici.
11. **planimetria** in scala 1:100 delle coperture con indicata la posizione dei collettori solari termici e di quelli per la produzione di energia elettrica, nei casi in cui se ne preveda l'installazione, e dei relativi vani tecnici;

**d. Elaborati tecnici di sovrapposizione**

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

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

**e. Eventuali ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento**

1. **elaborati grafici almeno in scala 1: 100**, con evidenziati i percorsi che a partire dall'accesso dal suolo pubblico si articolano attraverso l'entrata, le eventuali parti comuni condominiali e le singole unità immobiliari, evidenziando tutte le differenze di quota presenti nell'edificio e le modalità per superarle. Le piante di ciascuna unità immobiliare devono riportare il disegno e la disposizione degli apparecchi sanitari dei servizi igienici.
2. **relazione tecnica** che illustri la fattibilità degli interventi oggetto di istanza o denuncia, in merito al superamento delle barriere architettoniche come previsto dalla normativa nazionale vigente
3. **in caso di progetto per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti**, tabella di calcolo analitico dell'altezza media ponderale, con allegata dimostrazione grafica del calcolo, e tabella di calcolo con allegata dimostrazione grafica inerenti il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale.
4. **progetto degli impianti** ai sensi del DM n° 37 delle 22 Gennaio 2008, oppure dichiarazione del progettista sulla non necessità del progetto degli impianti, da presentarsi prima del rilascio del provvedimento o nel caso di D.I.A., contestualmente alla stessa.
5. **la documentazione prescritta dalla Legge n° 10/1991 e s.m.i. in conformità alla DGR VIII/8745 del 2008 e s.m.i.**, o dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione della stessa, il tutto da presentarsi contestualmente al provvedimento.
6. **prospetto per la determinazione del costo di costruzione**, con dimostrazione grafico-analitica delle Superfici Utili (SU) e delle Superfici non residenziali (SnR) delle singole unità immobiliari.
7. **prospetto di autodeterminazione del contributo di costruzione**
8. **computo metrico estimativo**, se necessario per il calcolo del contributo sul costo di costruzione.
9. **copia della richiesta del parere di conformità dei Vigili del Fuoco**, o dichiarazione a firma del progettista in cui si dichiara che l'intervento non è sottoposto a tale parere di conformità.
10. **documentazione di impatto acustico**, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale per la realizzazione, la modifica o il potenziamento delle seguenti opere :

- aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.;
  - discoteche;
  - circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
  - impianti sportivi e ricreativi;
  - ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia
11. valutazione previsionale di **clima acustico**, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale, delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
    - scuole e asili nido;
    - ospedali;
    - case di cura e di riposo;
    - parchi pubblici urbani ed extraurbani;
    - nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2 dell'art. 8 del d.P.R. 447/95 e s.m.i.;
  12. documentazione di previsione di **impatto acustico**, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale per le domande per il rilascio del Titolo Abilitativo relative a nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano all'utilizzazione dei medesimi immobili e infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive;
  13. dichiarazione di attestazione del rispetto dei **requisiti acustici**, stabiliti dal d.P.C.M. 5 dicembre 1997 e contenuti nell'Allegato Tecnico al presente Regolamento Edilizio Comunale, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale per i progetti relativi a interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche e per i progetti relativi a nuove costruzioni;
  14. Documentazione richiesta dalla legislazione nazionale e regionale in tema di certificazione energetica e presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (successivamente A.P.E.) o altra documentazione richiesta a seguito di modifiche normative.
  15. **Check-list energetica** in materia di risparmio energetico e fonti rinnovabili. Tale documento dovrà essere consegnato all'ufficio tecnico contestualmente all'Allegato B previsto dalla n. VIII/8745 del 2008 e s.m.i.
  16. Eventuale documentazione prevista dal Piano di assetto idrogeologico (successivamente P.A.I.) e relativa normativa.
  17. **Autocertificazione a firma del progettista attestante la conformità del progetto** alle norme igienico sanitarie vigenti, relativamente agli interventi di edilizia residenziale.
  18. Ai sensi della L.257/92 e s.m.i. e della L.R.17/2003 e s.m.i. del D.Lgs 257/2006 e s.m.i. Autorizzazione Piano di Lavoro per lo smaltimento di materiale contenente amianto in matrice friabile o presentazione del piano di lavoro per amianto in matrice compatta o la sola notifica preliminare per l'alienazione di piccole quantità di amianto in matrice compatta. La presente documentazione dovrà essere trasmessa alla competente ASL a mezzo telematico e allo S.U.E. o S.U.A.P. dovrà essere presentata la sola ricevuta di presentazione documentale.
  19. Autorizzazione rilasciata dall'Ente competente per interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n° 42/2004
  20. Esame impatto paesistico
  21. Dichiarazione impegnativa a presentare la denuncia dei C.A. ai sensi della Legge n° 1086/71 e s.m.i. entro la data di inizio delle opere previste in progetto ovvero dichiarazione di esenzione.
  22. Nulla osta, ove richiesto, dell'apertura di accessi su strade statali o provinciali.

23. **Adempimenti alle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**, ai sensi dell'art. 3.2.11 del Titolo III del Regolamento di Igiene (Norma UNI EN 795), della C.R. 4/2004 applicate alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia (residenziale, commerciale, industriale, artigianale, agricola, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento sostanziale della copertura. Inoltre, si rimanda alla "scheda dei dispositivi contro le cadute dall'alto" della D.D.G. 14/01/2009 n. 119.
24. Copia delle dichiarazioni sostitutive atto di notorietà relativa al rispetto delle disposizioni previste dall'art. 41 bis delle L98/2013 e s.m.i. in tema di "utilizzo dei materiali da scavo" presentata ad ARPA LOMBARDIA, per materiali da scavo non provenienti da attività o opere soggette a VIA e/o AIA.
25. Piano di utilizzo terre e rocce da scavo ai sensi dell'art. 5 del DM 161/2012 e s.m.i. per materiali da scavo provenienti da attività o opere soggette a VIA e/o AIA;
26. Dichiarazione che i materiali di scavo non sono sottoposti a regime di sottoprodotti, di cui all'art. 184bis del Dlgs 152/2006 e s.m.i.
27. Documentazione fotografica dell'area di intervento e del suo contesto.
28. Documento unico di regolarità contributiva in originale o copia conforme, ai sensi dell'art. 90 comma 10 del D.lgs. 81/2008 e s.m.i. agli enti INPS, INAIL e Cassa Edile o dati necessari al fine di richiedere il DURC d'ufficio.
29. Dichiarazione di conformità redatta ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.
30. Copia della ricevuta di richiesta autorizzazione all'allaccio e/o scarico presentata all'Ente Gestore della fognatura Comunale.
31. Richiesta di parere igienico sanitario all'ASL con attestazione del pagamento delle tariffe di competenza.
32. Copia di eventuali convenzioni tra proprietà confinanti debitamente registrate all'Agenzia delle Entrate.

#### **ART. 24 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA C.I.A.L. NON ASSEVERATA**

La documentazione di seguito elencata va presentata in copia unica.

- stralcio dello strumento urbanistico generale vigente con individuazione degli ambiti di intervento in scala adeguata.
- schema progettuale semplificato, non necessariamente a firma di tecnico abilitato, corredato da quanto all'occorrenza indispensabile per una completa comprensione dell'intervento proposto (fotografie, relazione, elaborati grafici anche sommari, localizzazione planimetrica, indicazione delle dimensioni, dei materiali impiegati, delle finiture, delle colorazioni, ecc);
- se necessario preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal D.Lgs. n° 42/04 e s.m.i. per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale, e dal Codice della Strada e relativo Regolamento, per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale;
- nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale deliberazione preventiva di assenso, assunta dall'Assemblea Condominiale.

#### **ART. 25 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE ISTANZE PER INTERVENTI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS N° 42/2004**

La documentazione da allegare alle istanze o alle denunce di cui al precedente articolo, quando l'intervento ricada in area soggetta a vincolo paesistico o interessi un immobile soggetto altresì a tale vincolo, va presentata secondo le modalità dell'Ente preposto al rilascio.

~~Per~~ La documentazione, riportata su opportuna modulistica, è quella prevista dal D.Lgs. 22/01/2004, n° 42 e s.m.i.

## CAPO IV - FASI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### ART. 26 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

La comunicazione di inizio dei lavori deve essere inviata allo Sportello Unico per l'Edilizia secondo le disposizioni della normativa edilizia vigente.

In linea generale:

#### a. **Permesso di Costruire/ denuncia inizio attività**

L'inizio dei lavori deve avvenire entro e non oltre un anno dalla data di rilascio del Permesso di costruire/denuncia inizio attività. Nei casi di inizio lavori relativamente al Permesso di Costruire e alla Denuncia di Inizio Attività il termine di un anno può essere prorogato per un massimo di ulteriori dodici mesi, con provvedimento motivato del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà di chi ha presentato l'istanza o la denuncia. La proroga del termine di cui al comma precedente deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del termine stesso.

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

#### b. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

La data di Inizio dei Lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività stessa o comunque subito dopo la presentazione della pratica completa del nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori, dei dati per la richiesta del relativo D.U.R.C., del modello per gli adempimenti dell'impresa esecutrice ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e del nominativo del professionista incaricato della Direzione dei Lavori. Nei casi di Segnalazione Certificata di Inizio Attività non è ammessa alcuna proroga del termine di Inizio dei lavori.

#### c. **Comunicazione Inizio Attività Libera (Asseverata e non asseverata)**

La data di Inizio dei Lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia contestualmente alla presentazione dell'istanza sia nel caso della Comunicazione Inizio Lavori Attività Libera Asseverata sia nel caso della Comunicazione Inizio Lavori Attività Libera non Asseverata.

### ART. 27 - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

Contestualmente alla Comunicazione di Inizio Lavori devono essere consegnati al S.U.E., in relazione al tipo di intervento, i seguenti documenti:

- Modello per la richiesta del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC);
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, del committente o del Responsabile dei lavori, attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 del Decreto Legislativo n° 81/2008 e s.m.i.;
- Copia notifica preliminare inviata all'Azienda Unità Sanitaria Locale e alla Direzione provinciale del lavoro, di cui all'art. 99, del D.Lgs n° 81/2008 e s.m.i., quando dovuta.
- La denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica, redatta secondo i disposti delle norme vigenti in materia;
- Copia della dichiarazione sostitutiva atto di notorietà relativa al rispetto delle disposizioni previste dall'art. 41 bis del D.Lgs n° 69/2013 e s.m.i. convertito con modifiche nella L. 98/2013 e s.m.i. in tema di "utilizzo dei materiali da scavo" presentata ad ARPA LOMBARDIA, per materiali da scavo non provenienti da attività o opere soggette a VIA e/o AIA;
- Piano di utilizzo terre e rocce da scavo ai sensi dell'art. 5 del D.M. 161/2012 s.m.i. per materiali da scavo provenienti da attività o opere soggette a VIA e/o AIA;
- Dichiarazione che i materiali di scavo non sono sottoposti a regime di sottoprodotti, di cui all'art. 184bis del D.Lgs 152/2006 e s.m.i..
- Nominativo Impresa esecutrice dei lavori e del Direttore dei Lavori qualora non già dichiarato al momento della richiesta del titolo abilitativo. La presentazione contestuale

all'inizio dei lavori dei suddetti nominativi è prevista esclusivamente per la D.I.A. e P.C. Per le altre pratiche vi è l'obbligo di presentazione dei nominativi contestualmente alla presentazione dell'istanza, pena l'irricevibilità della stessa.

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

#### **ART. 28 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI**

Per Permessi di costruire, DIA o SCIA, i lavori devono essere ultimati entro il termine di tre anni dal loro inizio, salvo diverse indicazioni normative. Tale termine può essere prorogato solo nei seguenti casi:

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

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità a norma dell'art. 25 del DPR n° 380/2001 s.m.i.

L'ultimazione dei lavori va comunicata allo sportello unico per l'edilizia, utilizzando i moduli online.

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

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

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

#### **ART. 29 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

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

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato dal Dirigente competente su proposta del Responsabile del procedimento con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui sopra.

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

Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

- a. per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b. per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità o l'autocertificazione di agibilità deve essere presentata o trasmessa al S.U.E. entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, utilizzando il modello online predisposto dagli stessi uffici.

##### **a. Documenti da presentare per richiesta di agibilità:**

1. la dichiarazione del Direttore dei Lavori che certifichi sotto la propria responsabilità:
  - la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato ed alle eventuali varianti;

- la salubrità degli ambienti e l'avvenuta prosciuga tura dei muri;
- 2. i certificati di collaudo e le dichiarazioni di conformità nelle seguenti materie:
  - sicurezza ed idoneità delle strutture rispetto alle destinazioni d'uso previste dal progetto. Qualora non siano stati fatti interventi sulle strutture la dichiarazione si limita ad indicare tale circostanza;
  - sicurezza degli impianti;
  - abbattimento delle barriere architettoniche;
- 3. il certificato di prevenzione incendi rilasciato dai vigili del fuoco, oppure una dichiarazione sostitutiva di esenzione dall'obbligo di ottenimento dello stesso, a firma del Direttore dei Lavori;
- 4. le planimetrie catastali e le ricevute della denuncia di iscrizione o di variazione al catasto dell'immobile;
- 5. l'attribuzione dell'eventuale numero civico da parte del Comune;
- 6. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)
- 7. Dichiarazione di conformità degli impianti, relazione e materiali utilizzati, schemi degli impianti e visura camerale.
- 8. Libretto d'uso e manutenzione di cui al successivo articolo.

**b. Documenti da presentare per autocertificazione di agibilità a firma del Direttore dei Lavori:**

- 1. Certificato collaudo statico o Dichiarazione Sostitutiva collaudo statico;
- 2. Dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza;
- 3. Dichiarazione tecnica di conformità al progetto approvato e alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
- 4. Richiesta accatastamento;
- 5. Dichiarazione impresa installatrice o del Direttore dei Lavori che attesti conformità impianti installati alle condizioni di sicurezza igiene salubrità risparmio energetico secondo norma vigente;
- 6. Libretto d'uso e manutenzione di cui al successivo articolo.

L'agibilità si forma per silenzio/assenso solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione e deposito della documentazione di cui sopra, nei tempi previsti dall'art.25 del 25 DPR n° 380/2001 e s.m.i..

Il rilascio del Certificato di Agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265 e s.m.i.. Nel caso l'ufficio preposto al controllo, a seguito di comunicazione di fine lavori, verifichi che l'intervento non è ultimato, lo stesso ne dà comunicazione al Responsabile competente, il quale sospende il rilascio dell'agibilità, sino ad intervenuta ultimazione e dei lavori. Al Responsabile competono anche la dichiarazione di inagibilità e di inabitabilità di una costruzione o di parte di essa, anche dichiarata su conforme e motivata proposta del competente organo dell'ASL.

### **ART. 30 - LIBRETTO D'USO E DI MANUTENZIONE**

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

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

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

Il libretto d'uso e di manutenzione dovrà contenere tutte le informazioni circa le caratteristiche del fabbricato, ivi compreso l'"Attestato di prestazione energetica" e le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica dello stesso, redatte ai sensi del Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192 e s.m.i.

Il libretto d'uso e di manutenzione deve contenere le seguenti informazioni minime:

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

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

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

## **CAPO V- REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **ART. 31 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI**

Prima dell'inizio dei lavori relativi a interventi di nuova costruzione e di recinzione, il titolare dell'intervento edilizio deve richiedere all'ufficio Comunale competente, tramite istanza scritta, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello

Il titolare dell'intervento edilizio e il Direttore dei Lavori, devono predisporre in luogo i punti di linea e di livello in conformità a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto. Entro il termine di 15 giorni dalla richiesta il personale dell'ufficio comunale competente è tenuto ad effettuare il controllo di quanto tracciato in luogo, redigendo apposito verbale in duplice copia firmato dalle parti, riportante le determinazioni assunte.

Se nel termine di cui sopra l'ufficio comunale non ha provveduto agli adempimenti di sua competenza, il titolare e il Direttore dei Lavori redigono autonomamente il verbale e lo inviano all'Amministrazione comunale.

Per i piani attuativi, prima dell'inizio dei lavori relativi a nuove costruzioni, il titolare dell'intervento edilizio e il direttore lavori sono tenuti a contrassegnare mediante segnalazione o picchettature la dislocazione delle costruzioni previste negli elaborati grafici di progetto.

### **ART. 32 - CONSERVAZIONE DEI TITOLI LEGITTIMANTI L'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA**

Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, i permessi di costruire, le Denunce d'inizio di attività, unitamente agli esemplari dei disegni visti dal competente ufficio, o copie delle stesse rese conformi da asseverazione del Direttore dei Lavori, nonché i documenti riguardanti il Piano della Sicurezza D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti od incaricati comunali.

Analoga disposizione si applica agli atti relativi all'impiego di cementi armati, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

### **ART. 33 - INTERRUZIONE DEI LAVORI**

Il proprietario, nei casi in cui, per qualsiasi ragione, debba interrompere l'esecuzione dei lavori, ha l'obbligo di far eseguire tutte le opere di presidio necessarie per garantire la solidità delle parti

costruite e per eliminare eventuali inconvenienti igienico-sanitari e di sicurezza, previa comunicazione al competente ufficio comunale delle motivazioni dell'interruzione.

Trascorso un mese dalla comunicazione di interruzione dei lavori è facoltà del competente ufficio comunale far cessare l'occupazione di suolo pubblico in precedenza accordata e far ripristinare i luoghi nello stato anteriore ai lavori o autorizzare una ulteriore proroga dell'interruzione lavori fissando altresì un congruo termine per la loro ripresa. Le tasse per l'occupazione di suolo pubblico dovranno essere versate anche per l'intera durata dell'interruzione dei lavori.

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

#### **ART. 34 - INTERVENTI NON ULTIMATI O SCADENZA DEI TITOLI ABILITATIVI**

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

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

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

#### **ART. 35 - INTERVENTI URGENTI**

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

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

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

Per gli interventi ricadenti in aree vincolate, ai sensi del D.Lgs 42/2004, si rimanda a quando specificato dall'art. 4.10 "Lavoro di pronto soccorso e di somma urgenza" del D.G.R.22.12.2011 n.IX/2727 e s.m.i.

#### **ART. 36 - SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI**

Qualora il Direttore dei Lavori venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento

abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne immediata comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso gli Uffici comunali della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori, corredata dall'accettazione del professionista.

### **CAPO VI - DISCIPLINA DEL CANTIERE NEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **ART. 37 - SICUREZZA E DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE**

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti anti-infortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, anti-incendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi vigenti. Nell'installazione e gestione dei cantieri inoltre le imprese realizzatrici debbono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei

percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (tracciati e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni, strade ecc, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, posizionamento dei cumuli distanti dalle abitazioni, ecc).

Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore e il Direttore dei Lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

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

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

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato da apposito pozzo controllato privatamente o attraverso Ente Pubblico, che ne garantisca la potabilità ed il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

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

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

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

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

### **ART. 38 - RECINZIONI PROVVISORIE DI CANTIERE**

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

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

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

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

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'attività edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione. L'Amministrazione comunale ha facoltà – nel rispetto del decoro urbano - di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

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

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

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

### **ART 39 - STRUTTURE PROVVISORIE**

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

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

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

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

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

### **ART. 40 - TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI I SERVIZI PUBBLICI E RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO**

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

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

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita con riguardo alle indicazioni del Regolamento per la manomissione e l'occupazione di suolo pubblico.

### **ART. 41 - OPERAZIONI DI SCAVO**

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

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

Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità

comunale, fermo restando l'obbligo del titolare del Permesso di Costruire o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

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

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

#### **ART. 42 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o altra autorità eventualmente competente, ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al Responsabile del Servizio che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.

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.

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

#### **ART. 43 - RINVENIMENTI**

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

In caso di rinvenimenti di resti umani si rimanda all'art. 3.3.6 del R.L.I.

### **CAPO VII- FUNZIONI DI VIGILANZA E REGIME SANZIONATORIO**

#### **ART. 44 - FUNZIONI DI VIGILANZA**

Il Responsabile dell'ufficio competente esercita la vigilanza, come previsto dal comma 1 dell'articolo 27 del DPR n° 380/2001 s.m.i. sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e alle disposizioni del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nel titolo abilitativo.

L'Amministrazione può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto approvato, in particolare in occasione della presentazione della "Relazione a struttura ultimata " a seguito dell'ultimazione delle strutture in cemento armato. Il proprietario e l'assuntore dei lavori devono esibire, a richiesta, i documenti del progetto stesso, fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.

Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.

Nessun accertamento può essere effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.

Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime. Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al Responsabile del procedimento.

#### **ART. 45 - FUNZIONI DI VIGILANZA SUI PROGETTI E CONTROLLO DI ALCUNE FASI DEL PROCESSO COSTRUTTIVO**

Le verifiche rispetto alla congruità del progetto di isolamento termico e delle fasi costruttive verranno svolte sulla base della documentazione presentata e sulla base di ispezioni in cantiere. Le verifiche e i controlli potranno essere svolti anche con il supporto di personale esterno all'Amministrazione comunale. L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali (presenza di collettori solari termici, caldaie ad alto rendimento, valvole termostatiche, ecc.). Le verifiche si uniformeranno alle disposizioni nazionali e regionali che disciplinano la certificazione energetica degli edifici. A tal fine. Dovranno essere comunicate formalmente le date di inizio e fine lavori, quelle di posa dei componenti significativi per il risparmio energetico, quali gli isolamenti di pareti e coperture, non più ispezionabili al termine dei lavori, con un anticipo di almeno 15 gg sulla data di messa in opera degli stessi. Eventuali variazioni del programma dei lavori di posa dei suddetti elementi dovranno essere comunicati tempestivamente

In caso di non conformità del progetto ai requisiti minimi imposti dal Regolamento Edilizio, l'Amministrazione Comunale, attraverso l'Ufficio Tecnico e il personale preposto al controllo, richiederà l'aggiornamento della documentazione tecnica difforme e la riconsegna per l'archiviazione. In caso di non conformità dell'opera realizzata al progetto e/o ai requisiti minimi imposti dal Regolamento Edilizio, l'Amministrazione Comunale, attraverso l'Ufficio Tecnico e il personale preposto al controllo, dopo una verifica in sito, richiederà l'adeguamento dell'opera ai requisiti minimi e/o di progetto.

Nei casi sopracitati, in mancanza di documentazione conforme o in caso di difformità di realizzazione, non verrà rilasciata l'agibilità".

Il Direttore Lavori al termine dei lavori dovrà presentare al Comune una dichiarazione che attesti il rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento.

#### **ART. 46 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ**

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

#### **ART. 47 - PROVVEDIMENTI DI SOSPENSIONE DEI LAVORI E I PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive (anche in materia delegata dalla Regione) nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Responsabile competente, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento.

#### **ART. 48 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

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

#### **ART. 49 - SANZIONI**

Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente Regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, da un minimo di € 258.23 ad un massimo di € 2.582.28 rivalutati automaticamente di anno in anno sulla base della variazione dell'indice ISTAT per le famiglie di operai e di impiegati.

Con apposita disposizione di servizio, il Responsabile dell'ufficio competente alla trattazione delle pratiche edilizie definisce le sanzioni pecuniarie da applicare alle diverse infrazioni, anche

raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesione degli interessi pubblici.

#### **ART. 50 - TOLLERANZE DI CANTIERE**

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

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

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

Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive relative ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superfici inferiori al 5%, ferma restando la superficie complessiva. In ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm. Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.

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

## SEZIONE 3 DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

### CAPO I - DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

#### ART 51 - PROPOSTE DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

##### **Presentazione**

La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata al S.U.E. e redatta sulla base dei modelli e schemi predisposti. (art.12 L.R.12/2005 e s.m.i.)

La proposta deve indicare:

- a. generalità del richiedente e titolo che legittima lo stesso ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio, ecc.) è necessario indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b. numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;
- c. generalità, codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d. indirizzo, numero telefonico, eventuale fax e indirizzo di posta elettronica certificata sia del richiedente che del progettista;
- e. indirizzo, ove non coincidente con la residenza del proponente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- f. descrizione sommaria dell'intervento con indicazione della proposta di qualificazione tecnico/giuridica dell'intervento stesso;
- g. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- h. estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti, al di là della strada o del canale a quelli oggetto della proposta di piano attuativo nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
- i. luogo e data di presentazione della domanda nonché firme autografe del richiedente e del progettista.

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

Alla proposta vanno allegati gli elaborati di progetto e la documentazione di seguito indicata.

##### **Documentazione tecnica**

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

- a. **relazione tecnica illustrativa** descrittiva l'entità dell'intervento con riferimento alla cartografia del piano attuativo, da cui risulti:
  - la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del vigente e/o adottato strumento urbanistico in modo analitico e descrittivo;
  - le indicazioni inerenti la sostenibilità ambientale e paesistica di cui ai criteri d'intervento dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
  - le puntuali indicazioni inerenti gli aspetti urbanistico ed edilizi assunti come prescrittivi per il piano attuativo. In tal caso la relazione dovrà contenere un apposito capitolo denominato "aspetti prescrittivi";
- b. **stralcio dell'azzonamento del vigente e/o adottato strumento urbanistico** e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate;
- c. **verifica del contesto urbanistico** del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;
- d. **estratto catastale** con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà, nonché l'indicazione di eventuali affittanze, oneri, pesi, vincoli, ipoteche, servitù (apparenti o non) e da trascrizione pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura;

- e. **documentazione fotografica** a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante (dimensioni minime 10 x 15 cm.);
- f. **planimetria dello stato di fatto**, in scala non inferiore a 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento, nonché degli elaborati previsti per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli;
- g. **quadro sinottico dei vincoli** di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore gravanti sull'area di intervento;
- h. **progetto planivolumetrico**, in scala non inferiore a 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica di tutti i parametri urbanistico/edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato (estesa a tutto il comparto). Il progetto dovrà altresì individuare le aree previste per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la aree da cedere in proprietà al Comune in conformità alle disposizione dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- i. **prospetti e sezioni ambientali** quotati in scala non inferiore a 1:500 estesi al contesto di riferimento (profili ambientali);
- j. **rappresentazioni prospettiche o rendering** dell'intervento inquadrato nel contesto di riferimento;
- k. **documentazione necessaria per l'esame dell'impatto paesaggistico** dei progetti prevista dalla Linee guida regionali di cui alla D.G.R. n° VII/11045 del 8/11/2002 e s.m.i.;
- l. **progetto definitivo** (così come definito dall'art. 93 comma 4 del D. Lgs. n° 163/2006 e s.m.i.) **delle opere di urbanizzazione** relative alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi. In particolare dovrà essere allegato lo schema di fognatura precisando le modalità di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati. Inoltre dovrà essere allegata specifica dichiarazione che è stata effettuata la verifica delle reti tecnologiche presso gli Enti competenti dalla quale è emerso che le reti esistenti sono adeguatamente dimensionate in relazione all'intervento proposto, oppure che si dovrà provvedere all'estensione, ampliamento e sostituzione delle reti stesse;
- m. **verifica della salubrità del sito** mediante indagini ambientali mirate ad individuare eventuali presenze di sostanze contaminanti il suolo ed il sottosuolo e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i.;
- n. in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. n° 163/2006 s.m.i. in materia di affidamento ed esecuzione delle stesse, dovrà essere allegato lo specifico progetto definitivo redatto in conformità a quanto disposto dall'art. 93 comma 4 del D.Lgs. n° 163/2006 e s.m.i., con allegato computo metrico estimativo redatto in modo analitico e descrittivo, anche al fine della valutazione della congruità tecnico-economica delle opere proposte a scomputo degli oneri urbanizzativi, fermo restando quanto disposto dall'articolo 45 comma 2 della L.R. n° 12/2005 s.m.i.;
- o. nei casi in cui il piano attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. n° 13/2001 e s.m.i., della DGR 08/03/2002 n° 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente. Inoltre deve essere allegato lo schema di convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, la quale deve contenere quanto disciplinato dall'articolo 46 della L.R.

n° 12/2005 e s.m.i.. La convenzione deve stabilire, inoltre, i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, e comunque non superiori a dieci anni.

**Procedimento**

Al fine di stabilire l'iter procedurale per i piani attuativi si rimanda espressamente alle disposizioni contenute nell'art. 14 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. nonché di cui alle eventuali altre norme legislative in materia.

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

### **CAPO I - OBIETTIVI, PRINCIPI, DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 52 – OBIETTIVI**

Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali.

La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente comma, da parte del competente organo comunale.

Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli inseriti nei centri storici o prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, finalizzati a resistere - per le caratteristiche tecniche o di trattamento adottate - all'aggressione degli agenti atmosferici o agli atti vandalici, a garantire sicurezza, nonché progettati per armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.

Negli interventi sulle facciate e sugli edifici in genere dovrà sempre essere salvaguardata la presenza di immagini sacre, edicole votive, medaglioni, lapidi, targhe commemorative, cippi stradali, scritte ed altri elementi di arredo che rappresentino testimonianze storico-artistiche ed architettoniche del territorio, concordando preventivamente con gli uffici tecnici dell'Amministrazione competente le modalità di intervento e tutela.

La sistemazione delle porzioni di immobili esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio: esso dovrà risultare non conflittuale con i sistemi e gli impianti di pubblica illuminazione in essere e verificarsi coerente con il piano urbano di illuminazione.

#### **ART. 53 - PRINCIPI GENERALI PER IL DECORO E LA PROGETTAZIONE DELLE FACCIATE DEGLI EDIFICI**

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

Gli interventi sui fronti degli edifici visibili dalle vie e dagli spazi pubblici devono concorrere al miglioramento del decoro urbano, soprattutto all'interno del perimetro del Nucleo di antica formazione, come definito dal PGT. In particolare andrà posta attenzione al rispetto dei fili di gronda, all'allineamento, ove possibile, con eventuali cornici marcapiano, al dimensionamento delle aperture, ai materiali ed alle tinte di finitura, al rapporto planimetrico ed altimetrico tra vuoti e pieni, per ottenere un risultato che rafforzi l'immagine urbana.

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

#### **ART. 54 - PRINCIPI GENERALI PER IL DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di sicurezza per i pedoni e di accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano una facile ispezione, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi, quando non siano parte di un progetto architettonico compiuto, visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo

conveniente o la rimozione di oggetti, depositi, materiali, rivestimenti, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

#### **ART. 55 - DISPOSIZIONI SUGLI ALLINEAMENTI**

Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica, dalla normativa generale (Decreto Ministeriale 02/04/1968 n° 1444 e s.m.i. e Codice Civile) e nel rispetto della disciplina del Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e s.m.i. (Nuovo codice della strada).

Allo stesso modo può essere richiesta, oltre che dall'Amministrazione comunale anche dal soggetto proponente, e per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia. A tale fine si intende per "cortina edilizia" il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo.

Nell'ambito della definizione del concetto di cortina, i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non devono eccedere di norma i m. 10,00, fatte salve eccezioni debitamente motivate.

Le disposizioni di cui sopra si applicano ai fronti interni solo nel caso questi prospettino su spazi pubblici o privati d'uso pubblico.

#### **ART. 56 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI**

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioi ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti, le scale, i corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature dei muri.

In caso di inottemperanza agli obblighi previsti, il Comune applica una sanzione amministrativa. In caso di ulteriore inadempienza il Comune provvede d'ufficio, all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro ed igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria, ai sensi dell'Art.3.1.11, 3.1.12, 3.1.13 del R.L.I..

Il Responsabile del Servizio competente può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o richiedere un intervento all'A.S.L. competente per accertare le condizioni di cui sopra.

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

#### **ART. 57 - MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI DI PERTINENZA**

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali

randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato all'articolo precedente.

#### **ART. 58 - EDIFICI CROLLATI O RESI INAGIBILI**

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

La richiesta di ricostruzione deve essere presentata entro 18 mesi dall'evento accidentale che ha provocato il crollo, pena l'impossibilità del rilascio del permesso di ricostruire, ove la stessa non sia consentita da disposizioni sovra-ordinate. Il termine di cui sopra può essere prorogato per comprovate necessità.

#### **ART. 59- AREE INEDIFICATE, EDIFICI IN DISUSO, CAVE E AREE CIMITERIALI**

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

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione, ai sensi dell'Art.3.1.11, 3.1.12, 3.1.13, 3.3.4 del R.L.I.. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica, oltre alla presentazione del mod. NA/1-All.4 del PRAL e relativo piano di lavoro, all'ASL competente, secondo le modalità indicate al precedente art.23 lettera e punto 20 .

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

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

I proprietari dei terreni sono responsabili della eventuale formazione abusiva di discariche di rifiuti su tali aree e devono, pertanto, provvedere alla pulizia ed alla rimozione dei materiali eventualmente depositati.

I depositi di materiali, accatastati o meno, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali e nelle zone di rispetto. Sono ammessi invece nelle zone produttive, sempre che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si verificano depositi continuativi od occasionali di acque stagnanti, sia di origine meteorica che altro, il proprietario è tenuto ad effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il corretto deflusso, sentendo in merito l'Ufficio Tecnico Comunale e curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.

I proprietari di aree inedificate hanno l'obbligo di mantenere in buono stato le alberature presenti sui terreni di proprietà, con particolare attenzione all'eliminazione di rampicanti infestanti. Le alberature e le siepi dovranno garantire la visibilità e il corretto transito sulle pubbliche vie.

Le aree di cava devono essere racchiuse con recinzioni per l'intero perimetro e possibilmente mascherate alla vista tramite barriere vegetali permanenti ed autoctone.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si potrà provvedere all'esecuzione d'ufficio, addebitando le spese alla proprietà degli immobili.

Le aree cimiteriali sono assoggettate al Regolamento Cimiteriale vigente del Comune.

## **CAPO II - SERVIZI A RETE E IMPIANTI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI**

### **ART. 60 - ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI AI SERVIZI A RETE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ART. 61 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE**

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

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti (in particolare dal Regolamento Regione Lombardia 24 marzo 2006 BURL. 28-3-2006 n° 13, 1° s.o., dal DPR n° 236/1988 e s.m.i. e dal D.Lgs n° 152/2006 e s.m.i.).

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

**ART. 62 - CANALI DI GRONDA, PLUVIALI E ALTRI CONDOTTI**

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

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

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

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

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

**ART. 63 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI**

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

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici. Tali manufatti devono tuttavia rispettare le disposizioni urbanistiche relative agli indici minimi di permeabilità dei suoli, ovvero predisporre nell'ambito del medesimo comparto misure equipollenti di compensazione di tali parametri. Nei Piani di Recupero relativi ad edifici pluri-familiari, per i quali l'ente Gestore disponga l'obbligo di realizzazione di una nuova cabina elettrica, essa dovrà preferibilmente essere ricavata entro il perimetro dell'edificio, in posizione accessibile e quanto più possibile circondata da pareti che isolino e proteggano gli ambienti confinanti dalla propagazione di campi elettromagnetici.

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.

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

**CAPO III - SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO E/O COLLETTIVO****ART. 64 - PASSAGGI PEDONALI**

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 L.n° 13/1989 e s.m.i. e della L.R. n° 6/1989 e s.m.i., inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali urbani devono sempre essere illuminati.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti (10 mm); i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

#### **ART. 65 - PERCORSI CICLABILI**

La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di norma pari ad almeno m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di norma pari ad almeno m. 2,50 ed essere, possibilmente, separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli, in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti e, nel caso di sottopassaggi, svilupparsi con pendenze minori.

Nella loro esecuzione devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 30.11.1999 n° 557 e s.m.i. e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con D.G.R. n° 47207 del 22.12.99 e s.m.i..

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

#### **ART. 66 - SPAZI PORTICATI**

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

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

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

#### **ART. 67 - OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI**

Chiunque intenda occupare o manomettere porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, secondo quanto previsto dai vigenti Regolamenti comunali in materia di occupazione e manomissione di suolo pubblico, a cui si rimanda.

#### **ART. 68- DEHORS**

Il presente articolo disciplina la collocazione su suolo pubblico a titolo temporaneo di elementi di varia tipologia, individuati come "dehors". Ai fini e per gli effetti del presente Regolamento, per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili o smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, o privato gravato da servitù di passaggio pubblico, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Conseguentemente, essi non possono surrogare requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti.

La temporaneità è indicata dal Regolamento di occupazione e manomissione di suolo pubblico. Non è in alcun caso ammessa l'installazione di strutture chiuse quali capanni, chioschi e padiglioni.

Le coperture ammesse saranno solo con ombrelloni, tende, o strutture analoghe, di colore

uniforme per l'intera via o piazza interessata. Gli elementi perimetrali dovranno essere trasparenti, con altezza non superiore a m. 1.80 dal piano di calpestio stradale. Il margine inferiore della copertura deve essere posto a non meno di m. 2.40 dal piano di calpestio stradale. L'altezza massima delle strutture non potrà comunque essere superiore a m. 3.50 dal piano di calpestio stradale e gli elementi di copertura possono superare l'area del plateatico per un massimo di cm. 50 per parte. La struttura deve essere in legno o metallo, intonata con le sedie e i tavoli. Le lampade da riscaldamento devono avere tutte le caratteristiche e i requisiti richiesti dalla normativa vigente, devono essere di colore intonato all'arredo nel suo insieme e non devono contrastare con l'ambiente circostante.

L'installazione di altoparlanti o apparecchiature di diffusione sonora è vietata.

L'arredo urbano deve essere decoroso e adeguato all'ambiente circostante, ovvero essere di aspetto dignitoso, esteticamente gradevole, conforme e omogeneo rispetto alle caratteristiche architettoniche del contesto in cui è inserito.

Al fine di un coordinamento dei colori e del materiale delle tende da esterno si rimanda all'articolo del presente Regolamento relativo alle tende.

Il titolare di un esercizio pubblico di somministrazione che intenda collocare su suolo pubblico un dehors, con o senza elementi di copertura, dovrà ottenere dal Comune preventiva concessione di occupazione temporanea di suolo pubblico e rilascio di idonea autorizzazione edilizia presso gli Uffici competenti.

In presenza di vincoli di tutela ambientale e monumentale determinati in base alla legge, con particolare riguardo a quanto previsto dal D.Lgs n° 42/2004, il richiedente deve ottenere le preventive necessarie autorizzazioni stabilite nel suddetto decreto legislativo.

Tutti gli elementi e le eventuali strutture che costituiscono le tipologie di "dehors", devono essere smontabili o facilmente rimovibili e non devono prevedere alcuna infissione al suolo pubblico.

L'occupazione di suolo per i "dehors" deve realizzarsi di norma davanti all'esercizio del concessionario e a tal fine dovrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà resa dal richiedente. Qualora l'occupazione si estenda anche in spazi limitrofi, quali aree antistanti negozi adiacenti, aree in corrispondenza di finestre o altri punti luce, aree poste davanti ad ingressi condominiali, aree private soggette a servitù di pubblico passo, dovrà essere prodotto l'assenso scritto dei proprietari e/o degli esercenti e/o dell'Amministrazione dello stabile, secondo i soggetti interessati.

L'occupazione non deve impedire in alcun modo la visibilità del traffico veicolare e non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale presente.

Gli spazi compresi tra l'occupazione e l'esercizio del concessionario non debbono essere attraversati da carreggiate stradali: fanno eccezione le occupazioni nelle aree pedonali urbane e quelle nelle zone a traffico limitato, compatibilmente con le esigenze di salvaguardia della sicurezza stradale.

Le strutture e i manufatti dei dehors devono essere dimensionati e realizzati per poter resistere alle azioni degli agenti atmosferici (neve, vento, pioggia ecc.).

Sugli elementi componenti i dehors sono ammessi soltanto quali mezzi pubblicitari le vetrofania, collocabili sulle strutture.

Il suolo deve essere lasciato libero da tutti gli arredi con rimozioni a carico degli esercenti nei casi di modifica, sospensione e revoca della concessione e nel caso in cui debbano effettuarsi interventi manutentivi.

Tutte le componenti degli elementi costitutivi dei "dehors" devono essere mantenute sempre in ordine, pulite e funzionali.

Lo spazio pubblico dato in concessione deve essere mantenuto in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza, di decoro e non deve essere adibito ad uso improprio.

E' fatto obbligo ai titolari di concessione di occupazione di suolo pubblico di mantenere i manufatti sempre in perfetta efficienza tecnico-estetica. In caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale, previa verifica dell'inadempimento ed esperita specifica diffida, potrà senz'altro procedere d'ufficio alla rimozione coatta di tutte le attrezzature deteriorate, con successivo, conseguente addebito a carico dell'esercente, delle spese relative e di quant'altro occorresse per l'ottenimento dell'area in piena e libera disponibilità; fatta comunque salva e riservata ogni altra ragione per danni derivati o derivanti, ai sensi di legge.

Nelle aree in cui l'Amministrazione Comunale introduca l'uso di arredi coordinati nella forma e nel colore, questi potranno essere sostituiti, secondo le nuove indicazioni, senza preventiva richiesta di nuova autorizzazione oltre a quella valida in possesso, ma con semplice comunicazione al Settore competente, salvo nel caso in cui vi sia un incremento della superficie di occupazione. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento, si fa riferimento al D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. (Codice della Strada) ed al Regolamento per l'occupazione e la manomissione di suolo pubblico.

#### **ART. 69 - DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO**

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Tutte le manomissioni del suolo e nel sottosuolo nonché i relativi interventi dovranno rispettare le modalità e le disposizioni del P.U.G.S.S. e del Regolamento comunale in materia di occupazione e manomissione di suolo pubblico a cui si rimanda.

#### **ART.70 - PRESE D'ARIA SUL SUOLO PUBBLICO E FINESTRE DEI LOCALI SOTTERRANEI**

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

Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di cm 20 dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate. Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, quando non vi sia altro modo di illuminare ed aerare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme di sicurezza vigenti, con solidità in grado di

sopportare anche il transito carrai, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili. Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito ad uso pubblico.

#### **CAPO IV- MODALITÀ DI PROGETTAZIONE**

##### **ART. 71 - ACCESSI E PASSI CARRABILI**

L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, specificatamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, come tale, se necessario, individuato con segnale di divieto di sosta.

In caso di accessi plurimi, di norma, è consentito da quello caratterizzato da minor traffico.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'immissione dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

- a) nel caso di nuovi insediamenti di rilevante dimensione, non è consentito aprire nuovi passi carrai che affaccino su strade classificate come A, B, C, e D dal Codice della Strada, quando queste non siano attrezzate con controviai o strade di arroccamento a servizio del traffico locale;
- b) nelle strade classificate come A, B, C, e D dal Codice della Strada, il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve comunque essere arretrato di almeno 4,50 m. dal filo della carreggiata e ciò al fine di garantire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; inoltre, per garantire una migliore visibilità, la recinzione deve essere di norma provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45 gradi;
- c) nelle strade classificate come E dal Codice della Strada, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza;
- d) nelle strade classificate come F dal Codice della Strada il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, anche se non dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici posti al di fuori dai centri abitati, ove consentiti devono essere arretrati dal confine stradale almeno in misura tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno cinque metri di lunghezza.

Qualora leggermente inclinato, tale spazio dovrà avere comunque dislivello massimo inferiore a 50 cm., in modo tale da non impedire ai veicoli in uscita la percezione del traffico in transito sulla strada nella quale vanno ad immettersi.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) pendenza non superiore al 20%;
- b) in caso di rampe a servizio di più di 6 posti macchina, larghezza della rampa non inferiore a m 4,50, al di sotto dei 6 posti macchina la larghezza minima sarà di m. 3,50 ;
- c) percorso pedonale di larghezza non inferiore a cm 60 quando la rampa d'accesso ha pendenza superiore al 15%, serve più di 4 posti macchina e costituisce l'unica via d'uscita per i pedoni;

d) raggio di curvatura, misurato sul filo esterno della curva, maggiore di m 6,0 ferme restando le prescrizioni più restrittive vigenti in materia di protezione dai rischi di incendio e di superamento delle barriere architettoniche.

In ogni caso, quando la via di uscita per i pedoni risulta essere unica, il percorso ad essi dedicato dovrà soddisfare i requisiti di accessibilità o adattabilità di cui all'art. 2 del D.M. 236/89 s.m.i. applicativo della L.R. n° 13/89 e s.m.i. in materia di abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati.

In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza del cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandolo al piano con apposito elemento voltatesta.

Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.

La collocazione dell'apertura del cancello carrai non può essere posta su confine, ma andrà traslata di 50 cm lungo l'allineamento stradale.

Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale la larghezza del passo carrai non deve essere inferiore a m. 3,50 e non superiore a m. 6,50.

In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante, la formazione di smussi nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.

Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano. Tuttavia gli stessi dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento nel caso di demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza. L'Amministrazione potrà richiedere l'adeguamento alla presente norma anche in caso di interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in relazione alle caratteristiche dell'intervento.

In caso di comprovata necessità, in relazione ad esigenze di sicurezza del traffico, in particolare in caso di accesso carrai soggetto a traffico pesante (autocarri, autoarticolati e simili) possono essere prescritte caratteristiche differenti e misure superiori a quelle del presente articolo.

Il passo carrabile può essere consentito, anche in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, solo in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

## **ART. 72 - PARCHEGGI PERTINENZIALI**

Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione devono essere garantiti almeno 1,2 posti auto/autorimessa per ogni unità immobiliare.

Gli spazi a parcheggio privato pertinenziali e non, sono considerati opere di urbanizzazione primaria e il provvedimento che li abilita, permesso di costruire o DIA, gode del regime della gratuità ai sensi dell'art. 69 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

Nel calcolo della superficie destinata a parcheggio possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio dei veicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra, per una quota massima pari al 30% della superficie destinata a parcheggi. Sono escluse le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e gli altri spazi anche indispensabili per accedere al parcheggio, ma che non abbiano attinenza diretta con il parcheggio stesso.

I parcheggi facoltativi realizzati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 9 della L. n° 122/89 e s.m.i. e della L.R. n° 12/1995 e s.m.i., devono essere legati con atto di pertinenzialità (registrato e trascritto) ai fabbricati esistenti, da formalizzare prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero contestualmente alla presentazione della denuncia di inizio attività.

I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all'interno del perimetro del lotto di intervento.

Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti, è consentita la possibilità di destinare a parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue all'area di intervento, purché il richiedente ne dimostri la piena proprietà e le aree siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento.

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione. E' fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

### **ART. 73 - RECINZIONI**

Nelle zone della CITTA' STORICA, dovranno essere seguite le indicazioni contenute nel PGT ed in particolare i documenti del Piano delle Regole PdR 10 "Guida agli elementi architettonico-costruttivi ed abaco morfologico" e PdR 11 "Prescrizioni sulle modalità di intervento per gli edifici storici ed interesse storico".

Nelle zone della CITTA' CONSOLIDATA E CITTA' DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE, le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, di altezza massimo m. 2, con adeguata zoccolatura fino ad una altezza massima di 50 cm. per il contenimento dell'acqua, ed avere una trasparenza pari ad almeno il 60% della superficie (da dimostrare con schemi grafici). Eventuali soluzioni diverse quanto a trasparenza potranno essere ammesse tenendo conto del loro positivo inserimento ambientale e della loro rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento oggetto della recinzione.

Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito dovranno altresì rispettare gli allineamenti prescritti, in funzione delle esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, nonché gli eventuali allineamenti preesistenti, mentre il disegno e la configurazione geometrica dovranno uniformarsi alle strutture edilizie e/o alle recinzioni limitrofe.

Le recinzioni di nuova costruzione verso spazi pubblici dovranno essere realizzate in conformità alle prescrizioni che seguono.

Sono ammessi reti e grigliati metallici collocati verso spazi pubblici; sono inoltre tollerati gli elementi modulari in cemento, purché di disegno molto semplice e coerente con l'edilizia circostante.

In generale, recinzioni e zoccolature di altezza diversa da quelle prescritte possono essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

Sono inoltre vietati, per la zona della CITTA' CONSOLIDATA gli elementi modulari prefabbricati, elementi lignei per recinzioni.

Le recinzioni metalliche hanno l'obbligo di garantire sobrietà decorativa nelle lavorazioni.

Negli AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA sono ammesse esclusivamente:

- a) recinzioni di tipo plastificato a maglie color verde (sono vietati muretti di contenimento, sostegno, etc. fuori terra) solo nel caso di aree con colture speciali e in serra  
H. massima = 1,80 m.
- b) staccionate in legno, (h. massima 1,40 m.) filari di alberi, siepi. etc.

Le recinzioni divisorie tra proprietari confinanti (privati) è regolamentata dalle norme del Codice Civile art. 873 e successivi.

### **ART.74 - COPERTURE**

Costituiscono oggetto del presente articolo le superfici di copertura del tipo geometricamente piano, orizzontali (lastrici solari) o inclinate (falde), in quanto prevalenti sul territorio comunale.

Le coperture di tipo più complesso o geometricamente non definibili (cilindriche, di rotazione, rigate, ecc.), presenti in forma episodica, sono considerate esclusivamente in riferimento agli aspetti cromo - materici.

Nelle zone della CITTA' STORICA, dovranno essere seguite le indicazioni contenute nel PGT ed in particolare i documenti del Piano delle Regole PdR 10 "Guida agli elementi architettonico-costruttivi ed abaco morfologico" e PdR 11 "Prescrizioni sulle modalità di intervento per gli edifici storici ed interesse storico".

Nelle zone della CITTA' CONSOLIDATA sono prescritte coperture a falde, inclinate con pendenze comprese tra il 30 e il 45% o coperture piane orizzontali.

In riferimento ai diversi organismi edilizi, le coperture possono essere a una falda, a due falde (capanna), a tre o quattro falde (padiglione), sempre convergenti al colmo (linea di displuvio), di norma orizzontale.

E' raccomandata la stessa inclinazione per tutte le falde della stessa copertura, o di quelle di eventuali edifici adiacenti; ove questi fossero di altezza pari a quella del fabbricato oggetto dell'intervento, è prescritto anche il rispetto del filo di gronda, sia per la quota che per l'aggetto.

Sono tollerate falde inclinate anche non convergenti al colmo, purché con uguale pendenza.

Non sono ammesse falde a doppia inclinazione con profilo spezzato ("tetto a mansarda"), o non convergenti al colmo, o tipo shed.

Sono tollerate piccole coperture piane, praticabili come terrazzini, per modesti volumi edilizi aderenti ai fabbricati e a questi uniformati.

Sono ammesse parziali interruzioni della falda per la realizzazione di aperture e di terrazze, a condizione che siano contenute nella sagoma della copertura, non comportino sporgenze al di sopra del piano di falda e non ne alterino l'inclinazione, abbiano perimetro e parapetto come parte integrante della falda stessa, siano arretrate rispetto al profilo di facciata dell'edificio.

Tutte le aperture previste sulle falde di copertura, così come gli abbaini, devono tener conto dei criteri compositivi delle facciate, riprendendone ritmi e allineamenti.

E' vietata la realizzazione di elementi di copertura aggettanti (tettoie, tettucci, pensiline, coperture aggettanti, ecc.) isolati, sporgenti dalla facciata, posti immediatamente al di sopra di finestre, balconi, terrazze, scale esterne, ad esclusione di quelli sugli ingressi dell'edificio o passi carrai (a condizione che siano munite di proprio condotto di smaltimento delle acque meteoriche; il condotto di smaltimento delle acque meteoriche non deve scaricare sul suolo pubblico e non deve causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali e ai marciapiedi) e di quelli previsti come prolungamenti dello sporto di copertura principale, e/o integrati alla copertura stessa, caratterizzati pertanto dallo stesso manto e dalla stessa inclinazione. In questo ultimo caso, gli elementi di copertura sono ammessi in particolare per scale e ballatoi, purché la sporgenza della copertura sia proporzionata a quella dei manufatti da proteggere.

In caso di edificazione coincidente con il ciglio stradale, gli sporti di gronda sullo spazio pubblico non possono essere realizzati, fatte salve le preesistenze e l'eventuale continuità della cortina.

Sulle coperture piane orizzontali sono ammessi lucernari, anche bombati o emergenti.

Nelle coperture a falde inclinate è ammessa la realizzazione di lucernari piani e di finestre apribili (tipo velux) complanari alla falda, purché nel numero strettamente necessario all'illuminazione e all'aerazione dell'ambiente sottostante.

Con analogo criterio sono consentite le aperture verticali eseguite con elementi emergenti dalla copertura (abbaini o cappuccine), protette con falde inclinate (raccordate alla falda principale) e realizzate sia per l'affaccio che per l'accesso a terrazze alla quota del piano sottotetto; il loro disegno e i materiali utilizzati dovranno conformarsi ai caratteri della copertura e dell'edificio, tenendo conto dei criteri compositivi delle facciate, ovvero riprendendone ritmi e allineamenti.

Sono ammessi comignoli con fogge semplici ispirate alla tradizione locale e i gli aspiratori statici prefabbricati.

Negli interventi di rifacimento delle coperture è fatto obbligo che i cornicioni di gronda (sottogronda) siano mantenuti con analogo profilo di modanatura e, se di un certo pregio, nei loro caratteri costruttivi e decorativi. Sono ammessi i travetti dell'orditura sporgenti dalla facciata.

Sono ammesse i seguenti tipi di tettoie, purché vengano rispettati gli indici previste dal PGT in riferimento alla superficie coperta e permeabile e alle prescrizioni del Codice Civile in merito alle distanze:

1. Tettoia aperta su quattro lati (non è ammessa la posa di infissi);
2. Tettoia aperta su due/tre lati appoggiata all'edificio esistente (non è ammessa la posa di infissi o chiusure aggiuntive);

I materiali utilizzabili sono i seguenti, salvo indicazioni differenti per le zone soggette a vincoli paesaggistici:

1. Tegole cementizie, nelle tonalità dal rossiccio al marrone.
2. Sono ammessi tipi di laterizi, lavorazioni e pose di ogni genere, purché nelle tonalità tipiche del "cotto".
3. L'uso del legno è ammesso nelle orditure dei tetti anche per le parti a vista o sporgenti, o strutture a vista in legno lamellare. Le superfici dei legni possono essere lasciate con venature a vista, ancorché trattate con impregnanti e mordenti scuri.
4. E' consentito l'uso di lamiere metalliche per coperture, purché con superfici opache, nelle tonalità del coppo invecchiato e del rame in fase di ossidazione (dal marrone al verde oliva).
5. PVC e simili, per canali di gronda.
6. Vetresina (Fibreglass) in lastre grecate opache, vietato in lastre ondulate traslucide.
7. Metacrilato (plexiglass, perspex), in lastre piane, o per cupole e lucernari bombati.

Nelle zone della CITTA' DELLA ATTIVITA' ECONOMICHE è ammessa la realizzazione, oltre di quanto previsto per la zone della CITTA' CONSOLIDATA, di coperture a shed, a botte e con altre forme in genere adottate nell'edilizia industriale.

Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali cementizi, laterizi, lignei (con il solo generico divieto di un impiego artificioso o vernacolare), metallici (ad eccezione degli aspetti cromatici: le tonalità "segnalistiche" e "acide" sono consentite solo per singole membrature e con una estensione complessiva proporzionalmente limitata), pvc e simili, in vetroresina.

#### **ART.75 - PARETI ESTERNE**

Nelle zone della CITTA' STORICA, dovranno essere seguite le indicazioni contenute nel PGT ed in particolare i documenti del Piano delle Regole PdR 10 "Guida agli elementi architettonico-costruttivi ed abaco morfologico" e PdR 11 "Prescrizioni sulle modalità di intervento per gli edifici storici ed interesse storico".

Nelle zone della CITTA' CONSOLIDATA, in generale, sono prescritti trattamenti unitari o coordinati, in cromia e materiali, per l'intero fabbricato o per le facciate contigue, anche se l'edificio risulta diviso in unità immobiliari diverse.

Sono ammesse campiture con intonaco, anche in graniglia, o tinteggiato nelle tonalità terrose, chiare o a bassa saturazione. Cornici, zoccolature, modanature e membrature possono essere realizzate con i materiali lapidei e laterizi di grado corrispondente, tollerati anche per rivestimenti dell'intera facciata, purché non con posa ad opus incertum.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi, se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza, visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, quando sia consentito dallo strumento urbanistico, è prescritta l'edificazione in aderenza.

I muri di sostegno e di contenimento del terreno, emergenti sul piano di campagna, devono avere altezza non superiore a un metro, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in luogo; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore al doppio dell'altezza del muro che li sovrasta.

Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali si applicano le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati con manufatti alveolati finalizzati alla rapida ricopertura vegetale permanente (erbacea o arbustiva), o mascherati con piantumazioni arboree.

Ove ciò non fosse possibile, i muri di sostegno dovranno essere realizzati con lo stesso materiale di rifinitura dell'edificio principale o con il materiale prevalente in altri muri della zona o con il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

Per le aperture in facciata di finestre e porte sono consigliate preferibilmente forme rettangolari, con lato lungo verticale, disposte con cadenza regolare e allineamento preferibilmente verticale e orizzontale.

Sono anche tollerate finestre continue a fascia orizzontale o verticale;  
In corrispondenza dei sottotetti sono consentite aperture di dimensione ridotta, in armonia con il resto della facciata.

Eventuali riquadrature di finestre e porte sono ammesse con cornici singole e indipendenti.

Sono ammessi infissi a una o due ante vetrate verticali, anche divise orizzontalmente in due/tre specchiature.

Sono consentite le imposte esterne a persiana, o gelosia (con stecche orizzontali inclinate), ribaltabili sulla facciata, scorrevoli entro la muratura o all'esterno di essa; sono tollerate le imposte ad ante ripiegabili contro le spalle murarie del vano di apertura, nello spessore del muro, realizzate con stecche verticali. Sono ammesse le tapparelle.

Sono ammesse inferriate alle finestre, in genere contenute nel vano di apertura e realizzate anche in ferro battuto, con disegno semplice.

Sono ammessi i seguenti materiali, salvo indicazioni differenti per le zone soggette a vincoli paesaggistici:

1. **Materiali lapidei:** beola grigia, granito bianco di Montorfano, granito rosa di Baveno, serizzo Antigorio Sempione, pietra grigia serena, ceppo, porfido (consentito solo a cubetti, per selciato), ciottoli di fiume nelle tonalità dei litotipi ammessi, tipi non autoctoni, graniti, marmi, travertini e pietre nazionali o simili. Lavorazioni ammesse: tutte, compresa la lucidatura. Manufatti, masselli e cornici in spessori e fogge riscontrabili nelle preesistenze; finiture delle superfici opache o scabre: taglio sega, a spacco, con spuntatura, martellinatura, bocciardatura, fiammatura; lastre rettangolari di medio e grande formato non lucidate, con bordi bisellati). Pose ammesse per le lastre: in linea, a correre, a casellario, anche in associazione con tipi e materiali diversi, secondo la tradizione locale. Pose ammesse per i ciottoli: murature contro terra e ripristini di parti antiche, con pezzatura grossa, frammista a mattoni; pavimentazioni a "rizzata", con ciottoli ovoidali di pezzatura medio piccola (5/12 cm.) e tonalità uniforme.  
**Pose:** Tollerate il mosaico di ciottoli, l'opus incertum e la palladiana, come pavimentazioni, non come paramenti murari.
2. **Materiali cementizi:** sono ammessi tipi, lavorazioni e pose di ogni genere, ad esclusione di pareti esterne eseguite con grandi pannelli prefabbricati e/o con ghiaietto a vista;
3. **Materiali laterizi:** sono ammessi tipi, lavorazioni e pose di ogni genere, purché nelle tonalità tipiche del "cotto".
4. **Materiali ceramici:** sono ammessi tipi, lavorazioni e pose di ogni genere, in rivestimento murario (preferibilmente con piccolo formato) purché a campiture uniformi, finiture superficiali opache e nelle tonalità "terrose".
5. **Materiali lignei:** L'uso del legno è raccomandato per i serramenti esterni, ovvero per infissi e imposte di finestre e usci, con la eccezione di vetrine e porte per negozi. E' ammesso nelle balconate verso corte e nei porticati interni, per solai, membrature, mensole, e parapetti. Non è consentito per pareti e rivestimenti esterni, mentre è raccomandato per i portoni. Le superfici dei legni possono essere lasciate con venature a vista, ancorché trattate con impregnanti e mordenti scuri; per i serramenti è inoltre consentita la verniciatura satinata, anche con saturazione intensa, nelle tonalità terrose e in alcune delle tradizionali preesistenti (verdi e grigi).
6. **Materiali metallici:** Sono ammessi l'uso dell'alluminio, esteso ai serramenti di ogni genere, l'impiego dei graticci metallici di tipo industriale, l'esecuzione di orditure e carpenterie in vista verso l'esterno a condizione che le relative superfici metalliche siano anodizzate, verniciate o plastificate nelle tonalità tradizionali scure. Non è consentito l'uso di lamiere metalliche per rivestimenti.
7. **Materiali vetrosi:** L'utilizzo del vetro è esteso a tutte le applicazioni possibili, con limitazioni nell'uso di lastre colorate, specchianti e opaline, specie se utilizzate come tamponamento o rivestimento murario.
8. **Materiali sintetici:** sono ammessi PVC e simili, per serramenti.

Nelle zone della CITTA' DELLA ATTIVITA' ECONOMICHE è ammessa la realizzazione, oltre di quanto previsto per la zone della CITTA' CONSOLIDATA, sono ammessi curtain-wall e grandi pannellature prefabbricate in calcestruzzo, nonché le facciate specchianti.

#### **ART. 76 - SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI**

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

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

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

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso (L.R. n° 17/2000 e s.m.i.) evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

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

Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni di cui al Capo V del presente R.E..

### **CAPO V - AREE LIBERE DA EDIFICAZIONE, AREE A VERDE, OPERE VIABILISTICHE**

#### **ART.77 - DISCIPLINA DEL VERDE SULLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE**

La formazione, conservazione, sostituzione e manutenzione del verde e delle alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico e privati, può essere effettuata con semplice comunicazione al Comune, salvo che lo stesso non rientri all'interno di un intervento edilizio o non interessi piante monumentali, per le quali è obbligatoria la presentazione della documentazione, come previsto dal PGT ai sensi dall'art.19 delle NTA del Piano delle Regole PdR 01. L'abbattimento di alberi ricadenti in zone vincolate, ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i. è soggetto alla richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata.

In generale devono essere rispettati i seguenti principi generali:

- la formazione ed il mantenimento degli spazi aperti occupati da aree "verdi" deve essere finalizzata al conseguimento di un reale miglioramento dell'ambiente, con un arricchimento del patrimonio arboreo del territorio, sia in senso qualitativo che quantitativo, anche inteso come modo per salvaguardare ed incrementare la biodiversità;
- la progettazione degli edifici e degli spazi aperti loro circostanti deve inoltre essere condotta tenendo presente il fatto che gli elementi vegetali possono contribuire al miglioramento delle condizioni di sostenibilità degli edifici stessi;
- il ricorso al "verde" non deve avere solo fini "decorativi" o "mimetici", ma al contrario va studiato in modo da divenire un elemento "strutturante" del progetto, in grado, con la propria presenza, di renderlo maggiormente sostenibile. Oltre alla capacità di costituirsi come "schermi" naturali, le piantumazioni possono infatti produrre effetti sul microclima dell'area di progetto, grazie agli effetti dati dall'evapotraspirazione delle chiome arboree, e contribuire al controllo dell'irraggiamento solare sulle porzioni di edificio maggiormente esposte a sud con notevole risparmio di energia per il condizionamento dell'aria;
- la disposizione delle essenze arboree e la loro scelta deve essere finalizzata all'ottenimento di ottimali condizioni di ombreggiamento estivo degli edifici ed al contempo deve garantire agli stessi edifici il massimo apporto solare durante le stagioni più fredde, in modo che gli alberi diventino veri e propri strumenti progettuali, atti a

perseguire la sostenibilità dell'intervento attraverso il controllo dell'irraggiamento delle facciate;

- le alberature, le siepi ed i pergolati vanno posizionati ad idonea distanza dagli edifici, sempre in modo da massimizzare la loro capacità di assorbimento delle radiazioni solari estive;
- compatibilmente con le esigenze architettoniche, e sempre in modo da salvaguardare i decoro urbano, si può far ricorso all'uso di rampicanti, meglio se a foglia caduca, per ottenere "facciate verdi" in grado di controllare gli effetti del sole nelle varie stagioni dell'anno. Il progetto di tali facciate andrà sempre studiato in modo da garantire la salubrità dell'edificio e dovrà essere obbligatoriamente corredato da un piano di manutenzione delle essenze arboree utilizzate. Ciò per evitare che la iniziale sostenibilità dell'intervento porti, per incuria, al ricorrere di situazioni di degrado dovute alla presenza di insetti ed animali;
- compatibilmente con le esigenze progettuali, architettoniche e con i vincoli derivanti dal contesto, è consigliato l'uso di "tetti verdi" in presenza di coperture piane, anche in interventi di edilizia produttiva (capannoni);
- gli interventi di nuova piantumazione devono prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate, con le finalità elencate ai commi precedenti, in modo da evitare lo stravolgimento del profilo vegetale tipico del territorio comunale.

#### **ART. 78 - MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICAZIONE E DELLE AREE VERDI PUBBLICHE E PRIVATE**

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

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

La progettazione inerente la sistemazione delle aree esterne agli edifici, pubblici e privati deve essere accompagnata da relazione illustrativa la quale deve specificare le scelte operate ed i criteri adottati.

Per tutte le aree libere pubbliche e per quelle private, se di ampia metratura, deve essere effettuata una adeguata restituzione planimetrica come previsto dal PGT all'art.19 delle NTA del Piano delle Regole PdR 01.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla fruibilità degli spazi da parte dei diversamente abili, sulla base della normativa vigente in materia.

#### **ART. 79 - PROGETTAZIONE DELLE STRADE E MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI**

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

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

#### **ART. 80 - STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO**

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

La costruzione di strade private ad uso pubblico è consentita, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, nell'ambito dei Piani Attuativi, nell'ambito dei provvedimenti abilitativi di interventi edilizi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa stipula di apposita convenzione. La progettazione dovrà seguire le indicazioni previste dal Codice della Strada.

## **CAPO VI - INTERVENTI SULLE PARETI ESTERNE E SUGLI SPAZI APERTI DEGLI EDIFICI**

### **ART. 81 - PERGOLATI**

Si definisce "pergolato" una struttura fissa composta da un telaio di travi e pilastri, in legno o metallo, a sostegno di essenze rampicanti o elementi immediatamente rimovibili o permeabili (quali tende, cannette, frangisole, ect.), che non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse, ma può essere appoggiata all'edificio. E' ammessa la realizzazione di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta e dalla verifica delle distanze, i pergolati con superficie inferiore al 10% della superficie coperta del corpo principale (per le unità abitative inserite all'interno di un condominio si considererà il 10% della superficie lorda di pavimento della singola unità abitativa) e comunque non superiore ai 15 mq e un'altezza all'estradosso di 2.60 mt.

E' possibile pavimentare l'area sottostante il pergolato previa verifica dell'indice di permeabilità. Qualora il pergolato sia installato in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio.

### **ART. 82 - TENDE DA SOLE**

Nelle zone della CITTA' STORICA, dovranno essere seguite le indicazioni contenute nel PGT ed in particolare i documenti del Piano delle Regole PdR 10 "Guida agli elementi architettonico-costruttivi ed abaco morfologico" e PdR 11 "Prescrizioni sulle modalità di intervento per gli edifici storici ed interesse storico". I colori ammessi sono quelli delle tonalità terrose.

Nelle zone della CITTA' CONSOLIDATA E DELLA CITTA' DELLE ATTIVATA' ECONOMICHE è consentita l'apposizione alle porte, finestre e vetrine commerciali di tende da sole. Le tende da sole possono agggettare sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che:

- siano ripiegabili (tipo a cupola) o avvolgibili (tipo a telo piano distendibile) e non abbiano strutture d'appoggio fisse;
- corrispondano a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante;
- non siano di ostacolo alla circolazione, automobilistica, pedonale e ciclabile;
- siano messe in opera non nascondendo la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.
- è ammessa un'unica tenda a protezione di più aperture.

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

Nelle strade con marciapiedi l'aggetto dovrà essere inferiore di almeno m 0,50 rispetto alla larghezza del marciapiede, e comunque non superiore ai m 2,5. In caso di assenza di marciapiede l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 4,20 e l'aggetto sarà stabilito caso per caso. L'aggancio delle tende potrà essere contenuto nel vano di ciascuna apertura (porta, finestra, vetrina) di facciata.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede; sono in generale vietate le appendici verticali anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m 2,50., salvo nei casi in cui ci sia una progettazione dello spazio sottostante la tenda (tipo dehors) al fine di garantire la sicurezza e l'inserimento ambientale.

Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfo-tipologica, dovrà essere garantita l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

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.

Nelle zone della CITTA' CONSOLIDATA non è ammesso il P.V.C. né sono consentite superfici esterne lucide o plastificate.

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 (riproducente l'insegna) da realizzare in unico colore coordinato. In questo caso la tenda assume una funzione di mezzo pubblicitario ed è perciò sottoposta anche alla normativa per le insegne.

In generale, i teli devono essere in tinta unita, sono tollerate le tradizionali righe bicolori.

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

Sono consentite anche quelle tradizionali preferibilmente a saturazione attenuata.

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

### **ART. 83 - LAPIDI, DECORAZIONI E PITTURE MURALI**

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta a Permesso di Costruire/DIA gratuito.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti da parte degli organi competenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Soprintendenza, Commissione Paesaggio, ecc.).

### **ART.84 - COLORI**

Nelle zone della CITTA' STORICA, dovranno essere seguite le indicazioni contenute nel PGT ed in particolare i documenti del Piano delle Regole PdR 10 "Guida agli elementi architettonico-costruttivi ed abaco morfologico" e PdR 11 "Prescrizioni sulle modalità di intervento per gli edifici storici ed interesse storico".

Le tinteggiature delle facciate e in generale le manutenzioni ordinarie relative ad intonaci, puliture di materiali lapidei, ringhiere, portoni, ecc. degli edifici ubicati entro il perimetro del Nucleo di antica formazione non definita dal PdR11, come definito nelle tavole grafiche del Piano delle Regole del PGT, devono essere realizzate nelle tonalità terrose .

Nelle zone della CITTA' CONSOLIDATA e DELLA CITTA' DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE, per le varie parti costituenti gli edifici dovranno essere utilizzate tinte con colori che non risultino avulsi da quelli che caratterizzano il contesto circostante l'edificio. Negli edifici residenziali è vietato l'impiego di tonalità fredde o acide e di colori non naturali.

Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale in base al D.Lgs n° 42/2004 le tinte ed i materiali di facciata devono essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza.

Tutti gli interventi modificati o di ripristino dei colori dei prospetti dovranno riportare il tipo di tinta RAL proposto secondo il Piano Colore e la tavolozza allegata.

### **ART.85 - TINTEGGIATURE ESTERNE**

In generale, i fronti esterni di ciascun edificio, anche se di più proprietari, vanno tinteggiati per intero, garantendo l'uniformità dell'intervento.

Nel caso di interventi che interessino una sola parte di una facciata più ampia, la parte oggetto di intervento deve essere armonizzata, sia nei materiali che nei colori alle parti di edificio non oggetto di intervento, o in alternativa ritinteggiata l'intera facciata, con il fine di ottenere un'uniformità del prospetto.

Tutti gli infissi prospettanti su vie o spazi pubblici devono essere tinteggiati a regola d'arte e mantenuti in ordine, con attenzione ad utilizzare colori e materiali analoghi a quelli presenti nel contesto circostante.

### **ART. 86 - APPARATI DI RICEZIONE TRASMISSIONI RADIO-TELEVISIVE**

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici. Le antenne paraboliche vanno

quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio.

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

#### **ART. 87 - IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E TRATTAMENTO DELL'ARIA**

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

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

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

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

È severamente vietato lo scolo dell'acqua di condensa del condizionatore e la sua raccolta su aree pubbliche.

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

#### **ART. 88- PANNELLI FOTOVOLTAICI E SOLARI**

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

Alla comunicazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari devono essere allegati disegni a colori quotati con l'inserimento del manufatto all'interno del contesto in cui deve essere collocato. Le disposizioni del presente articolo sono integrate da quelle contenute nella successiva SEZIONE 6 – ENERGETICA – CAPO V- FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

#### **ART.89 - MANUFATTI MINORI DA GIARDINO**

I manufatti da giardino, quali le casette prefabbricate, voliere fisse (intese come strutture mobili con dimensione massima di 5 mq e H max estradosso di 2.40 m), i barbecue, i canili i gazebo possono essere realizzate con comunicazione semplice. Il superamento dei limiti di cui al precedente comma comporta la necessità di conseguire titolo edificatorio quale Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

I manufatti di cui sopra, in particolare se realizzati con materiali e tecniche tali da renderli fissi e difficilmente amovibili, debbono tenere conto delle norme regolanti le distanze dai confini, nonché delle disposizioni in materia contenute nel R.L.I., nonché in specifici Regolamenti (canne fumarie, emissioni in atmosfera, odori, rumori, ecc.).

I manufatti quali le fontane, fontanelle, vere da pozzo, e giochi d'acqua in qualsivoglia materiale che, collocati entro pertinenze private, risultino permanentemente infisse al suolo possono essere realizzati con Comunicazione semplice. Tali manufatti dovranno comunque evitare di impattare negativamente sul contesto generale dell'abitato circostante e sulle proprietà finitime.

Le piscine scoperte installate su pertinenze private, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, possono essere realizzate con Comunicazione semplice purché dotate dei seguenti requisiti:

- non devono superare i 40,00 mq di superficie coperta ed i 150 cm di altezza; devono rispettare la distanza minima dai confini come da Codice Civile, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.
- devono essere realizzati sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi. Saranno privilegiati sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano versamenti periodici in fognatura.

Le piscine che non rientrino nella sopracitata tipologia sono soggette a permesso di costruire e costituiscono a tutti gli effetti un intervento di nuova costruzione.

Per tutti i manufatti citati in questo articolo occorre verificare l'assoggettabilità alla richiesta di autorizzazione paesaggistica qualora ricadente in ambiti vincolati.

## **CAPO VII - CARTELLI E TARGHE PUBBLICHE O DI PUBBLICA UTILITÀ**

### **ART. 90 - TARGHE**

Sono ammesse le targhe destinate a promuovere e segnalare la presenza di ambulatori, uffici o sedi di imprese e studi professionali. Le targhe possono essere applicate sugli edifici o sulle recinzioni di pertinenza degli edifici ospitanti tali funzioni in corrispondenza dell'entrata dell'edificio. Esse vanno messe in opera parallelamente alla facciata o alla recinzione, di dimensioni inferiori a 35x50 cm, ad altezza di pedone e possono essere illuminate da faretti. Inoltre per le targhe, quando sono accostate, l'unificazione deve riguardare oltre le dimensioni, anche i materiali i colori e possibilmente i caratteri delle diciture ed essere garantita da appositi "porta targhe plurimi".

L'installazione di targhe è soggetta a Autorizzazione Amministrativa.

L'installazione di targhe, qualora interessi edifici o luoghi sottoposti a specifici vincoli, potrà avvenire solo dopo aver acquisito il parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo.

L'autorizzazione all'installazione delle targhe non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio Tributi del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.

Ai sensi dell' art.9 della L.220/2012 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" e s.m.i., sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, deve essere affissa una targa con l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

Questa targa può essere incisa su lastra in ottone od alluminio o in plexiglass con lastra di Ottone o alluminio nella misura di cm. 20 x15.

Deve essere apposta in corrispondenza dell'impianto citofonico.

### **ART.91 - NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI**

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal competente Ufficio Comunale devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR n° 223/1989 e s.m.i..

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile da due o tre metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese del Comune.

E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

### **ART.92 - INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI**

Si definisce insegna di esercizio la scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli e da marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede

dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa. L'insegna di esercizio può essere luminosa sia per luce propria che per luce indiretta.

Ai fini del presente articolo, si definisce inoltre:

**Stele o Totem:** l'insegna realizzata su pannello scatolato, traliccio, o solido verticale, rigido, autoportante, indipendente e fissato direttamente al suolo; può essere costituita anche da un insieme ordinato di targhe uniformate ed essere mono o poli-facciale, illuminata o luminosa.

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.

Non possono contenere altre indicazioni, anche modificabili, attinenti all'attività (orari di apertura, telefono, ubicazioni, ecc.), che potranno, invece, essere inserite in vetrofanie.

1. **Tipologie:** Le seguenti elencazioni di tipi e varianti hanno carattere generale e non implicano alcun riconoscimento implicito di ammissibilità, avendo come scopo quello di definire una nomenclatura a cui riferirsi. Gli elementi consentiti e le relative condizioni e modalità di assenso sono specificati esplicitamente in successivi paragrafi o schede grafiche.
2. **Formati:** Le forme dei supporti propri delle insegne ammissibili in ambito urbano appartengono a tre tipi:
  - a. sagome del porta-insegna, che ricalcano il contorno dell'alloggiamento destinato ad accogliere l'insegna, come i sopraluce, le lunette delle vetrine, il perimetro di cornici murarie;
  - b. disegni di tipo "storico", copiati o ispirati da modelli della tradizione locale, da selezionare secondo coerenza o compatibilità stilistica con gli edifici;
  - c. figure geometriche piane e solidi, regolari o composti in ogni caso di semplice leggibilità, tenuto conto del carattere informativo e non reclamistico delle insegne.Tutte le insegne posizionate sullo stesso edificio (unità minima di coerenza) devono essere uniformate tra loro, eventualmente con progetto unitario, anche da attuarsi in tempi diversi.
3. **Scritte e figure:**
  - a. possono essere caratteri e sagome indipendenti: sciolto – ritagliati;
  - b. possono essere caratteri e sagome applicati: dipinti o stampati, incollati, incisi o sbalzati, traforati.
4. **Posizioni:** Rispetto alla vista dallo spazio pubblico, strada o piazza, la posizione di una insegna può essere:
  - a. **frontale** (complanare al frontespizio, aderente o parallela al piano della facciata principale) **o laterale** (su piani di facciata secondari, come spalle di aperture e di nicchie) con andamento orizzontale, l'altezza del pannello, del cassonetto, dei caratteri sciolto o del solido, ove e se ammessi, deve essere:
    - per collocazioni sulla **sommità di edifici** (consentite solo nelle zone della Città delle Attività economiche): inferiore a un ottavo dell'altezza del fabbricato e comunque minore di m. 3. Sono ammesse insegne orizzontali, mono o bifacciali, anche illuminate o luminose con luce non intermittente a coronamento parziale delle facciate, purché alle seguenti condizioni:
      - realizzate in un solo esemplare, non ripetuto nello stesso luogo e senza la compresenza di altri mezzi pubblicitari ad eccezione di sorgenti luminose targhe e steele;
      - per soli edifici a copertura piana, o nei casi in cui non risultino visibili falde di tetto emergenti dalla sommità dei fabbricati.
    - per collocazioni **sulle facciate** degli edifici, è ammessa la collocazione di insegne d'esercizio, 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;

Nelle zone della CITTA' STORICA, 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.

- per collocazioni **al piano terreno** e in corrispondenza di aperture, in tutte le zone: inferiore a un sesto dell'altezza del fornice o del vano (vetrina) e comunque minore di m. 0,80; fanno eccezione porta insegne esistenti, lunette e insegne "storiche". In generale nelle zone della CITTA' STORICA è consentito riportare il marchio dell'azienda nei colori originali solo in un formato non superiore a cm. 40 x 40 una sola volta per esercizio. 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 (cornici, porte e finestre), purché ubicati al piano terreno. Per eventuali posizionamenti al di sopra del vano vetrina, la lunghezza massima prevista dovrà essere quella del vano e la loro massima sporgenza non dovrà superare i 10 cm. È ammesso il posizionamento in corrispondenza di più vetrine purché le diciture non siano ripetitive.

La forma del supporto proprio dell'insegna dovrà adattarsi alla sagoma dell'apertura ma, specie nelle zone della CITTA' STORICA, non dovrà coprire elementi decorativi originali posti nei sopra-luce.

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.

- b. **bandiera:** sono regolamentate, oltreché dalla generale esigenza di sintonia cromostilistica con l'edificio a cui sono accostate anche dall'obiettivo di impedire ostacoli:

- alla veduta delle facciate sia pur di scorcio, specie in vie strette e per edifici di pregio;
- alla percezione chiara e immediata, della segnaletica stradale o di pubblica utilità.

Nella CITTA' STORICA sono permesse insegne a bandiera che potranno essere illuminate da faretti. Per le farmacie, le insegne potranno essere costituite da pannelli bifacciali scatolati e luminosi a luce intermittente, in formato inferiore a cm 70x70.

Nella CITTA' CONSOLIDATA per le farmacie e per i distributori di carburante, sono consentiti anche cassonetti luminosi a luce fissa.

Nella CITTA' DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE, per le insegne a bandiera, valgono le prescrizioni indicate per quelle frontali. In generale, ogni attività non potrà comunque avere più di un'insegna a bandiera, per ogni via su cui prospetta.

- c. **ortogonale:** normale al piano di facciata, o a quello di fissaggio.
- d. **all'interno delle vetrine:** negli 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.
- e. **su recinzioni:** è sempre da evitare il posizionamento su cancellate e inferriate e recinzioni; ove ciò non sia possibile sono consentite solo targhe o pannelli resi coerenti con i manufatti esistenti, per materiale, disegno, dimensioni, fattura e inserimento.
- f. **su terreno privato:** nei terreni privati visibili da spazi pubblici è sempre ammessa l'installazione di stele o totem, stabilmente fissati al suolo e distaccati da edifici e recinzioni, nelle forme e misure proporzionate all'architettura esistente, secondo i requisiti previsti dal Codice della Strada.
- g. Sono assolutamente vietate insegne o altra forma pubblicitaria **su balconi**

Indipendentemente dalla posizione, l'andamento delle diciture può essere orizzontale, verticale, diagonale.

5. **Dimensioni consentite:** Le dimensioni delle insegne devono essere proporzionate alla distanza di lettura, alla scansione compositiva e all'altezza del frontespizio.

6. **Materiali e colori consentiti:** le tonalità terrose e quelle tradizionali sono sempre ammesse in tutte le zone, sia per le diciture che per le campiture dei supporti propri delle insegne; le tonalità acide e segnaletiche sono vietate nelle zone della CITTA STORICA E CONSOLIDATA, mentre sono tollerate nelle zone della CITTA' DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE.

Resta in tutti i casi il divieto generale di adottare colori segnaletici e semaforici, specie se luminosi, ove questi possano interferire con le indicazioni stradali e costituire confusione o pericolo per la circolazione.

7. **Tipi di illuminazione :** sono considerate le fonti di luce artificiale in quanto destinate all'illuminazione dell'insegna e come parti integranti della stessa. La classificazione è di carattere generale, mentre le specifiche condizioni di ammissibilità sono indicate separatamente. L'insegna si definisce luminosa quando la sua luce è diretta e non schermata, ovvero proviene dall'insegna stessa. L'insegna si definisce illuminata quando la luce che la riguarda è indiretta, ovvero proviene da fonte diversa dall'insegna stessa.

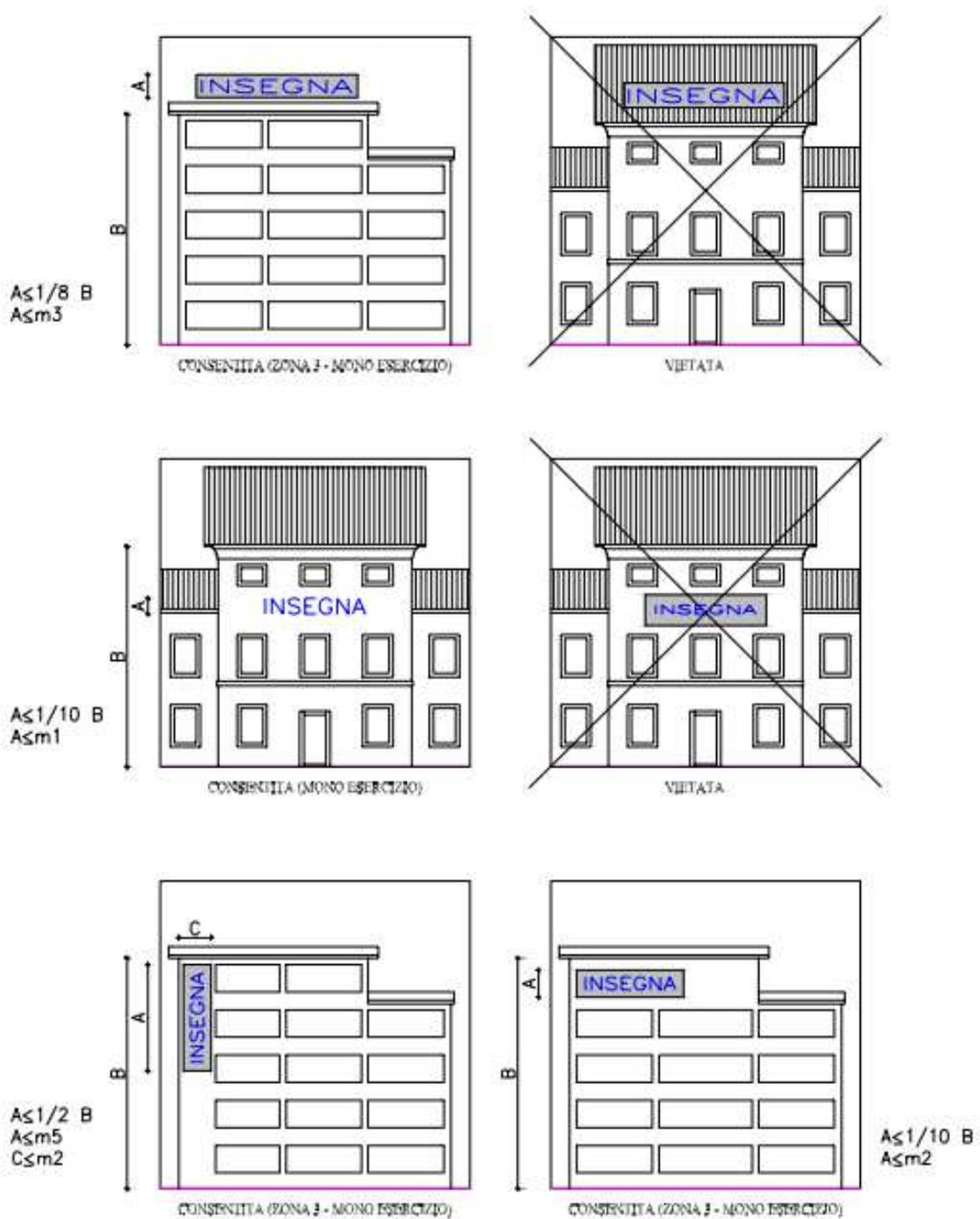
In tutte le zone è sempre ammessa l'illuminazione indiretta, di intensità media, di colore bianco/dorato a funzionamento fisso. I corpi illuminanti esterni all'insegna non devono essere appariscenti e quindi gli apparecchi debbono avere piccole dimensioni, forma semplice e coloritura scura e/o neutra.

Nelle zone della CITTA' CONSOLIDATA E DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE sono ammesse anche insegne luminose per luce propria diretta (vietata nelle zone della CITTA' STORICA), di media intensità purché non colorata "al neon" né intermittente.

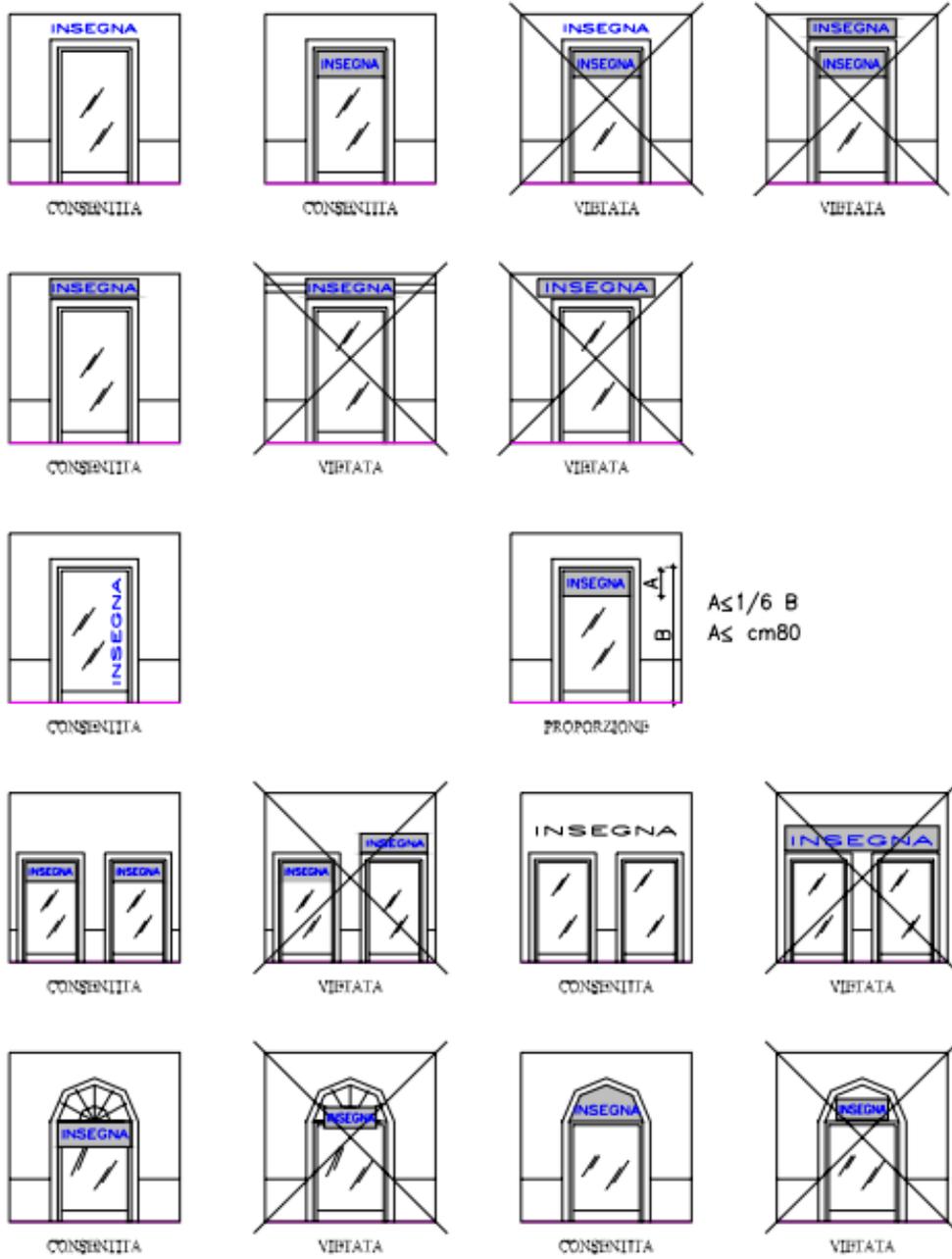
8. **Vetrofanie e acidature :** E' sempre consentita, anche in presenza di altre insegne nello stesso esercizio, la decorazione con diciture sui cristalli delle vetrine mediante acidatura, sabbiatura degli stessi (purché non colorata) o vetrofanie, contenuta entro una porzione inferiore a un quarto della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

Esemplificazioni

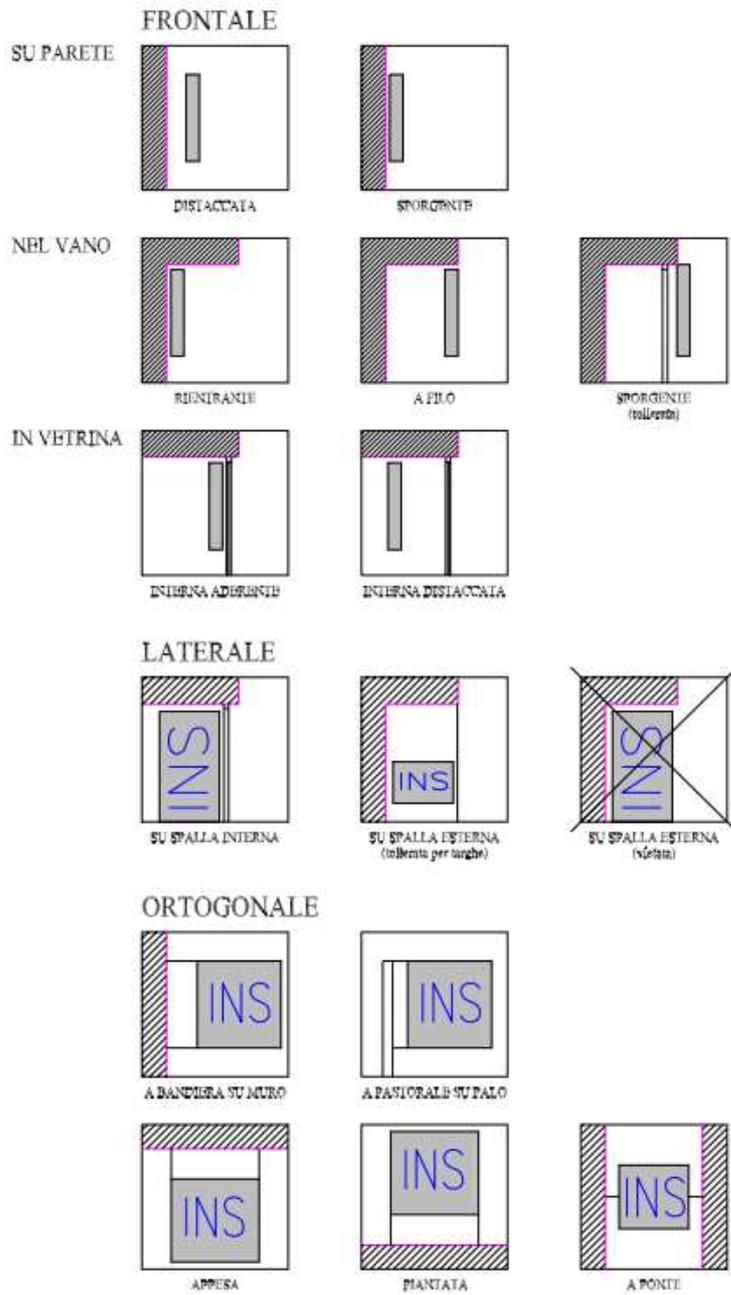
Posizione sulla sommità degli edifici



Decisione sulla facciata



Posizioni varie



## **CAPO VIII - INTERVENTI FINALIZZATI ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

### **ART.93 - ACCESSIBILITÀ, VISIBILITÀ, ADATTABILITÀ DEGLI EDIFICI**

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

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

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

Eventuali altre deroghe alle norme del PGT possono venir concesse nel rispetto della procedura prevista dall'art. 40 della L.R. n° 12/2005 s.m.i..

**SEZIONE 5 - DISPOSIZIONI SUGLI EDIFICI****CAPO I - CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DEGLI EDIFICI****ART.94 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI ALLOGGI**

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del "Regolamento locale d'igiene" che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante del presente Regolamento e al quale si rimanda.

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente Regolamento e di quelle del "Regolamento locale d'igiene".

**ART.95 - ALTEZZE DEI LOCALI**

Le altezze minime interne dei locali, misurate da pavimento a soffitto, sono definite dal R.L.I. e dal DM.05/07/1975 e s.m.i..

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

**ART.96 - SCALE PRINCIPALI E DI SICUREZZA, DISPOSITIVI SERVO-SCALA**

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

Le scale principali sono quelle utilizzate abitualmente per raggiungere i pianerottoli su cui si aprono gli accessi principali alle unità immobiliari di cui si compone un edificio e possono anche assumere la funzione di scale di sicurezza quando dotate delle idonee caratteristiche costruttive ed antincendio previste dalle norme in materia.

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

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

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

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

**ART.97 - PARAPETTI E BALCONI**

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

I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra ed a m.1,10 per tutti gli altri piani. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra ed a m.1,00 per tutti gli altri piani.

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

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

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

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

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

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

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

#### **ART.98 - ASCENSORI**

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

Si precisa che l'impianto elevatore non è da considerarsi l'unico mezzo utilizzabile in sostituzione delle scale.

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

La richiesta di titolo abilitativo per l'installazione di nuovi ascensori esterni sarà sottoposta al parere della competente Commissione per il Paesaggio, quando tale richiesta interessi un immobile situato all'interno delle zone vincolate. La Commissione valuterà la congruità delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

#### **ART.99 - LOCALI TECNICI DEGLI EDIFICI**

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

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono locali tecnici:

- le cabine elettriche;
- i locali necessari alla collocazione di impianti tecnologici (quali, a titolo esemplificativo, caldaia impianti di trattamento e condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo);
- i locali per centraline e contatori di dell'energia elettrica e del gas;
- i locali macchina per ascensore, con i relativi vani per corsa ed extracorsa;
- gli apparati per lo smaltimento dei fumi, quali filtri di depurazione;
- le barriere per l'abbattimento dei rumori;
- le canne fumarie e di ventilazione, ciminiera;
- i locali per la raccolta o lo sgombero delle immondizie, fino ad un massimo di 5 mq ogni dieci unità abitative ai sensi degli art. 3.4.56 e seguenti del R.L.I.;
- i locali per il deposito dei materiali per la manutenzione degli edifici, fino ad un massimo di 4 mq;
- i locali per il deposito di biciclette, fino ad un massimo di 1 mq per unità immobiliare;
- gli spazi coperti con strutture precarie leggere per il deposito temporaneo di rifiuti, costruiti in conformità con le norme igienico-sanitarie vigenti;
- i silos, destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti;
- i vani scala;

- le scale di sicurezza e i relativi impianti di sollevamento, anche aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti e che, per funzione, rispondano a prescrizioni di legge;
- le intercapedini tecnologiche e/o strutturali;
- i condotti tecnologici verticali;
- limitatamente agli edifici a destinazione produttiva, le tettoie per il ricovero di mezzi meccanici, fino al massimo del 15% di rapporto di copertura del lotto di pertinenza e fino al limite di 5 m di altezza.

Sono locali tecnici gli spazi funzionali alle opere di bioedilizia così come definite del presente R.E..

#### **ART.100 - CORTILI E CAVEDI**

Si definisce cavedio un cortile con lati di dimensioni inferiori a m 5, atto a dar luce e aria a locali secondari, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, corridoi, bagni, ripostigli, ecc. Si definisce cortile l'area libera scoperta, interna a uno o più edifici, per illuminare e ventilare gli ambienti interni degli edifici stessi.

In tutti i nuovi progetti di edifici può essere prevista la presenza di cortili, anche chiusi su tutti i lati a formare corti. Detti spazi devono avere dimensioni minime di m 5 per m 5. In questo caso le pareti che li delimitano sui lati sud, est ed ovest non possono superare l'altezza di m. 3,30, per permettere il soleggiamento delle facciate prospettanti sul cortile. L'altezza massima degli edifici prospettanti il cortile non può mai essere superiore alla larghezza del lato del cortile su cui l'edificio affaccia.

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

Nelle zone della CITTA' STORICA, dovranno essere seguite le indicazioni contenute nel PGT ed in particolare i documenti del Piano delle Regole PdR 10 "Guida agli elementi architettonico-costruttivi ed abaco morfologico" e PdR 11 "Prescrizioni sulle modalità di intervento per gli edifici storici ed interesse storico".

#### **ART.101 - SPAZI SEMINTERRATI E INTERRATI**

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

- a) seminterrato è quel locale che solo per porzione della sua altezza interna si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
- b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o comunque coperto da terreno.

I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione.

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.

E' fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.

Per tutti gli Si precisa che l'impianto elevatore non è da considerarsi l'unico mezzo utilizzabile in sostituzione delle scale.

ambienti ove si possono effettuare deroghe per attività in ambienti seminterrato o interrati, ovvero destinati alle attività produttive e/o con presenza di lavoratori, è necessario richiedere apposita deroga all'art.65 del D.Lgs. 81/20018 e s.m.i.

#### **ART. 102 - LOCALI SOTTOTETTO**

I vani di sottotetto o le parti di essi regolarmente costruiti a seguito di corretto titolo abilitativo, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.

Per i locali sottotetti si rimanda alle previsioni del PGT e dalle L.R. 12/2005 e s.m.i. in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

#### **ART.103 - ABBAINI, LUCERNARI ED APERTURE IN FALDA**

Lucernari, abbaini ed aperture in falda devono essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio e, di norma, non possono eccedere in proiezione la decima parte

della superficie di falda, salvo comprovate esigenze funzionali o compositive da dimostrare con idonea relazione tecnica.

Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'art. 63 L.R. 12/2005 e s.m.i., qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto.

In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione per il Paesaggio, concedere soluzioni alternative alle disposizioni del presente articolo.

## **CAPO II - DOTAZIONI PER LA PREVENZIONI DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO**

### **ART.104 - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

Gli adempimenti alle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto devono rispettare quanto previsto dall'art. 3.2.11. del Titolo III del R.L.I.

### **ART.105 - ACCESSO ALLA COPERTURA**

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

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore o uguale a 0,70 metri e altezza di 1,20 metri;
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
  - superficie maggiore o uguale a 0,50 mq.;
  - se di forma rettangolare, il lato minore deve essere maggiore o uguale a 70 cm.; nelle vecchie costruzioni, esso può essere ridotto a 65 cm. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
  - se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale a 0,80 m.;
  - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

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

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

### **ART.106 - INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO AI LUOGHI ELEVATI**

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

Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

#### **ART.107 - ACCESSO ALLE COPERTURE DI EDIFICI INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLI**

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

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

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

#### **ART.108 - DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO**

I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio, ai sensi della C.R. 4/2004 e s.m.i..

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

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

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

Questi dispositivi richiedono che:

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

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del P.C., che nel caso di S.C.I.A. o di D.I.A. o di C.I.A.L..

#### **ART.109 - CONFORMITÀ DELLE OPERE**

A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dei manufatti che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

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

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

#### **ART.110 - EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE**

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

#### **ART.111 - INFORMAZIONI DI SICUREZZA**

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

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

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

#### **ART.112 - FASCICOLO DELL'OPERA**

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

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

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

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

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

## SEZIONE 6 - ENERGETICA

### CAPO I - AMBITI DI APPLICAZIONE

#### ART.113 - FINALITÀ, OBIETTIVI, ARTICOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI

La presente Sezione definisce le procedure di applicazione in ambito comunale delle disposizioni previste dalle LINEE GUIDA PROVINCIALI orientate alla valorizzazione energetica.

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

#### ART.114 - AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente Sezione si applica a tutto il patrimonio immobiliare, così distinto:

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

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

- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, Lettere b) e c) del D.Lgs n° 42/2004, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, fatta eccezione di quanto previsto dal presente R.E.;
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

### CAPO II- VALORIZZAZIONE DEL CONTESTO

Sono contenuti gli articoli per la classificazione degli edifici in base alla destinazione d'uso e per il corretto posizionamento bioclimatico dell'edificio nel lotto di realizzazione. Si indicano gli interventi per sfruttare in modo efficiente ed efficace l'illuminazione naturale e per massimizzare la quantità di spazi aperti adibiti a verde.

#### ART.115 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI .....

Si adotta la classificazione degli edifici definita dal d.P.R. 412/93:

##### E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili

E.1. (1.1.) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme.

E.1. (1.2) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con carattere continuativo.

E.1. (2.1) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili.

E.1 (2.2.) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, 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

E 5 (1) Quali negozi, magazzini di vendita al minuto

E 5 (2) Supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, 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

E 8 (1) Piccole imprese e artigiani

E 8 (2) Capannoni industriali e assimilabili

Salvo diversamente specificato, gli obblighi e le indicazioni previste dalle presente Sezione, si riferiscono a tutte le categorie di edifici (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla legislazione nazionale e regionale in vigore), compreso le opere e gli interventi non subordinati a titoli abilitativi. Sono escluse dall'applicazione del presente provvedimento la categorie di edifici ed impianti previste dalla legislazione nazionale e regionale in vigore.

### **ART. 116 – ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO**

La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno, sfruttando le risorse energetiche rinnovabili (in particolare la radiazione solare).

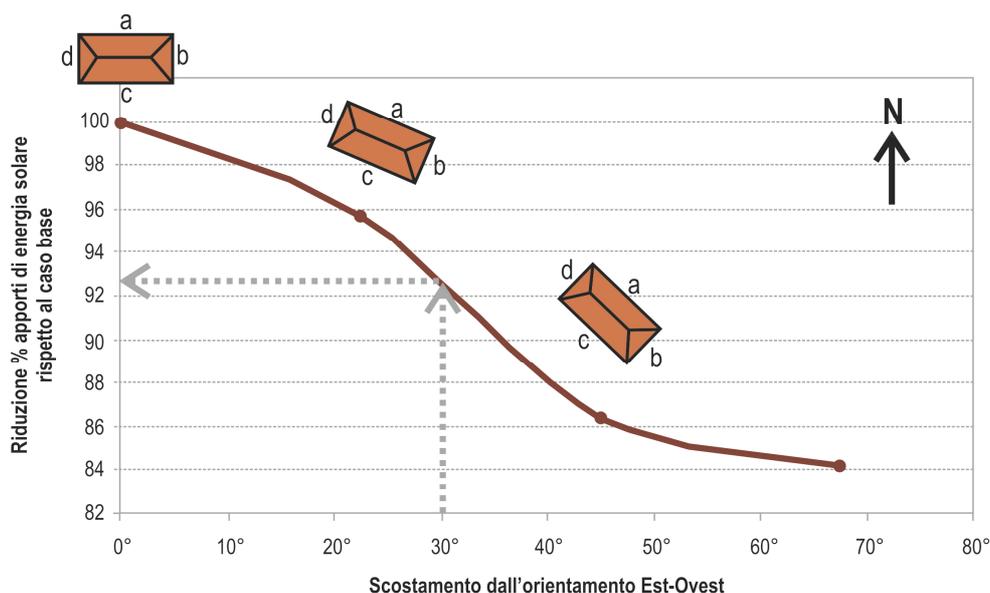
L'applicazione di questa norma, è consigliata per gli edifici nuovi, deve tenere conto degli eventuali impedimenti (ad esempio disposizione del lotto non conveniente, elementi naturali o edifici che generano ombre portate, ecc.). In tal caso possono essere concesse delle deroghe.

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica, funzionale e urbanistica, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di  $\pm 45^\circ$  e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

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

Lo sviluppo edilizio dei piani attuativi deve 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.

Gli obblighi previsti dal presente Articolo fanno riferimento a un'applicazione a interi edifici e non ai singoli appartamenti.



L'applicazione di questa norma non favorisce solo la stagione invernale, ma anche quella estiva, contribuendo a ridurre il carico termico. Le superfici che godono di un maggiore soleggiamento invernale (quindi quelle orientate da SUD-Ovest a SUD-Est) si possono proteggere più facilmente in estate, dal momento che l'altezza solare nelle ore centrali della giornata è maggiore. Per le facciate verticali, inoltre, in estate l'orientamento a SUD è quello che riceve una minore radiazione solare.

L'altezza degli edifici deve rispettare quanto indicato dal Cap. 4 del R.L.I. in materia di illuminazione e aerazione degli ambienti confinati, oltre che all'orientamento dell'immobile in relazione al soleggiamento.

#### ART.117 – ILLUMINAZIONE NATURALE

Per le nuove costruzioni e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, e assimilabili), devono essere preferibilmente orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare.

L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale, fermo restando il rispetto dei limiti imposti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente in merito all'utilizzo di illuminazione zenitale per gli spazi di abitazione consentita fino a un massimo del 30%. E' fortemente consigliato l'utilizzo, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, di tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale (ad esempio condotti di luce, pipes light, mensole di luce, pozzi di luce, ecc.).

Per le nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione totale realizzate all'interno della zona della CITTA' STORICA il rispetto di questo Articolo è subordinato al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente. Sono ammesse soluzioni tecnologiche che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

### **ART.118 – CONTROLLO DEL MICROCLIMA ESTERNO**

Vengono definiti i criteri progettuali per il controllo del microclima esterno in prossimità dell'edificio

**Essenze arboree.** Si consiglia l'utilizzo di essenze arboree e/o di sistemi di verde verticale con le seguenti finalità:

- protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;
- contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
- indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
- abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;
- schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici Est e Ovest (avendo cura, nella scelta delle essenze arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali).
- utilizzare specie autoctone (abaco regionale e/o provinciale); spoglianti o decidue negli spazi a sud, a foglia persistente o sempreverdi a nord della casa, purché ad una distanza adeguata dalla abitazione posteriore.

**Parcheggi.** Nei limiti consentiti dai regolamenti locali d'igiene si consiglia, al fine di aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione:

- utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) di pertinenza agli edifici;
- piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).

**Pavimentazioni esterne.** Si consiglia, al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività):

- utilizzo, per le pavimentazioni esterne, di materiali superficiali di tipo "freddo", tra i quali: tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestre;
- utilizzo di pavimentazioni di tipo "freddo" attorno al sedime del fabbricato per una profondità di 120 cm sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).

### **ART.119 – RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON**

Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon in ambienti indoor" ed eventuali s.m.i.. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

La verifica dell'efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

### **CAPO III- PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO**

Sono contenuti gli articoli che consentono di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro, quindi di diminuire la quantità di energia necessaria per la climatizzazione invernale e per quella estiva.

**ART. 120 – PROTEZIONE DAL SOLE**

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 nazionale e regionale in vigore, ad eccezione degli edifici appartenenti alle categorie E.6 ed E.8, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva o il raffrescamento e di contenere la temperatura interna degli ambienti, il progettista, con l'applicazione limitata alle parti di edificio oggetto dell'intervento, valuta e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti, che devono essere tali da ridurre del 70% l'irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale; nel caso di ristrutturazioni edilizie che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, nel caso di manutenzioni straordinarie, nel caso di ampliamenti volumetrici, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione sia inferiore o uguale al 20% dell'esistente e nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti è consentito impiegare al posto dei sistemi schermanti sistemi filtranti che assicurino le stesse prestazioni.

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

Per sistemi schermanti si intendono sistemi che permettono di ridurre l'irradiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio e non rientrano in essi i sistemi, fissi o mobili, applicati all'interno dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzato.

Per sistemi filtranti si intendono le pellicole polimeriche autoadesive applicabili sui vetri, sul lato interno o esterno, in grado di modificare una o più delle seguenti caratteristiche della superficie vetrata: trasmissione dell'energia solare, trasmissione ultravioletti, trasmissione infrarossi, trasmissione luce visibile. L'applicazione di vetrazioni con trattamenti superficiali (es: vetri a controllo solare) può essere considerata equivalente all'applicazione di sistemi filtranti.

È opportuno che le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) siano congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (ad esempio aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud e aggetti verticali per le facciate esposte a Est e a Ovest).

**ART. 121 – ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI NUOVI**

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 determinati dalla normativa regionale e nazionale in vigore. 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 comma 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 ai valori determinati dalla normativa regionale e nazionale in vigore 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 areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.
3. Per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) inferiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente, limitatamente alle strutture edilizie che

- interessano l'ampliamento, si procede, in sede progettuale, alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al comma 1 incrementati del 30% e alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al comma 2.
4. Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate oggetto di riduzione di spessore (sottofinestre e altri componenti), devono essere comunque rispettati i valori limite delle trasmittanze con la superficie totale di calcolo.
  5. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
  6. Resta ferma la possibilità di non computare nei volumi e nei rapporti di copertura l'aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica come attualmente previsto dalla normativa nazionale e regionale in vigore.
  7. Gli interventi previsti dal comma 6 del presente articolo, sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.
  8. In tutti i casi di cui al comma 1, 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.
  9. Salvo diversamente indicato dalla normativa 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, 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, superiori al 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento, EPh previsti dalle disposizioni legislative in vigore.
  10. Qualora vi fossero limitazioni tecnico-urbanistiche previste dal R.E. vigente dalle N.T.A del PGT e sia dimostrata l'impossibilità per l'edificio oggetto di richiesta di Titolo abilitativo, a ottenere le agevolazioni volumetriche previste dal comma 9, si precisa che queste non possono essere trasferite su altre lottizzazioni edificabili o cedute ad altro proprietario.
  11. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente.
  12. I documenti previsti nel comma 11 del presente articolo, dovranno fare parte della relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema riportato dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, nelle forme (cartacea e/o digitale) previste dai Regolamenti Tecnici emessi dal Comune o dalla normativa Regionale.
  13. Contestualmente all'installazione di un sistema a cappotto è fatta d'obbligo l'installazione di sistemi di regolazione individuale come previsto dall'art.135.

**ART. 122 – ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde abitabili con sostituzione del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza termica media imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione indicati dalla normativa regionale e nazionale in vigore. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.) oltre a garantire i valori di trasmittanza termica media stabiliti dalle normative vigenti la stessa deve essere di tipo ventilato o prestazionalmente equivalente.
2. 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 all'art. 123, ed in particolare alla verifica che la trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache, sia inferiore ai valori limite di trasmittanza termica media di cui al comma 1 e 2 all'articolo 123 purché non esistano impedimenti dovuti a:
  - vincoli di conservazione delle facciate;
  - vincoli attinenti al rispetto delle distanze di confine.
3. I valori delle trasmittanze degli interventi di cui al presente articolo dovranno essere rispettati considerando le correzioni per la presenza di ponti termici di forma o di struttura.
4. Nei casi previsti nel comma 2 del presente articolo e in tutti i casi in cui viene proposta l'installazione di un cappotto termico o di una parete ventilata esterna, questi dovranno 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.
5. Il comma 4 non si applica ai piani terra degli edifici qualora lo spessore del cappotto o della facciata ventilata limitasse lo spazio pubblico minimo previsto per il marciapiede o nei casi di zoccolatura in materiale lapideo non asportabile. In questo caso, l'installazione è consentita a partire dal primo piano dell'edificio ed è sempre possibile isolare le singole porzioni a piano terra dall'interno.
6. Ad eccezione degli edifici di categoria E.8 (Edifici industriali), 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. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, o nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, si procede alle verifiche di cui al comma 2, considerando per i limiti di trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache di cui al comma 1 dell'art.121 un incremento del 30% del loro valore. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (a titolo d'esempio si cita il rifacimento dell'intonaco).

**ART. 123 – IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE COPERTURE**

Fatta salva la normativa nazionale e regionale e le norme in vigore, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli interventi di manutenzione straordinaria delle coperture continue e discontinue con rifacimento totale del manto, si rende necessaria l'impermeabilizzazione.

L'impermeabilizzazione con membrane bituminose può essere eseguita in doppio strato con uno spessore pieno minimo pari a 8mm (4+4mm oppure 3+5mm). Le membrane bituminose, inoltre, devono garantire i seguenti valori minimi:

- resistenza a trazione minima pari a 800 N/5cm;
- allungamento a trazione pari o superiore a 35%;
- flessibilità a freddo dopo invecchiamento pari a minimo -10°C;
- stabilità a caldo dopo invecchiamento pari a minimo +90°C;
- rispettare la classe fuoco secondo ENV 1187.

Le impermeabilizzazioni sotto protezione pesante devono garantire una stabilità dimensionale pari o inferiore a 0,6%.

Per le impermeabilizzazioni a vista (senza protezione) il primo strato deve avere un allungamento a trazione pari o inferiore a 2%, lo strato superiore deve garantire una stabilità dimensionale pari o inferiore a 0,1%.

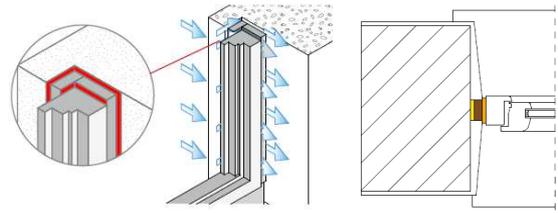
#### **ART.124 – PRESTAZIONE DEI SERRAMENTI**

1. Fatta salva la normativa 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 il recupero, per le ristrutturazioni edilizie e per 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 ai valori W/m<sup>2</sup>K indicati dalla normativa regionale e nazionale in vigore.
2. In tutti i casi di cui al comma precedente, per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, il valore della trasmittanza termica media (U) deve essere inferiore a quanto indicato dalla normativa regionale e nazionale in vigore, sempre che questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano creati 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 dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza termica media indicati ai commi precedenti.
4. La mancata applicazione del comma 3 dovrà essere subordinata al parere vincolante della Commissione competente in materia.
5. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno 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.
6. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno 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.
7. I documenti previsti nel comma 6, dovranno fare parte della relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema definito dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, nelle forme (cartacea e digitale) previste dal R.E. emesso dal Comune e dalla normativa regionale.

### ART.125 – SOSTITUZIONE DEI SERRAMENTI ESISTENTI

In tutti i casi di sostituzione dei serramenti esistenti e installazione dei nuovi componenti, è necessario prestare la massima attenzione alla realizzazione a regola d'arte dei giunti telaio-falso telaio e falso telaio-parete.

Per quanto riguarda la realizzazione del giunto telaio - falso telaio e del giunto falso telaio - parete (evidenziati in figura) deve essere effettuato in modo tale da separare l'ambiente interno da quello esterno nel modo più efficace per gli aspetti termici, acustici, di tenuta all'acqua, di tenuta all'aria. Entrambi i giunti andranno pertanto riempiti e sigillati con materiali idonei. Le prestazioni dei giunti previste dovranno essere pari o superiori a quelle previste dall'art.126 ai commi 1 e 2.



In caso di mera sostituzione dei serramenti, che preveda l'applicazione sui falsi telai originari, occorre accertarsi che il giunto tra vecchio telaio e muratura sia a tenuta, intervenendo opportunamente se così non fosse. Inoltre è indispensabile verificare che le parti di telaio che rimangono in opera (presumibilmente in legno) siano sane, prive di umidità e che non presentino zone marcescenti.

In caso di sostituzione, il telaio andrà meccanicamente fissato non solo al falso-telaio, ma anche al muro. A tal fine andranno utilizzate viti e tasselli di diametro e lunghezza adeguati.

### ART.126 – MATERIALI ECOSOSTENIBILI

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

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

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

I documenti previsti dal presente articolo, dovranno fare parte della relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema definito dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, nelle forme (cartacea e/o digitale) previste dai Regolamenti Tecnici emessi dal Comune e dalla normativa regionale. Per componenti da costruzione in legno si consiglia di utilizzare solo materiali e prodotti certificati secondo i principi e i criteri indicati dal Forest Stewardship Council's (FSC).

I materiali, oltre a quanto già specificato, devono soddisfare le seguenti caratteristiche:

#### a. Ecologicità

- Devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili;
- Devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto impatto ambientale e consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute;

#### b. Riciclabilità

- I materiali di base devono essere riciclabili (preassemblaggio) al fine di favorire la limitazione delle quantità di rifiuti edilizi, specie se indifferenziati;
- I prodotti finiti devono poter essere anche parzialmente riutilizzati in caso di demolizione e ristrutturazione.

#### c. Igienicità e sicurezza a tutela della salute

- Non devono favorire lo sviluppo delle muffe, batteri o microrganismi;
- Non devono produrre emissioni nocive durante produzione, posa e rimozione.
- Non è consentito l'utilizzo di materiali contenenti fibre di amianto.

**d. Sicurezza in caso di incendio**

- Non devono produrre gas velenosi;
- Se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo normativa.

**e. Traspirabilità e permeabilità al vapore**

- Devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici;
- Vanno impiegati materiali altamente traspiranti, quando non specificamente destinati a impermeabilizzazione.

**f. Durabilità**

- Devono conservare le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali;
- Devono essere facilmente riparabili e adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell'immobile.

**ART.127 – MATERIALI RICICLATI**

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali con contenuto di riciclato, riducendo in tal modo gli impatti derivanti dall'estrazione e dalla lavorazione di materiali vergini.

Qualora installati, i materiali dovranno avere un contenuto di riciclato in misura di almeno il 10% sul costo del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto. Componenti meccaniche, elettriche, idrauliche e speciali articoli quali ascensori, impianti e arredi sono esclusi da questo calcolo. Si considerino solo i materiali permanentemente installati nell'edificio.

La percentuale del contenuto di riciclato nei materiali assemblati, deve essere determinata in base al peso e non deve essere inferiore al 40%.

**ART.128 – MATERIALI LOCALI**

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e prodotti da costruzione estratti e lavorati a distanza limitata, sostenendo in tal modo l'uso di risorse locali e riducendo gli impatti sull'ambiente derivanti dal trasporto.

Qualora installati, è obbligatorio utilizzare materiali e prodotti da costruzione che siano stati estratti, raccolti o recuperati, nonché lavorati, entro un raggio di 200 km dal sito di costruzione per un minimo del 10% del valore totale dei materiali acquistati. Componenti meccaniche, elettriche, idrauliche e speciali articoli quali ascensori, impianti e arredi sono esclusi da questo calcolo. Si considerino solo i materiali permanentemente installati nell'edificio.

**ART.129 – ISOLAMENTO ACUSTICO**

Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione e per gli ampliamenti, in relazione ai requisiti acustici passivi definiti dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento stabiliti dalla normativa regionale e nazionale in vigore. Contestualmente alla richiesta di Titolo Abilitativo è obbligatorio consegnare una dichiarazione che attesti quanto sopra.

E' obbligatorio consegnare, contestualmente alla richiesta del Titolo Abilitativo, una valutazione previsionale di clima acustico e di impatto acustico, nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale in vigore.

E' obbligatorio consegnare, prima dell'inizio dei lavori, una relazione di calcolo previsionale dei requisiti acustici passivi dell'immobile.

**ART.130 – RIDURRE L'EFFETTO ISOLA DI CALORE: COPERTURE A VERDE**

L'isola di calore, che si manifesta in un aumento localizzato della temperatura media dell'aria, è l'alterazione sensibile delle condizioni climatiche di un contesto urbano determinato dalla concentrazione di usi energetici (produzione di calore da climatizzazione, trasporti, ecc.) e dall'uso di materiali di finitura con caratteristiche termo fisiche sfavorevoli e scarsa presenza di

vegetazione. Questo effetto può essere sensibilmente mitigato con un'adeguata progettazione delle aree esterne agli edifici e con il ricorso a materiali di elevato albedo (coefficiente di riflessione totale). Le superfici chiare hanno più elevato albedo di quelle scure.

Inoltre per ridurre gli effetti del calore estivo, soprattutto in edifici con tetti piani, è consigliabile (salvo presenza di impianti a fonti rinnovabili) prendere in considerazione l'installazione di un tetto verde.

I tetti verdi sono coperture piane o leggermente inclinate composte (al di sopra della tradizionale stratificazione) da uno strato consistente (almeno 10÷15cm) di terra e di apposita erba. Questa soluzione consente di ottenere raffrescamenti naturali (dovuti allo sfasamento dell'onda termica) degli ambienti sottostanti anche di 2-3°C.

Il controllo dell'albedo delle pavimentazioni e dei materiali di finitura dell'involucro dell'edificio, consente di ridurre le temperature superficiali con benefici sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari per la climatizzazione estiva. Per questo l'albedo delle pavimentazioni e dei materiali si consiglia sia superiore a 29.

Per le coperture degli edifici residenziali è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali, quali le "isole di calore" (differenze di gradiente termico fra aree urbanizzate e aree verdi) e per minimizzare l'impatto sul microclima e sull'habitat umano e animale.

Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

#### **CAPO IV- EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI**

Sono contenuti gli articoli che consentono di migliorare l'efficienza energetica degli impianti, indispensabili per garantire le migliori condizioni di comfort ambientale. L'efficienza energetica è garantita da una strategia che tende a migliorare le prestazioni nelle diverse fasi: produzione dei vettori termici, distribuzione, emissione e regolazione.

##### **ART. 131 – SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO**

1. L'installazione, le ristrutturazioni e le sostituzioni di impianti termici o di loro parti devono essere eseguite da ditte abilitate ai sensi del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37, in conformità alle prescrizioni contenute nelle istruzioni tecniche per l'installazione rese disponibili dall'impresa produttrice, nonché a quanto prescritto dalle norme UNI e CEI in vigore sul territorio nazionale. E' inoltre previsto che per gli impianti composti da apparecchiature fisse di refrigerazione, condizionamento d'aria e pompe di calore contenenti gas fluorurati ad effetto serra, il personale e la ditta installatrice devono essere certificati come previsto dal D.P.R. 43/2012.
2. 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,  $75 + 3\log P_n$ , dove  $\log P_n$  è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore;
  - per i generatori con fluido termovettore aria,  $65 + 3\log P_n$ , dove  $\log P_n$  è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore.

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

3. I valori dell'efficienza media stagionale possono essere disattesi solo in caso di semplice sostituzione del generatore di calore, purché venga rispettato il valore minimo di rendimento termico utile nominale con carico al 100% della potenza prevista per i generatori stessi.
4. Qualora nella sostituzione del generatore di calore di un impianto termico individuale non fosse possibile rispettare, per garantire la sicurezza, i livelli di rendimento di cui al comma 2, è possibile installare generatori di calore che abbiano un rendimento termico utile, a carico parziale, pari al 30% della potenza termica utile nominale, maggiore o uguale a  $85 + 3\log P_n$  (dove  $\log P_n$  è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore al servizio del singolo impianto termico, espressa in kW) a condizione che:

- il sistema di l'evacuazione dei fumi sia al servizio di più utenze e sia di tipo collettivo ramificato;
- sussistano motivi tecnici o regolamenti locali che impediscano di avvalersi della deroga prevista all'articolo 5, comma 9 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e ss. mm. ii

Deve comunque essere predisposta una dettagliata relazione in cui si riportino i motivi della deroga, da allegare alla Relazione tecnica alla dichiarazione di conformità, ai sensi del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Le pompe di calore di nuova installazione per la climatizzazione invernale e/o produzione di acqua calda sanitaria devono avere un COP, un GUE o un COPT, in condizioni nominali, maggiore o uguale al rispettivo valore riportato, in funzione della tipologia impiantistica adottata, nella tabella sotto riportata.

Pompe di calore	Tipologia	Condizioni nominali di riferimento [°C]	C.O.P. / G.U.E.
Elettriche	aria – acqua	7 – 35	≥ 3,00
	acqua – acqua	10 – 35	≥ 4,50
	terra – acqua	0 – 35	≥ 4,00
	terra – aria	0 – 20	≥ 4,00
	acqua – aria	15 – 20	≥ 4,70
	aria – aria	7 – 20	≥ 4,00
Endotermiche	aria – acqua	7 – 30	≥ 1,38
	acqua – acqua	10 – 30	≥ 1,56
	terra – acqua	0 – 30	≥ 1,47
	terra – aria	0 – 20	≥ 1,59
	acqua – aria	10 – 20	≥ 1,60
	aria – aria	7 – 20	≥ 1,46
Assorbimento	aria – acqua	7 – 50	≥ 1,30
	terra – acqua	0 – 50	≥ 1,25
	acqua – acqua	10 – 50	≥ 1,40

I valori riportati in tabella, ripresi dalla D.G.R. 8745/08 e ss.mm.ii., potranno subire modifiche a seguito di eventuali aggiornamenti della medesima deliberazione.

L'articolo non si applica nel caso di collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano.

6. Per gli interventi di nuova costruzione nei casi di nuova installazione o nei casi di sola ristrutturazione dell'impianto termico, qualora non vi siano impedimenti tecnici oggettivi, in presenza di caldaie a condensazione, di pompe di calore ovvero di altri generatori di calore che abbiano efficienza superiore con temperatura di mandata del fluido termovettore bassa, quest'ultima non deve essere superiore a 50°C. La prescrizione di cui sopra si intende rispettata qualora la temperatura di ritorno del fluido termovettore sia inferiore o uguale a 35°C.
7. Per installazioni di potenze termiche utili nominali maggiori o uguali a 100 kW, nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria e nel caso di sostituzione di generatori di calore, è fatto obbligo di produrre l'APE, redatto secondo lo schema e le procedure definite dalla legislazione nazionale e regionale in vigore.

8. Gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente. E' possibile derogare a quanto previsto al presente comma secondo quanto predisposto dalle legislazione vigente.

#### **ART. 132 – IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE DEL CALORE**

Negli edifici costituenti condominio è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi, nei casi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale;
- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato

È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con impianti autonomi.

L'eventuale omissione della prescrizione contenuta nei commi precedenti dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di richiesta di Titolo Abilitativo.

Gli impianti che, previa relazione tecnica giustificativa e verifica con il Regolamento locale d'igiene, dovessero distaccarsi dall'impianto centralizzato dovranno seguire le prescrizioni del comma 6, art. 133

#### **ART. 133 – REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA**

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

Salvo quanto espressamente indicato dalla normativa regionale e nazionale in vigore, quanto previsto al comma precedente del presente articolo si applica anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento in edifici esistenti in caso di:

- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- sostituzione dei terminali scaldanti;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore.

Gli impianti collegati alle reti di teleriscaldamento sono anch'essi obbligati all'installazione di tali dispositivi con le medesime tempistiche previste sulla base della vetustà e della potenza degli scambiatori di calore installati.

È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale anche negli edifici esistenti con gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore nelle modalità prescritte dalla normativa regionale e nazionale in vigore.

#### **ART. 134 – SISTEMI A BASSA TEMPERATURA**

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

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

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. del PGT, per i soli spessori dovuti all'impianto radiante, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate dalle medesime.

Ai fini del computo dell'altezza massima dell'edificio, assentita dalle N.T.A. del PGT, non si computano i maggiori spessori dovuti all'ingombro dell'impianto radiante, come previsto al comma precedente.

L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate previste dalle N.T.A. del PGT vigente.

### **ART.135 – CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE**

Negli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti in caso di nuova installazione o ristrutturazione dell'impianto termico e in caso di sostituzione del generatore di calore, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore (art. 132) devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale per singola unità immobiliare e per singolo ambiente, se diverso dalla residenza.

Tale obbligo è altresì previsto per le sostituzioni dei generatori di calore negli edifici esistenti, anche se la sostituzione non coinvolge tutti i generatori che costituiscono l'impianto. Eventuali casi di impossibilità tecnica all'installazione dei suddetti sistemi di termoregolazione e contabilizzazione devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato, da allegare al libretto di centrale. L'impossibilità tecnica può riguardare solo gli impianti esistenti, anche se in corso di ristrutturazione, o le sole sostituzioni di generatori di calore.

Il provvedimento si applica nei casi previsti dalla normativa regionale e nazionale in vigore. Tali sistemi consentono una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico. La contabilizzazione deve poter individuare i consumi di energia termica utile per singola unità immobiliare e deve essere effettuata anche per i consumi di acqua calda sanitaria, ove questa è prodotta centralmente, attraverso l'individuazione dei consumi volontari di energia termica utile. In caso di impossibilità tecnica nell'individuazione dei consumi di energia termica utile riferiti all'acqua calda sanitaria, è prescritta l'installazione di contatori di acqua calda sanitaria che individuino i consumi per singola unità immobiliare.

E' obbligatorio l'installazione di sistemi di contabilizzazione individuale per singola unità immobiliare anche negli edifici esistenti con gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore nelle modalità prescritte dalla normativa regionale e nazionale in vigore.

### **ART.136 – VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione delle classi E1(3) e da E2 a E7, nel caso gli stessi siano dotati di sistemi di ventilazione meccanica controllata, o in caso di installazione o sostituzione di sistemi di ventilazione meccanica controllata a servizio di ambienti con superficie utile superiore a 1000 m<sup>2</sup> o in tutti gli altri casi in cui sia prevista, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- motori di classe di efficienza IE2, a velocità variabile se l'impianto è a portata variabile;
- sistema di regolazione della portata in base al tasso di occupazione dei locali per destinazioni d'uso non residenziali
- recuperatori di calore con efficienza media stagionale superiore al 50% (nei sistemi a doppio flusso);
- rispettare i requisiti acustici previsti dalla legislazione in vigore.

Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica controllata non verrà computato nella volumetria, fermo restando quanto prescritto dalla normativa Nazionale e Regionale in materia di vincoli di distanze minime e confini.

Le disposizioni del presente Articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.

### **ART.137 – IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA**

1. I nuovi edifici e quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.
2. La nuova installazione degli impianti di climatizzazione o la sostituzione di quelli esistenti è consentita purché:
  - la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
  - nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzate;

- i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico o non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale;
  - realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.
3. È fatto d'obbligo integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
  4. Ove ciò descritto nel comma 3 del presente Articolo risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione competente in materia.
  5. Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:
    - sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda
    - sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.
  6. I nuovi impianti di raffrescamento dell'aria a compressione per uso residenziale (split) dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 3.

#### **ART. 138 – TELERISCALDAMENTO URBANO**

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

Quanto sopra si applica nel caso di presenza di tratte di rete funzionante a una distanza inferiore a quanto previsto dalla normativa regionale e nazionale in vigore oppure in presenza di progetti approvati nell'ambito di PGT e/o nel P.U.G.G.S..

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

Le disposizioni contenute in questo articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti di natura tecnico-economica e/o strutturale.

#### **ART. 139 – EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI**

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 luminanze ed illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente ove applicabile, e comunque con valori non superiori a quelli previsti dalle norme con una tolleranza di misura massima del 20%. 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.

##### **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 dei nuovi edifici 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 straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione

edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:

1. 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 di piano ove funzionale;
  - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.
2. 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 30mq 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 30mq 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 regolino automaticamente il livello di illuminamento degli impianti;
  - 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 diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.
3. per edifici ad 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;
  - installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che regolino automaticamente il livello di illuminamento degli impianti
  - 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.

#### **Illuminazione esterna agli edifici**

In tutti i nuovi edifici 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 (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore, i corpi illuminanti e le installazioni devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.
- Per tutte le sorgenti luminose impiegate nell'illuminazione per ambiti che non siano prettamente decorativi, la temperatura di colore non deve essere superiore a 4000K;
- 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.

**Fabbisogno energetico parti comuni**

Tutto quanto prescritto nel presente articolo deve essere attuato nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti in materia di illuminazione

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. 155).

**ART.140 – INQUINAMENTO LUMINOSO**

1. Come disposto dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, che i corpi illuminanti prescritti in fase di progettazione e impiegati nella realizzazione siano conformi alle disposizioni regionali per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico.
2. Nello specifico il progetto e la realizzazione dovrà prevedere prodotti con emissione nulla verso l'alto, salvo le deroghe previste dalla legge medesima per gli impianti di "modesta entità", installati in modo corretto (vetro piano orizzontale), prevedendo illuminamenti e luminanze minime non superiori a quelle delle norme di sicurezza, impiegando sorgenti efficienti ed un numero inferiore di punti luce a parità di potenze installate oltre alla regolazione entro le ore 23:00 o spegnimento dei punti luce anche mediante sensori di prossimità.
3. Per tutti gli apparecchi di illuminazione interna non di emergenza che hanno visibilità diretta a qualunque apertura (traslucida o trasparente) dell'involucro edilizio è obbligatorio ridurre la potenza impiegata tra le 23:00 e le 05:00, attraverso dispositivi automatici almeno della percentuale prevista dalla normativa nazionale e regionale in vigore. È consentita l'accensione dopo l'orario di spegnimento attraverso dispositivi manuali o sensori di presenza che garantiscano in ogni caso lo spegnimento automatico entro 30 minuti.
4. Per tutte le sorgenti luminose impiegate nell'illuminazione non prettamente decorativa, è obbligatorio utilizzare sorgenti luminose con temperatura di colore inferiore a 4000K.
5. Dovrà essere verificato, in caso di nuove costruzioni e in caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione totale, l'obbligo di presentazione di un progetto illuminotecnico corredato di relazione che dimostri il rispetto della legislazione nazionale e regionale in vigore e di dati fotometrici certificati. Nei casi di impianti di "modesta entità" come specificato, nella normativa regionale di riferimento, è obbligatoria la sola dichiarazione di conformità della società installatrice da consegnare in Comune.
6. Per le insegne luminose dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i lumen prescritti dalla normativa nazionale e regionale in vigore.

**ART.141 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50 HZ)**

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

**CAPO V - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

In questa sezione sono contenute tutte quelle regole che riguardano l'uso razionale delle risorse legate alla possibilità di sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili e dei sistemi solari passivi.

**ART.142 - IMPIANTI SOLARI TERMICI**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari e in occasione di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico è

obbligatorio l'installazione di impianti solari termici nelle modalità previste dalla normativa nazionale e regionale in vigore.

2. I collettori solari, previsti dal comma 1, 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.
3. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (pianche, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.
4. L'obbligo di cui al comma 1 non può essere assolto 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.
5. Le prescrizioni del presente articolo si intendono rispettate se la quota parte di energia termica che deve essere fornita dal solare termico, venisse fornita in alternativa con risorse geotermiche o da pompe di calore a bassa entalpia (con esclusione di quelle aria-aria) o dalle biomasse. A tal fine le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in vigore. In questo caso deve comunque essere dimostrata, attraverso un bilancio energetico che deve essere allegato, l'equivalenza in termini di energia da fonte rinnovabile prodotta che deve coprire comunque il 50% del fabbisogno.
6. Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, si intende rispettato, 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. 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 al comma 1 e 3 del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di domanda di Titolo Abilitativo.

#### **ART. 143 - FONTI RINNOVABILI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA**

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 a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa regionale e nazionale in vigore.

Per gli edifici di cui sopra, ove la norma o la legislazione vigente non preveda quantità minime installate obbligatoriamente, è comunque resa cogente la predisposizione per l'installazione anche in fasi successive di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica dimensionato per coprire una potenza di picco pari a 1 kW per unità immobiliare comprendente:

- la definizione di una superficie della copertura dell'edificio o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici;
- la predisposizione di un vano tecnico, accessibile per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;
- la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico tramite un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline (corrugati) per i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.

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 nel presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di domanda di Titolo abilitativo redatta secondo le normative vigenti.

**ART. 144 - INTEGRAZIONE DEGLI IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI NEGLI EDIFICI**

È fatto obbligo semi-integrare (quando cioè l'impianto viene giustapposto alle strutture edilizie) o integrare (quando cioè l'impianto si sostituisce al componente edilizio) gli impianti a fonti rinnovabili (Art. 144-145) agli elementi costruttivi degli edifici, comprese pensiline, frangisole, o elementi costruttivi diversi.

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 o Commissione equivalente.

Nel caso di serre per uso agricolo, la realizzazione di un impianto fotovoltaico integrato alla copertura è consentita solo previo parere vincolante della Commissione del Paesaggio o Commissione equivalente.

**ART. 145 – SISTEMI SOLARI PASSIVI**

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre bioclimatiche e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- siano approvate preventivamente dalla Commissione competente per il Paesaggio (legislazione regionale e nazionale in vigore);
- la superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata all'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti;
- la superficie totale esterna, escluse le pareti che confinano con l'ambiente interno riscaldato e il pavimento, deve essere delimitata da chiusure trasparenti per almeno il 60% e il materiale utilizzato deve avere un coefficiente di trasmissione luminosa maggiore o uguale a 0,6  $\square$ m; nella verifica del 60% della superficie trasparente devono essere inclusi la superficie della copertura della serra e l'eventuale parapetto esistente in caso di creazione della serra su terrazzo/balcone esistente.
- deve essere dimostrato, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto conformemente a quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale in vigore, la loro funzione di riduzione di almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti disposti dalla normativa nazionale e regionale in vigore;
- la serra deve essere provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;
- le serre devono essere integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa locale, regionale e nazionale in vigore, la serra oltre a non alterare i R.A.I. prescritti dal vigente R.L.I. non potrà contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi;
- all'interno della serra non devono essere installati impianti o sistemi di riscaldamento e/o raffrescamento;
- la presenza della serra non deve in alcun modo pregiudicare le condizioni di sicurezza ed efficienza di impianti e/o apparecchi a combustione (quali ad esempio apparecchio di cottura, caldaia, scaldacqua, camino, stufa, forno, ecc.) installati con locali ad essa comunicanti direttamente o indirettamente, in ogni caso devono essere i requisiti tecnici prescritti dalle specifiche norme di sicurezza vigenti relative agli impianti ed apparecchi a combustibile gassoso, liquido, e solido la cui installazione e/o modifica dovrà essere certificata da personale tecnico abilitato.

## **CAPO VI - AZIONI PER LA VALORIZZAZIONE ENERGETICA E AMBIENTALE**

Allo scopo di ridurre il fabbisogno energetico nel settore civile, si impongono i limiti di Eh previsti a livello regionale, contestualmente a quelli previsti per le prestazioni minime dell'involucro opaco e trasparente, in questo modo ci si assicura la reale efficienza energetica del sistema edificio-impianto.

### **ART.146 – PRESTAZIONE ENERGETICA DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO**

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente, per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, per le ristrutturazioni edilizie che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito nel caso sia compresa la ristrutturazione dell'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento, il valore limite del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento dell'edificio previsto per legge deve essere rispettato, contestualmente al rispetto dei requisiti ai valori limite di trasmittanza termica media riportati negli articoli 123-124 e 126 dei requisiti di prestazione dei sistemi di produzione di calore riportati nell'articolo 133 e degli altri requisiti riportati nella presente sezione energetica.

Nei casi di ampliamenti volumetrici, che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente, e di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, la verifica si applica:

- all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
- all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico a essi dedicato.

### **ART.147 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, verrà presentato il Titolo Abilitativo 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, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), redatto secondo lo schema e le procedure definite dalla legislazione nazionale e regionale in vigore.

Il nominativo del tecnico incaricato per la certificazione energetica, scelto tra uno di quelli inseriti nell'elenco regionale ufficiale dovrà essere indicato al momento della presentazione della richiesta (Titolo Abilitativo) 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.

In sede di comunicazione di fine lavori, il Direttore dei Lavori è tenuto a consegnare al Comune una copia dell'A.P.E..

### **ART.148 – FABBISOGNI ENERGETICI LIMITE PER EDIFICI A ENERGIA QUASI ZERO**

A partire dal 1 gennaio 2016 tutti i nuovi edifici e quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, devono essere edifici a energia quasi zero, secondo quanto stabilito dalla Normativa regionale in vigore.

**ART.149- EDILIZIA CONVENZIONATA E COMMERCIALE A ENERGIA ZERO**

1. A partire dalla data di approvazione del presente Regolamento Energetico, per tutti gli interventi di nuova realizzazione riguardanti edifici destinati a edilizia convenzionata, l'Amministrazione Comunale si impegna a riconoscere, nei termini della convenzione, i maggiori costi opportunamente documentati e sostenuti dall'operatore e non eccedenti il limite massimo del 15% rispetto al prezzo di vendita preventivamente concordato per questo tipo di interventi, inerenti la realizzazione di edifici a energia zero.
2. Considerando la complessità realizzativa ed economica dell'edilizia commerciale, per tutti gli interventi di nuova realizzazione e ampliamenti riguardanti edifici destinati a edilizia commerciale (classi E4.1 ed E.5), l'Amministrazione Comunale si impegna a verificare con l'operatore la possibilità di riconoscere eventuali incentivi di natura tecnico-urbanistica, a fronte della realizzazione di edifici a energia zero.
3. Per edificio a energia zero, citato al comma 1 e 2, si intende un edificio ad alte prestazioni energetiche nel quale il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda ad usi sanitari, per la ventilazione e per gli usi elettrici delle parti comuni è completamente neutralizzato da una maggiore prestazione dell'involucro, dall'uso di fonti energetiche rinnovabili e da acquisti di energia verde certificata. Si richiede comunque che l'edificio venga realizzato con un fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento dell'edificio, EPh, inferiore a 29 kWh/m<sup>2</sup>anno per classi E(1) e a 6 kWh/m<sup>3</sup> anno per tutte le altre classi di edifici.
4. Quanto sopra previsto dai commi 1 e 2 del presente articolo è subordinato a una certificazione effettuata da Ente terzo o soggetto pubblico o privato o riconosciuto a livello regionale o nazionale, che controlli, verifichi e attesti le caratteristiche richieste nel comma 3.
5. La documentazione prevista dal comma 4 dovrà essere consegnata all'Ufficio Tecnico del Comune che provvederà all'archiviazione. È facoltà dell'Amministrazione effettuare dei controlli, direttamente o affidandosi a terzi, sia in fase progettuale che di cantiere, entro un tempo massimo di 5 anni dall'archiviazione della certificazione.

**ART.150 – CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE**

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

Tali sistemi consentono una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

**ART.151 – RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE**

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e nazionale in, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con 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.

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.

Negli edifici condominiali con più di 3 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 mq, è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria, così come stabilito dalla legislazione regionale in vigore.

Negli edifici ad uso non residenziale (classi E2-E7) 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.

Per gli edifici esistenti il provvedimento sopra descritto si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione 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, si devono predisporre 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.152 – RECUPERO ACQUE PIOVANE.**

Per la riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione con proiezione sul piano orizzontale della superficie in copertura superiore a 400 mq, è facoltà, 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. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e del R.R.24/03/2006 e s.m.i. la vasca di accumulo deve prevedere che lo sfioratore sia collegato al pozzo perdente direttamente per le meteoriche provenienti dai piani di copertura. Inoltre, le stesse devono essere opportunamente desolate se provenienti da piazzali, parcheggi e/o corselli manovra automezzi in ambito residenziali.

Gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale con proiezione sul piano orizzontale della superficie in copertura superiore a 400 mq e con una superficie destinata a verde pertinenziale superiore a 400 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo con un volume totale pari almeno al valore minimo fra i due seguenti:

- 0,02 mc ogni mq di area a verde pertinenziale,
- 0,07 mc ogni mq di proiezione sul piano orizzontale della superficie in copertura.

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, da un sistema di smaltimento dell'acqua in eccesso conformemente a quanto stabilito dal R.E. e dal R.L.I. 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.

#### **ART.153 – SVILUPPO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE**

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 E5 (solo centri commerciali e ipermercati) è obbligatoria la predisposizione di stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici con posti dedicati e riservati, dimensionati per garantire 1 parcheggio per veicolo elettrico ogni 20 posti destinati parcheggio, comunque la superficie di parcheggio riservata ai veicoli elettrici dovrà coprire almeno il 5% della superficie totale destinata a parcheggio per tipologia di veicolo (auto, motocicli, ecc.).

In tutti i nuovi edifici e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classe E1) destinate a parcheggio, è obbligatoria la predisposizione di stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici con

posti dedicati e riservati, dimensionati per garantire 1 parcheggio per veicolo elettrico ogni 20 posti destinati parcheggio, comunque la superficie di parcheggio riservata ai veicoli elettrici dovrà coprire almeno il 5% della superficie totale destinata a parcheggio per tipologia di veicolo (auto, motocicli, ecc.).

In adiacenza agli edifici pubblici quali il Municipio, i complessi sportivi, biblioteca e in tutti i luoghi a forte permanenza di pubblico, si dovrà prevedere, con apposito Regolamento/Piano per la mobilità sostenibile, l'installazione di stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici in numero congruo allo spazio destinato a parcheggio disponibile.

Per quanto previsto nel presente articolo, sono fatti salvi i vincoli paesaggistici e quelli eventualmente presenti nel centro storico.

Ove possibile, nei casi previsti nel presente articolo, le stazioni dovranno preferibilmente essere alimentate con fonti di energia rinnovabile.

#### **ART.154 – PROMOZIONE DELLA MOBILITÀ CICLABILE**

Nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione o interventi su edifici plurifamiliari, con parti comuni esistenti (con più di 4 unità immobiliari) riguardanti modifiche agli spazi esterni pertinenziali, nonché delle aree a parcheggi ad uso pubblico, dovranno obbligatoriamente essere realizzati, possibilmente al piano terra, spazi comuni coperti destinati esclusivamente al deposito biciclette, (stalli, rastrelliere) accessibili dalla pubblica via.

Per il calcolo del numero totale di biciclette su cui dimensionare gli spazi per il ricovero delle stesse, si dovrà fare riferimento alla seguente formula:

n. minimo biciclette= SLP/200 per interventi ad uso residenziale.

n. minimo biciclette= SLP/100 per interventi ad uso commerciale, produttivo, direzionale.

La dimensione di un posto bicicletta è pari a mq 1 (arrotondato) con dimensioni 0.60x1.70.

Le superfici determinate sono escluse dal conteggio di superficie coperta, drenante ed SLP.

#### **ART.155 – ACQUISTO DI ENERGIA VERDE**

In tutti i nuovi edifici e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è fortemente consigliato soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di energia elettrica delle parti comuni dell'edificio con energia prodotta da fonte rinnovabile (energia verde), mediante un contratto di fornitura certificata di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili della durata di almeno due anni. Per documentare il rispetto di questo articolo possono essere usate certificazioni RECS (Renewable Energy Certificate System) e GO (Garanzia di Origine) rilasciate dal Gestore Servizi Energetici (GSE) o altre forme di certificazione riconosciute da autorevoli enti nazionali o internazionali, basate su sistemi di certificazione di origine attestanti la provenienza dell'energia elettrica da impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile e la corretta contabilizzazione della stessa.

L'energia acquistata deve soddisfare i requisiti individuati dalla legislazione vigente per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

#### **CAPO VII EFFICIENZA ENERGETICA NEI'INDUSTRIA**

In questa sezione sono riportati due articoli che promuovono l'efficienza energetica degli edifici in classe E8, ossia quelli adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili (piccole imprese e artigiani e capannoni industriali).

#### **ART.156 – ENERGIA**

Negli edifici a uso industriale o artigianale (classe E.8), sono da privilegiare, ove possibile, sistemi che consentano di recuperare energia di processo e impianti solari termici per il soddisfacimento parziale o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria.

Sono inoltre da privilegiare nei progetti i seguenti elementi:

- Edifici compatti (rapporto S/V < 0,45);
- bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico scarico o utilizzo di porte scorrevoli ad alta velocità (velocità di chiusura > 1.2 m/s);

- utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo;
- utilizzo di motori di classe di efficienza energetica IE2 o superiori a velocità variabili.

#### **ART. 157 – EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELL'ACQUA**

- 1.** In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.
- 2. Impianto di distribuzione.** Il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili, deve provenire dalla rete acquedottistica dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3, per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.
- 3. Recupero delle acque piovane** Fatte salve le indicazioni del Regolamento Locale d'Igiene, la norma sul recupero delle acque piovane, descritta all'art. 152 si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8). Il sistema dovrà essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma . Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni dell'ARPA.
- 4. Riuso delle acque di scarto dei processi industriali** E' obbligatorio nei cicli produttivi in cui siano presenti acque di scarto convogliare, raccogliere e riutilizzare le stesse per usi compatibili con la qualità delle acque recuperate, previo, se del caso, opportuno trattamento. Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni dell'ARPA. Il sistema dovrà essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui sopra. La non realizzazione di tali sistemi di recupero delle acque deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
- 5. Efficienza nell'uso dell'acqua** I sistemi per l'utilizzo dell'acqua nei cicli produttivi devono essere indirizzati verso la massima efficienza d'utilizzo, anche prevedendo l'utilizzo dell'acqua di scarto proveniente da processi produttivi a "monte" verso utilizzi compatibili di processi produttivi di "valle", anche tra diverse aziende.
- 6. Sistemi per la distribuzione di acqua calda** Gli eventuali sistemi per la distribuzione di acqua calda o di vapore, devono essere progettati al fine di ridurre al minimo le dispersioni di calore compatibilmente con le necessità specifiche connesse alle attività produttive: adeguata coibentazione delle tubazioni, controllo della temperatura del fluido distribuito, anelli di ricircolo ove necessari, ecc.
- 7. Recupero del calore dalle acque di scarico.** Qualora le acque di scarto dei processi industriali abbiano una temperatura media superiore a 30°C deve essere presente un sistema per il recupero del calore dalle acque stesse [scambiatore di calore o sistema a pompa di calore]; il calore recuperato deve essere riutilizzato all'interno dell'insediamento produttivo (per usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua sanitaria o ad

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

- 8. Impianti idrici** nelle parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili degli edifici a destinazione industriale o artigianale. Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale, le parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili (uffici, spogliatoi, alloggi del custode e/o del proprietario, ecc.) devono adeguarsi a quanto disposto negli artt. 150,151,152 in relazione agli edifici a destinazione residenziale e/o terziaria (classi E1-E7).