



Comune di Colturano

(Provincia di Milano)

Via Municipio, 1

20060 Colturano (MI)

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

CAPO I° NORME INTRODUTTIVE

1. Oggetto del regolamento edilizio.

CAPO II° COMMISSIONE EDILIZIA

2. Competenze

3. Composizione

4. Attribuzioni e procedure

TITOLO II° DISPOSIZIONI PROCEDURALI

CAPO I° CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

5. Disposizioni generali

6. Interventi di manutenzione ordinaria

7. Interventi di manutenzione straordinaria

8. Interventi di restauro e risanamento conservativo

9. Interventi di ristrutturazione edilizia

10. Interventi di nuova costruzione

11. Interventi di ristrutturazione urbanistica

CAPO II° ADEMPIMENTI PROCEDURALI

12. Iniziative d'intervento

13. Domande di permesso di costruire

14. Domande d'inizio attività

15. Allegati a corredo della istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività

16. Rilascio del permesso di costruire

17. Validità ed efficacia del permesso di costruire o denuncia di inizio attività

18. Decadenza e annullamento del permesso di costruire

CAPO III° ADEMPIMENTI PROCEDURALI PARTICOLARI

19. Interventi non ultimati

20. Interventi per manufatti provvisori

21. Interventi urgenti

22. Varianti in corso d'opera

CAPO IV° ALTRE DISPOSIZIONI PROCEDURALI E ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

23. Certificato di destinazione urbanistica

24. Immobili vincolati

25. Immobili di valore ambientale e architettonico

26. Autorizzazioni speciali

27. Adempimenti relativi ai piani di lottizzazione

28. Adempimenti relativi all'isolamento termico

29. Permesso di costruire per edilizia convenzionata

TITOLO III° ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I° INIZIO ED ESECUZIONE DEI LAVORI

30. Determinazione dei punti fissi di linea e di livello e verifica del perimetro delle costruzioni

31. Inizio lavori e prescrizioni per i cantieri

32. Recinzioni provvisorie e strutture provvisorie

33. Norme particolari per i cantieri di costruzione

34. Cautela da seguire nelle opere di demolizione o scavo

35. Cautele per il rinvenimenti di avanzi archeologici

36. Cautele per il rinvenimento di resti umani

37. Occupazione temporanea del suolo pubblico

38. Tutela di manufatti attinenti i servizi pubblici

39. Interruzione dei lavori ed obblighi relativi

CAPO II° VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E LORO OCCUPAZIONE

40. Vigilanza sulle costruzioni

41. Autorizzazione all'agibilità, collaudo statico, iscrizione al catasto

42. Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo

43. Manutenzione degli edifici, provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza, revisione

periodica delle costruzioni e decoro dell'ambiente urbano

44. rilevamento del patrimonio edilizio

TITOLO IV° NORME TECNICO-FUNZIONALI

CAPO I° INDIRIZZI PRELIMINARI

45. Oggetto e campo di applicazione

CAPO II° SICUREZZA

46. Generalità

47. Stabilità del complesso e delle sue parti

48. Protezione contro gli incidenti. Prescrizioni generali

49. Prevenzione contro gli incendi. Particolari prevenzioni cautelative

50. Sicurezza nei lavori di costruzione e manutenzione

51. Sicurezza di utilizzazione. Protezione dal rischio di caduta accidentale delle persone

52. Sicurezza degli impianti

53. Sicurezza di circolazione

54. Sporti, agenti, balconi

CAPO III° FRUIBILITÀ

55. Generalità

56. Dimensioni e caratteristiche di scale, ascensori, rampe e passaggi

57. Locali abitabili

58. Cucine

59. Servizi igienici

60. Altezze dei locali

61. Dotazioni minime di impianti e attrezzature

TITOLO V° NORME RELATIVE AL DECORO EDILIZIO E URBANO

62. Generalità

CAPO I° CARATTERISTICHE EDILIZIE E DECORO DELLE COSTRUZIONI

63. Disposizioni generali

64. Fronti

65. Coperture

66. Recinzioni

67. Cortili, lastricati solari e giardini interni

68. Cavedi e chiostrine

69. Costruzioni accessorie e volumi tecnici

CAPO II° ELEMENTI DI DECORO URBANO E AMBIENTALE

70. Marciapiedi

71. Portici

72. Strade private e spazi pubblici in proprietà privata

73. Elementi di arredo urbano

74. Manutenzione di aree inedificate, incolte e di cave

75. Criteri generali di edificazione

76. Prescrizioni di carattere ambientale

77. Tutela della vegetazione esistente

78. Salvaguardia delle vedute panoramiche

TITOLO VI° NORME TRANSITORIE E FINALI

79. Norma transitoria e di attuazione

80. Entrata in vigore del regolamento edilizio

81. Norme abrogate

82. Sanzioni

CAPO I° NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Oggetto del Regolamento edilizio

1.1 Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nonché le attività della Amministrazione comunale finalizzate alla corretta esecuzione delle attività stesse.

1.2 Spetta al Comune, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri attribuitigli dalle leggi ed in modo coordinato, nonché con le norme di ogni altro strumento urbanistico e regolamento comunale vigente.

1.3 Nei limiti e nelle forme stabiliti dal DPR n.380 del 6/6/2001, potranno essere concesse deroghe alle disposizioni del presente regolamento per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo le procedure previste.

1.4 Per quanto non previsto dal presente regolamento si richiamano le leggi statali e regionali e le norme attinenti.

1.5 L'applicazione delle norme igienico sanitarie sono rimandate al Regolamento d'Igiene Locale, a valore di tutto il presente Regolamento Edilizio.

CAPO II° COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 2

Competenze

2.1 La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.

2.2 Essa esprime parere preventivo consultivo, ancorché obbligatorio sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento o ricostruzioni e in generale per le opere l'esecuzione delle quali è subordinata al rilascio del permesso di costruire anche in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85 o in variante (vedi art. 4, L. 493/94 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 662/96). Il parere riguarderà sia la qualità dei progetti, sia la loro corrispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e regolamenti vigenti, nonché alle norme del presente regolamento.

2.3 La Commissione Edilizia dovrà essere consultata anche in merito alle proposte e ai piani urbanistici predisposti per la discussione in seno agli organi competenti, nonché sulle proposte di provvedimenti di :

- autorizzazione paesistico- ambientale, di cui alla L.R. 18/97;
- parere ex art. 32, L. 47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;
- applicazione delle misure di salvaguardia;

Art. 3

Composizione

3.1 La Commissione edilizia è formata da nove componenti. Ne fanno parte il Responsabile del settore Tecnico che la presiede, il Responsabile del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L., o suo delegato, che però non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta, il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato, il Tecnico Comunale se persona diversa dal Responsabile di settore e tre membri nominati dalla Giunta Comunale e scelti tra persone che abbiano competenza tecnico artistica in materia edilizia e urbanistica di cui almeno uno che sia diplomato oppure laureato in architettura o ingegneria. La commissione edilizia, per la sola trattazione delle funzioni subdelegate ai sensi della L.R. n. 18 del 9.6.1997 e succ. modificazioni ed integrazioni, è inoltre integrata da due esperti in materia di tutela paesisticoambientale in possesso di comprovata esperienza da accertarsi ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. 18/97 e da un esperto in materia di barriere architettoniche. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione un dipendente comunale incaricato.

3.2 I commissari nominati dalla Giunta Comunale rimangono in carica per l'intera durata del Consiglio Comunale nella cui tornata amministrativa sono stati designati e sono rieleggibili.

3.3 La Giunta Comunale dichiara decaduti quei commissari che senza giustificati motivi risultassero assenti per più di tre sedute consecutive. I commissari decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la commissione.

Art. 4

Attribuzioni e procedure

4.1 La Commissione Edilizia è presieduta dal Responsabile del Settore Tecnico. Il presidente può indicare, tra i commissari elettivi, un vice presidente.

4.2 La Commissione Edilizia si riunisce nella Residenza Municipale ordinariamente una volta al mese, e, in via straordinaria, ogni volta che almeno tre membri lo richiedano per iscritto o che il Presidente lo ritenga necessario, convocandola mediante invito scritto. La Commissione Edilizia ha facoltà di convocare gli estensori dei progetti da esaminare quando siano giudicati necessari ulteriori particolari elementi di chiarificazione.

4.3 Per la validità dell'adunanza devono intervenire almeno tre membri tra i quali il Presidente e due membri nominati dalla Giunta Comunale. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale quello del Presidente.

4.4 I Commissari non possono presenziare all'esame e partecipare a votazioni riguardanti oggetti nei quali si trovino comunque interessati. Il Commissario che si trovasse in tale condizione dovrà denunciarlo astenendosi conseguentemente dai lavori della Commissione sia nella fase istruttoria che in quella decisionale. Dell'osservanza di tale prescrizione dovrà essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

4.5 I processi verbali delle adunanze della Commissione saranno scritti in apposito registro e dovranno indicare i motivi

dei pareri dati. Dopo l'approvazione della Commissione verranno firmati dal Presidente e dal Segretario.

4.6 I progetti esaminati dovranno essere firmati dal tecnico comunale e da almeno un membro della Commissione.

4.7 La votazione avviene in forma palese. Il suo esito, anche se sfavorevole, conclude la procedura obbligatoria, essendo unicamente finalizzato a offrire al Responsabile del procedimento, organo deliberante, elementi di giudizio per il rilascio o per il diniego del permesso di costruire.

4.8 Ai membri esterni spetta per ogni seduta durante i quali risultino presenti, indennità in misura pari al gettone di presenza spettante ai consiglieri comunali.

TITOLO II° DISPOSIZIONI PROCEDURALI

CAPO I° CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 5

Definizioni generali

5.1 Al fine del presente regolamento si definiscono interventi:

- le opere che comportano nuova edificazione sul territorio comunale;
- le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
- le opere di qualsiasi genere - anche minori, ricorrenti o temporanee - che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati e l'assetto dell'ambiente;
- la conversione d'uso e la trasformazione tipologica d'un immobile;
- l'utilizzo permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione; nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche e box prefabbricati, containers e simili;
- le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del T.U. n° 1755/1933;
- le opere che comportano l'occupazione di aree demaniali.

5.2 Ai fini procedurali e disciplinari, negli articoli seguenti, si distinguono gli interventi secondo le tipologie elencate all'art. 3 del DPR n.380 del 6/6/2001 nonché ai sensi del D.Lgs. 301/02.

Art. 6

Interventi di manutenzione ordinaria

6.1 Sono interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono da considerarsi pertanto opere di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

6.1.1 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;

6.1.2 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, anche con l'impiego di materiali diversi purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme ed i regolamenti comunali vigenti. A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano tra queste:

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- sostituzione o installazione di targhe professionali, decorazioni e addobbi esterni
- sostituzione o installazione di tende esterne o gazebo purché aperti e privi di copertura fissa
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;
- Formazione e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedio o comunque sistemazione di aree scoperte non edificate.

6.1.3 le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture, tra queste:

- riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
- rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;

6.1.4 le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e ad adeguarli alle normali esigenze di servizio;

6.1.5 l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari; la costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie e muretti;

6.1.6 la sostituzione senza spostamento di pareti mobili;

6.1.7 la manutenzione delle opere di finitura esistenti sulle aree scoperte di pertinenza;

6.1.8 l'installazione di pannelli solari e/o pannelli fotovoltaici in aderenza alle coperture dei tetti; questi casi sono soggetti a semplice comunicazione scritta da inviare all'ufficio tecnico, riportante la tipologia dell'impianto che si intende installare e le relative caratteristiche principali.

6.2 Fatta salva la prevalenza delle prescrizioni di cui all'art. 3 del DPR n.380 del 6/6/2001, si precisa che gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono anche: piccole riparazioni di tetti, canne fumarie, grondaie, tubi, pluviali e

colonne di scarico; riparazioni delle colonne di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica; riparazioni isolate ai serramenti e agli infissi in genere; riparazioni e sostituzioni di maniglie, di chiavistelli, cremonesi, vetri, cinghie avvolgibili, nei locali di uso comune; sostituzioni di apparecchi e dotazioni in genere dovuta a normale usura; ridipintura di infissi in legno, ferro o alluminio; sostituzione di qualsiasi elemento di facciata, purché conforme all'originale; rifacimenti d'intonaco o di tinteggiatura di facciate, anche diversa dalla preesistente, purché non in contrasto con i caratteri ambientali e utilizzando esclusivamente i colori di cui all'allegata tabella cromatica.

6.3 Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli, si considerano di Manutenzione Ordinaria le seguenti opere:

- riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
- realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;
- realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

6.4 Come previsto dalla normativa vigente, gli interventi di questo capitolo non sono soggetti alla dichiarazione d'inizio attività (DIA); nel caso gli interventi di cui sopra determinino la produzione di rifiuti inerti in misura ³ di 0.25 m³ o di rifiuti pericolosi, è richiesta una comunicazione scritta in carta libera, indirizzata all'Ufficio Tecnico comunale, attestante la tipologia d'intervento che si realizza e la stima dei rifiuti che verranno prodotti; al termine dei lavori dovranno essere presentate al medesimo ufficio, copia delle ricevute attestanti il conferimento presso i centri di raccolta autorizzati dei rifiuti prodotti.

Art. 7

Interventi di manutenzione straordinaria

7.1 Sono gli interventi che riguardano le opere necessarie per rinnovare, consolidare o sostituire parti anche strutturali e portanti degli edifici, nonché per realizzare integrazioni o nuove installazioni di servizi e impianti igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Rientrano nell'ambito di tali interventi le modifiche dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari. Ed anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Sono da considerarsi pertanto opere di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

7.2 le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni nonché gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse. tra i quali:

- il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali, il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari, gli interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture;
- il rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, la tinteggiatura, la sostituzione di infissi e ringhiere, la coibentazione e il rifacimento totale del manto di copertura.

7.3 le opere necessarie per allestire i servizi igienici e quelli tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici;

7.4 le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo interno di una singola unità immobiliare che comportino realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti, realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

7.5 Le opere che comportino suddivisione o accorpamento di più unità immobiliari mediante realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche di muri portanti, realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii.

8.1 Fatta salva la prevalenza delle prescrizioni di cui all'art. 3 del DPR n.380 del 6/6/2001, si precisa che gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono anche: nuovi servizi igienici e tecnologici all'interno delle unità immobiliari, anche con spostamento di tavolati originari; installazione di centrali termiche, impianti di riscaldamento, canne fumarie; sostituzione e consolidamento di strutture portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, pilastri, travi, architravi e solette; rifacimento di qualsivoglia elemento di facciata anche diverso dall'originale purché non in contrasto con le caratteristiche ambientali esistenti.

Ricadono nell'ambito della manutenzione straordinaria anche le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, nonché gli interventi che comportano l'aggregazione o la suddivisione di due o più unità immobiliari in una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano a esigenze funzionali.

8.1 Gli interventi di manutenzione straordinaria, sia con riferimento all'oggetto del singolo intervento, sia in connessione con qualsiasi altro intervento attuato o attivato nell'arco dei cinque anni precedenti per la stessa unità edilizia, non devono costituire un insieme sistematico di opere tali da produrre un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né tali da costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

8.1 Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti

produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni sempre che non comportino incremento della superficie lorda di pavimento.

Art. 8

Interventi di restauro e risanamento conservativo

8.1 Sono gli interventi volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio esistente e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quindi volti:

8.1.1 alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante eliminazione delle aggiunte arbitrarie, il consolidamento di elementi costitutivi l'inserimento di accessori ed impianti, così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate le forme e la distribuzione;

8.1.2 alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme indirizzate a liberare parti documentatamente autentiche;

8.1.3 alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di parti di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela ivi compresi quelli di matrice industriale.

8.2 Fatta salva la prevalenza delle prescrizioni di cui all'art. 27 del L.R. 12/2005, si elencano di seguito gli interventi di restauro e risanamento conservativo che comprendono in senso generale il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli impianti estranei all'organismo edilizio:

- Consolidamento, ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo.

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

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

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico- sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui al successivo par. 8.3.

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

8.3 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la configurazione dell'edificio né recare modifiche alle quote di imposta e al colmo delle coperture.

Art. 9

Interventi di ristrutturazione edilizia

9.1 Sono gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Fatta salva la prevalenza delle prescrizioni di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005, tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse; la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti; nonché la demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alle norme antisismiche.

9.2 Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante e non devono comportare incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, salvo il caso in cui siano attuabili entro la volumetria preesistente.

9.3 L'elenco degli interventi di ristrutturazione edilizia è il seguente:

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. Sono ammesse

modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.
- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.
- Demolizione e ricostruzione parziale e totale, nel rispetto della volumetria preesistente.

Art. 10

Interventi di nuova costruzione

10.1 Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati dai precedenti articoli. Sono quindi da considerare tali i seguenti interventi:

10.1.1 La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto ad punto 6)

10.1.2 Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune

10.1.3 La realizzazione di infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo ineditato

10.1.4 L'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione

10.1.5 L'installazione di manufatti leggeri chioschi, edicole, distributori, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee

10.1.6 Gli interventi pertinenziali ad edifici esistenti che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale nelle zone edificabili A-B-CD-, mentre tale limite viene ridotto al 5% in tutte le altre zone in considerazione che è ricompreso nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano

10.1.7 La realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato

Art. 11

Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

CAPO II°

ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Art. 12

Iniziativa d'intervento

12.1 Chi intende attuare un intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestiva denuncia al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, oppure di chiedere allo stesso presentando un'adeguata documentazione – il permesso di costruire a norma e per gli effetti del DPR n.380 del 6/6/2001 e successive modifiche e integrazioni.

12.2 I soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo sono:

12.2.1 proprietario;

12.2.2 condominio per quanto concerne i beni comuni;

12.2.3 singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino);

12.2.4 rappresentante volontario laddove nominato;

12.2.5 rappresentante legale;

12.2.6 titolare di diritto di superficie;

12.2.7 usufruttuario;

12.2.8 enfiteuta;

12.2.9 titolare di diritto di servitù;

12.2.10 affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;

12.2.11 concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;

12.2.12 beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;

12.2.13 il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;

12.2.14 locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;

12.2.15 colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;

12.2.16 colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare;

12.2.17 coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali;

12.2.18 i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo.

12.3 Ai fini disciplinari si distinguono negli articoli seguenti i diversi tipi di intervento in relazione ai corrispondenti adempimenti procedurali.

Art. 13

Domande di permesso di costruire

13.1 Le domande di permesso di costruire per le opere soggette a tale titolo abilitativo, bollate a termini di legge, redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti etc. disposti a termini di legge, eccezion fatta per i contributi di cui all'art.16 del DPR n.380 del 6/6/2001 e L.R. 12/2005, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico con allegati i disegni in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 16 e con documentazione che possa essere richiesta dalla specificità della singola costruzione, ivi compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area. L'Ufficio Tecnico comunale ha comunque facoltà di richiedere ulteriore integrazione della documentazione prodotta, ai sensi e con le modalità determinate dalla vigente normativa statale e regionale.

13.2 Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

13.3 La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.

13.4 I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori. L'indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizione di efficacia della relativa concessione.

13.5 Gli eventuali cambiamenti delle persone del richiedente, del Direttore o dell'Assuntore dei Lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile dell'Ufficio Tecnico. In caso di assenza del Direttore dei Lavori e/o di mancata comunicazione della eventuale sostituzione i lavori dovranno essere sospesi.

13.6 La domanda di permesso di costruire deve contenere l'elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 del Codice Civile. Nell'istanza vanno, altresì, indicati, laddove possibile, i controinteressati, titolari di diritti reali (ad esempio frontista o confinante), ciò al fine di consentire loro la partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico chiede d'ufficio, ove sia richiesto, il parere degli enti e degli organi competenti.

13.7 Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione) o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico nel singolo caso dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui sottoscrizione deve essere autenticata ai sensi di legge, allegato alla domanda di permesso di costruire.

13.8 Per i progetti relativi ad opere pubbliche si rimanda a quanto indicato nel D.lgs 12.04.2006 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, contratti e forniture".

Art. 14

Denunce inizio attività

14.1 Le denunce inizio attività per le opere soggette a tale titolo abilitativo, in carta libera, redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti etc. disposti a termini di legge, e compresi i contributi di cui al DPR n.380 del 6/6/2001 e L.R. 12/2005, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico con allegati i disegni in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 16.2, 16.4, 16.5 e con documentazione che possa essere richiesta dalla specificità della singola costruzione, ivi compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione della denuncia inizio attività, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

14.2 Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

14.3 La denuncia e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.

14.4 I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori devono essere comunicati all'atto della denuncia di inizio attività . L'indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizione di efficacia della relativa denuncia di inizio attività.

14.5 Gli eventuali cambiamenti delle persone del richiedente, del Direttore o dell'Assuntore dei Lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile dell'Ufficio Tecnico. In caso di assenza del Direttore dei Lavori e/o di mancata comunicazione della eventuale sostituzione i lavori dovranno essere sospesi.

14.6 La denuncia di inizio attività deve contenere l'elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 del Codice Civile. Nella denuncia vanno, altresì, indicati, laddove possibile, i controinteressati, titolari di diritti reali (ad esempio frontista o confinante), ciò al fine di consentire loro la partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico chiede d'ufficio, ove sia richiesto, il parere degli enti e degli organi competenti.

14.7 Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione) o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico nel singolo caso dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui sottoscrizione deve essere autenticata ai sensi di legge, allegato alla denuncia di inizio attività.

Art. 15

Allegati a corredo della istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività

L'istanza di permesso di costruire o denuncia inizio attività deve essere corredata di norma da:

15.1 documenti e disegni dello stato di fatto dell'area interessata dalla domanda e della sua collocazione e destinazione nello strumento urbanistico vigente quali:

a) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore

a mesi sei;

b) planimetria generale orientata dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2000 estesa all'intero piano esecutivo ove previsto, o per un raggio di almeno mt. 100 dai confini della proprietà interessata e nella quale siano indicati:

- le quote altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;

- i corsi d'acqua o canali d'irrigazione esistenti;

- la piantumazione esistente;

- la configurazione e lo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione primaria esistente ed in particolare le dimensioni della viabilità esistente;

- ogni altro eventuale particolare di rilievo come recinzioni esistenti, rustici, etc;

c) estratto della tavola di azionamento dello strumento urbanistico vigente, atto ad individuare l'inquadramento urbanistico della proprietà interessata;

d) planimetria generale, in scala non inferiore a 1:2000 del piano esecutivo comprendente la proprietà qualora questo sia previsto ed operante.

15.2 documenti e disegni di progetto:

a) planimetria quotata in scala non minore di 1:500 con indicati:

- il fabbricato di progetto e le distanze di questo dagli edifici adiacenti e dai confini di proprietà, mediante anche sezioni trasversali e longitudinali con l'indicazione delle altezze degli elementi rappresentati in pianta e gli eventuali sterri e riporti progettualmente previsti;

- il calcolo del volume del progetto e di quello ammesso dallo strumento urbanistico vigente e verifica della rispondenza agli indici edilizi dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento;

b) piante in scala non minore di 1:100 dei piani e della copertura dell'edificio debitamente quotate e con indicati:

- gli ingombri degli apparecchi igienici e la dislocazione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;

- il progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo delle aree esterne coperte e scoperte nonché la piantumazione esistente e di progetto;

- lo schema quotato dimostrativo della adattabilità e fruibilità dell'edificio da parte dei disabili ove previsto dalla normativa vigente;

- lo schema quotato delle fognature; nonché, sempre in scala 1:100, lo schema della posizione dei collegamenti prescritti a norma di legge per l'allacciamento alle reti di urbanizzazione primaria (lo schema delle fognature deve rispettare le indicazioni dettate dai R.R. 24.03.2006 n. 2, 3 e 4, dalle d.G.R. 05.04.2006 n. 2318 e d.G.R. 21.06.2006 n. 2772;

- Il calcolo delle superfici drenanti ai sensi dell'art. 3.2.3 del R.L.I;

- eventuale verifica dei requisiti relativi all'eventuale presenza di ostacoli ai sensi dell'art. 3.4.13 del R.L.I;

c) sezioni dell'intero edificio in scala non minore di 1:100 con indicato:

- le altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento;

- l'altezza netta dei locali;

- l'altezza dell'edificio;

d) prospetti del fabbricato in scala non inferiore a 1:100 attuati con grafia ed indicazioni utili alla comprensione del risultato estetico e con la indicazione delle altezze delle pareti perimetrali degli edifici e dei muri di confine adiacenti;

e) particolari costruttivi in scala 1:20 degli accorgimenti adottati per impedire l'infiltrazione dell'umidità e particolari costruttivi delle facciate, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con le relative sezioni e l'indicazione dei particolari decorativi (forme, materiali, colori) delle varie parti della costruzione;

f) descrizione della tipologia degli impianti di riscaldamento complete dello schema delle canne fumarie ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412, come modificato dal D.P.R.551/99 e ai sensi del D.M. 27.03.2006;

g) la documentazione tecnica prevista dal D.Lsg. 152/99 e dalla legge regionale 27.5.1985 n° 62, integrata con indicazioni relative a:

- la fonte di alimentazione idrica, ossia acquedotto comunale o pozzo privato o corso d'acqua superficiale;

- la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;

- la quantità e la qualità delle acque di scarico ed il relativo recapito finale;

h) completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;

i) ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti, i prospetti interessati dovranno essere ampliati fino alla prima campata dei fabbricati attigui o inseriti nella fotografia complessiva di detti fabbricati di cui alla lettera precedente;

l) qualsiasi altra documentazione grafica, fotografica o plastica che l'Amministrazione comunale ritenga necessaria per un adeguato giudizio sul progetto e ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti;

m) schema di atto impegnativo, da registrarsi in atti pubblici, vincolante l'area utilizzata ai fini del computo volumetrico e, per i casi previsti dalle norme di zona dello strumento urbanistico vigente, regolante le ulteriori obbligazioni;

15.3 Per gli edifici industriali e laboratori artigianali e, dovunque sia necessario, la domanda del permesso di costruire deve essere corredata anche da una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste con una particolareggiata descrizione degli scarichi solidi, liquidi e gassosi, dei rifiuti prodotti e dei mezzi adottati per la loro innocuizzazione e

del sistema del loro smaltimento nonché dallo schema di fognatura con tipo caratteristiche e capienza dell'eventuale impianto di depurazione e smaltimento delle acque nere. Il sistema di scarico acque deve rispondere al disposto della L.R. 24.03.2006 n. 2, 3 e 4 e s.m.i.;

15.4 Nel caso di intervento su edifici esistenti o nel caso di varianti in corso d'opera si dovrà produrre, oltre ai documenti e disegni di cui ai punti precedenti, anche una duplice serie di piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:100 rappresentanti rispettivamente lo stato iniziale e quello finale dell'opera con evidenziazione in colore, delle parti che sono oggetto dell'intervento e con individuati:

- la destinazione dei locali esistenti e le relative superfici in mq;
- le dimensioni delle aperture;
- i materiali, sia di natura funzionale che estetica, che compongono la costruzione;
- i rapporti aero-illuminanti.

15.5 Per le edilizie residenziali, la domanda del permesso di costruire deve essere corredata da una dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità nel rispetto di tutte le norme ivi compreso quelle igienico-sanitarie, ai sensi dell'art. 38 comma 1 L.R. 12/2005. Per tutte le altre tipologie è necessario invece il parere igienico-sanitario espresso dall'Ente competente.

15.6 L'atto progettuale deve contenere la previsione del conferimento in appositi locali immondezzai ed apposite isole ecologiche poste in prossimità del sedime stradale per l'allontanamento definitivo in apposite discariche.

Art. 16

Rilascio del permesso di costruire

16.1 I provvedimenti del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sono notificabili al richiedente, (notifica da parte di un addetto dell'utc) in conformità dell' iter approvativo della pratica edilizia esperita dal responsabile tecnico dell'Amministrazione comunale, con la procedura di cui alla vigente legislazione statale e regionale.

Il permesso di costruire viene pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del suo rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione e, su domanda al Sindaco, ottenerne copia, previo pagamento dei relativi diritti di rilascio.

16.2 L'assenso dell'Amministrazione comunale costituisce semplice presunzione di conformità delle opere stesse alle leggi e ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Esso non esonera pertanto l'interessato dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua propria responsabilità e restando sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

16.3 All'atto del ritiro del permesso di costruire dovranno essere versati i corrispettivi oneri di cui all'art.16 del DPR n.380 del 6/6/2001 e L.R. 12/2005 da calcolarsi in base alle tariffe stabilite ed aggiornate, di volta in volta, dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione. Gli oneri per gli interventi sono computati sulla base della volumetria e della superficie lorda di pavimento oggetto del permesso di costruire.

16.4 Per tutti gli interventi a piano esecutivo, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza degli interventi, saranno determinati con apposito computo metrico estimativo (presentato dagli interessati nel caso di P.L. e prodotto dal Comune nel caso di P. di Z., P.I.P., P.P. e P.L. d'ufficio) per le opere di urbanizzazione primaria e con apposito calcolo economico per le opere di urbanizzazione secondaria di competenza. Ciò nel caso di scomputo degli stessi oneri: in ogni altro caso varranno parametri tabellari di cui al precedente paragrafo.

I computi metrici estimativi saranno riferiti, per i prezzi unitari, al bollettino più recente della Camera di Commercio provinciale.

Per i P.L. comunque ci si atterrà ai disposti di cui alle leggi vigenti così come per eventuali richieste di realizzazione diretta di opere.

16.5 Per ogni intervento di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, si farà riferimento alla volumetria virtuale ai sensi della vigente legislazione regionale. Per interventi con destinazioni riferite alla superficie utile o lorda si prevederanno le stesse modalità di cui sopra con riferimento alla sola superficie e non al volume sulla base del computo specifico dell'intervento.

16.6 Gli interventi edilizi in ambiti rurali, ai sensi della L.R. 12/2005, sono soggetti a permesso di costruire, come disposto dalla d.D.G. 29.12.2005 n. 20109 "linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

Art. 17

Validità ed efficacia della permesso di costruire o denuncia di inizio attività

17.1 Il permesso di costruire è pienamente valido ed efficace dal momento in cui il relativo rilascio viene notificato alla parte interessata, ovvero nel momento in cui si provveda da parte degli Uffici comunali alla consegna materiale del provvedimento concessorio.

17.2 La sua validità è subordinata all'effettivo inizio dei lavori entro i termini stabiliti dal titolo abilitativo stesso. La validità stessa è di 12 mesi per l'inizio dei lavori a decorrere dalla data di rilascio del permesso di costruire, e di 36 mesi per l'ultimazione dei lavori a decorrere dalla data di inizio dei lavori.

17.3 L'Ufficio Tecnico Comunale verificherà l'effettivo inizio dei lavori e alla data della loro ultimazione dei lavori, e comunque entro i termini fissati dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività, l'U.T.C. effettuerà il sopralluogo sulla costruzione oggetto del titolo abilitativo e trasmetterà al Sindaco dettagliato verbale sullo stato dei lavori eseguiti.

E' facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale effettuare in corso d'opera tutti i sopralluoghi che riterrà necessari per il controllo del corretto andamento dei lavori e della tenuta del cantiere.

17.4 Per le denunce inizio attività, dovranno essere rispettati i termini di cui la vigente legislazione nazionale e regionale, precisando che l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro i 12 mesi dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività.

Art. 18

Decadenza e annullamento del permesso di costruire

18.1 La Decadenza è provocata:

18.1.1 dalla mancata ultimazione entro 36 mesi dalla data di inizio dei lavori per il permesso di costruire e dalla mancata ultimazione entro 36 mesi dalla data di presentazione per le denunce di inizio attività, salvo che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in base a fondate motivazioni, non assuma apposito provvedimento di proroga per opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari od in presenza di cause di forza maggiore che abbiano impedito il completamento delle opere;

18.1.2 dall'entrata in vigore di previsioni urbanistiche, che siano in contrasto con i contenuti dal permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, prima dell'inizio dei lavori.

18.2 La decadenza è dichiarata con provvedimento del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia notificato al titolare della concessione o della denuncia di inizio attività.

18.3 Per l'ultimazione delle parti di fabbricato non eseguite nei termini previsti è necessario ripresentare integralmente la domanda originale e relativi allegati, evidenziando con opportuna documentazione grafica gli interventi residui da effettuare a completamento dell'opera.

18.4 L'annullamento d'ufficio, motivato da pubblico interesse interviene quando:

18.4.1 Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività risulti in contrasto con leggi o norme vigenti;

18.4.2 sussistano vizi di legittimità nel provvedimento amministrativo di formazione ovvero nei contenuti tecnici della concessione;

18.4.3 la documentazione tecnica prodotta contenga dati non veritieri od omissioni tali da sviare controllo e pareri sindacali.

18.5 L'annullamento è pronunciato dallo sportello unico per l'edilizia. Il relativo provvedimento è notificato al titolare della concessione o della denuncia d'inizio attività.

18.6 Le costruzioni eseguite sulla base di una concessione o denuncia di inizio attività poi annullata, sono soggette ai provvedimenti di cui alla vigente normativa regionale e statale.

CAPO III°

ADEMPIMENTI PROCEDURALI PARTICOLARI

Art. 19

Interventi non ultimati

19.1 Ove l'opera oggetto dell'intervento e della procedura di cui ai precedenti capitoli non risulti agibile nei termini stabiliti, l'intervento per la esecuzione della residua parte è classificabile ai sensi della procedura originaria.

19.2 Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione, e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

Art. 20

Interventi per manufatti provvisori

20.1 Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai sei mesi, sono soggetti a preventivo permesso di costruire, nel quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità del permesso stesso.

20.2 I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

20.3 Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso o a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di venti giorni dalla data di scadenza del permesso. In caso di mancata rimozione o remissione in pristino l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

20.4 Il permesso di costruire di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

20.5 Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

Art. 21

Interventi urgenti

21.1 Gli interventi soggetti a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose possono essere eseguiti senza preventivo permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ma previa tempestiva comunicazione al Sindaco di assunzione di responsabilità da parte di tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale che rediga regolare asseverazione della effettiva esistenza del pericolo e della immediata necessità di intervento.

21.2 E' fatto obbligo al proprietario o avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di permesso di costruire o denuncia d'inizio attività, in

relazione alla natura dell'intervento.

21.3 La richiesta di cui al precedente capoverso dovrà essere completamente documentata anche fotograficamente in ordine alla esatta individuazione della effettiva urgenza e gravità dello stato dei luoghi anche in relazione alla sola parte pericolante cui dovrà esclusivamente indirizzarsi l'intervento.

Art. 22

Varianti in corso d'opera

22.1 Le varianti che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di un intervento, possono essere attuate previo esperimento delle procedure relative all'entità e classificazione della stessa opera di variante.

22.2 Le disposizioni di cui sopra non si applicano per immobili vincolati ai sensi della vigente normativa regionale e statale in materia di tutela dei beni architettonici ed ambientali.

CAPO IV°

ALTRE DISPOSIZIONI PROCEDURALI E ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Art. 23

Certificato di destinazione urbanistica

23.1 Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia al richiedente avente titolo, entro trenta giorni dalla richiesta, da effettuarsi in carta legale unita all'estratto catastale di individuazione dell'immobile, certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

23.2 Il contenuto della predetta dichiarazione ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 24

Immobili vincolati

24.1 Per immobili soggetti a tutela il rilascio di permesso di costruire o denuncia di inizio attività è subordinato al preventivo ottenimento di nulla-osta da parte di altri Enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali, nonché alla tutela idrogeologica, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

Art. 25

Immobili di valore ambientale e architettonico

25.1 Fatta salva l'applicazione delle competenze sub-delegate ai Comuni a termini della vigente legislazione regionale, ai fini dell'autorizzazione regionale prescritta per gli interventi nelle zone vincolate, gli interessati devono fare domanda direttamente al Servizio Beni Ambientali regionali e prima della presentazione dell'istanza in Comune, presentando:

25.1.1 la domanda in carta da bollo in cui vanno specificate la localizzazione dell'intervento e le generalità del proprietario e del progettista;

25.1.2 tre ulteriori copie del progetto allegato alla domanda di assenso di cui al precedente 15.1; ivi compresi un estratto di mappa, i particolari di facciata in scala 1 : 20 (se il progetto interessa i prospetti esterni), lo schema degli impianti tecnici suscettibili di influire sullo stato ambientale ed eventuali opere di recinzione;

25.1.3 altri elaborati e documenti eventualmente richiesti, caso per caso, secondo le indicazioni contenute nella Circolare regionale 8 gennaio 1986.

25.2 Per gli interventi che ricadono entro le zone di specifica competenza del Servizio Beni Ambientali della Regione e del Parco Agricolo Sud Milano, gli interessati trasmetteranno la predetta documentazione agli Uffici competenti degli Enti in questione.

25.3 Qualora l'intervento sia relativo ad un edificio vincolato anche dalla Legge 1089/1939, esso dovrà essere stato preventivamente approvato - per le parti di competenza - dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, il cui parere non sostituisce comunque il prescritto nulla-osta regionale.

Il procedimento di cui sopra dev'essere seguito anche se l'immobile oggetto dell'intervento appartiene a quelli che amministrazioni, enti e istituti legalmente riconosciuti, e anche nel caso di opere pubbliche, fatto salvo il caso di ricorso alla procedura di cui all'art. 81 del D.P.R. n° 61/1977.

25.4 E' soggetto all'autorizzazione regionale e/o dell'Ente Parco Adda Sud, e solo per le zone vincolate, anche l'utilizzo permanente o temporaneo di aree a scopo di deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione; nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case o baracche o box prefabbricati, containers e simili.

Art. 26

Autorizzazioni speciali

26.1 I progetti relativi ad immobili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

26.2 Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e della Amministrazione Provinciale e, in particolare, alle relative strade statali e provinciali o a quelle in manutenzione all'ANAS e alla Provincia, sono subordinate

al preventivo nulla-osta di detti Enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

26.3 Le opere in cemento armato normale e precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'ufficio tecnico comunale, prima del loro inizio, secondo il disposto di cui all'art. 4 della legge n° 1086/1971.

26.4 Devono essere sottoposti al visto e all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco i progetti delle seguenti opere:

26.4.1 nuovi impianti o costruzioni, modifica degli esistenti e aziende di lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. n° 547/1955 e alle tabelle A e B del D.P.R. n° 689/1959;

26.4.2 edifici civili e industriali, nonché modifiche degli esistenti, in cui si svolgono o sono installate le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi secondo l'allegato al D.M. del 16.02.1982;

26.4.3 edifici civili aventi altezza di gronda maggiore di 24 ml, o anche inferiore se destinati a collettività, o comunque frequentati dal pubblico, quali scuole, ospedali, biblioteche, supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo, etc.

26.4.4 edifici civili e unità immobiliari al di sopra del 2° piano quando non accessibili, da strada pubblica, agli automezzi dei Vigili del Fuoco.

26.4.5 I progetti di cui sopra dovranno essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate o emanande dal Ministero dell'Interno, Direzione generale dei Servizi Antincendio e della protezione civile, a norma dell'art. 28 della legge n° 1570/1941, confermato dall'art. 1, comma A della legge n° 469/1961.

26.5 I progetti di opere eseguite ai sensi del T.U. n° 1755/1933 e di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, debbono ottenere l'autorizzazione regionale, previo visto di conformità apposto dal Genio Civile, secondo le procedure indicate da eventuali disposizioni regionali.

26.6 Nei casi in cui sussistano altri vincoli non contemplati nei precedenti commi (per es. di elettrodotto o di altra natura) dovrà essere richiesto il relativo nulla-osta presso l'Autorità competente e secondo le modalità da essa fissate.

26.7 In tutti i casi indicati dal presente articolo l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente tante copie quante richieste dallo stesso Ente più una che, ricevuta di ritorno con relativa autorizzazione, dovrà essere allegata alla domanda di assenso.

Art. 27

Adempimenti relativi ai piani di lottizzazione

27.1 La domanda volta a ottenere l'approvazione della lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano di lottizzazione, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari.

27.2 Il progetto del piano di lottizzazione deve essere corredato dai documenti e dagli elaborati prescritti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale nonché delle disposizioni impartite in base della L.R. n° 23/1997 .

27.3 Ad integrazione di tali documenti, la domanda di lottizzazione deve anche essere corredata da:

27.3.1 copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori nonché copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali, su fondo altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione;

27.3.2 rilievo topografico nella stessa scala del progetto planivolumetrico oppure rilievo aerofotogrammetrico quotato dell'area di intervento con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste;

27.3.3 schema della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione.

27.4 Il progetto planivolumetrico, oltre a quanto prescritto dalla legge, deve indicare:

27.4.1 gli allacciamenti delle infrastrutture primarie agli impianti esistenti o previsti;

27.4.2 le dimensioni e le altezze delle costruzioni, nonché le destinazioni d'uso previste in esse e in ogni loro parte;

27.4.3 le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;

27.4.4 la sezione e i prospetti schematici, con eventuale plastico, in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione.

27.5 Per le lottizzazioni riguardanti, anche parzialmente, immobili comunque soggetti a tutela, devono essere altresì prodotti i seguenti elaborati:

27.5.1 indagine urbanistica tendente a illustrare le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;

27.5.2 schede storico-critiche delle costruzioni tutelate o da sottoporre a interventi di restauro o di recupero;

27.5.3 documentazione fotografica a colori dell'area oggetto della lottizzazione stessa e dell'ambiente circostante, nel caso di ambito sottoposto a vincolo di cui alla legge 1497/1939.

27.6 E' facoltà della Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisasse la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione che, comunque, dovrà risultare coerente con quella individuata, ai termini della L.R. n. 23 del 1997 e successive modifiche.

27.7 Al Piano di lottizzazione deve essere allegato uno schema di convenzione nel caso di lottizzazione convenzionata, oppure uno schema normativo nel caso di lottizzazione d'ufficio, documenti entrambi contenenti gli obblighi di cui all'art. 8 della legge n° 765/1967.

27.8 Tali schemi devono contenere l'impegno o l'obbligo di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria e l'obbligo di esecuzione delle opere poste eventualmente a carico del lottizzante. In alternativa devono specificare l'impegno o l'obbligo per l'assunzione degli oneri finanziari sostitutivi.

27.9 Gli schemi devono infine definire l'importo da versare a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni a carico e a garanzia del rispetto degli altri obblighi. Dovrà comunque essere garantito che la realizzazione degli insediamenti sarà contestuale a quella delle opere di urbanizzazione, secondo gli obblighi e le scadenze fissati dalla convenzione.

Art. 28

Adempimenti relativi all'isolamento termico

28.1 A norma dell'art. 28 della legge 10/1991 deve essere depositato in Comune, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere relative corredato da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista. Tali opere dovranno inoltre rispettare gli "Elementi per la riduzione del consumo energetico", allegato al presente regolamento.

28.2 Qualora non si fosse provveduto a tale adempimento, il Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'art. 34 della legge 10/1991, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

28.3 Nel caso di modifiche apportate al progetto originale, il committente deve depositare, insieme al progetto di variante, una documentazione tendente a dimostrare che, nonostante le modifiche, le prescrizioni di legge e l'attuazione degli "elementi per la riduzione del consumo energetico" siano rispettati.

Art. 29

Permesso di costruire per edilizia convenzionata

29.1 Nel caso di un intervento di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 7 della legge n° 10/1977, il richiedente deve esprimere la propria disponibilità, nella stessa domanda di concessione, anche al fine di poter fruire del contributo del permesso di costruire ridotto previsto dalla legge citata.

29.2 In tal caso, alla documentazione prescritta, deve essere allegata una bozza di convenzione con la quale il concessionario si impegna verso l'Amministrazione Comunale ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati.

TITOLO III° ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I° INIZIO ED ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 30

Determinazione dei punti fissi di linea e di livello e verifica del perimetro delle costruzioni

30.1 Prima dell'inizio dei lavori deve essere fatta domanda alla Amministrazione comunale che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione.

30.2 La consegna dei punti di cui al comma precedente avviene entro quindici giorni dalla presentazione della domanda. In caso contrario il titolare, congiuntamente al direttore dei lavori e al costruttore, provvederà direttamente, dandone comunicazione scritta al Sindaco.

30.3 Tale determinazione viene effettuata a cura e spese del richiedente, che è anche tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari a consentire le necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.

30.4 Dalla suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

Nel medesimo verbale verranno definiti anche i punti di immissione degli scarichi di fognatura e i punti di allacciamento all'acquedotto comunale e alle altre reti di urbanizzazione primaria.

Art. 31

Inizio lavori e prescrizioni per i cantieri

31.1 Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere.

31.2 I lavori edilizi possono avere inizio non appena ritirato il formale atto di assenso sindacale o comunque entro i termini fissati dalla normativa vigente o a tempo debito rispetto alla comunicazione di cui all'art. 13 del presente regolamento, fermo restando l'obbligo di ottemperare alle eventuali prescrizioni previste nell'atto di assenso sindacale e al disposto dell'articolo precedente.

31.3 Nel cantiere di costruzione deve essere affissa, prima dell'inizio dei lavori, e in posizione visibile da spazio pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a 1 metro quadrato, nella quale devono essere indicati gli estremi del titolo abilitativo, il nome del titolare della stessa, del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori, del calculatore delle strutture in c.a. e del responsabile del cantiere.

31.4 In cantiere deve essere inoltre conservata copia conforme dell'originale del permesso di costruire, con i disegni approvati e relativo progetto esecutivo, del progetto delle strutture in c.a. nonché di quanto prescritto dalla legge. Per i lavori soggetti a semplice comunicazione deve essere conservata in cantiere copia della comunicazione medesima e dei documenti relativi.

31.5 Ogni documentazione depositata nei cantieri di lavoro è a disposizione degli incaricati municipali della vigilanza e verrà ad essi consegnata ogni qualvolta ne venga fatta richiesta.

31.6 Sia la tabella che le scritte sono esenti da tasse e diritti comunali. Quando nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi vengano alla luce opere o manufatti di presumibile interesse storico, artistico o archeologico, si deve immediatamente sospendere i lavori e darne avviso all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni

delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 32

Recinzioni provvisorie e strutture provvisionali

32.1 Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso adeguatamente lungo tutto il perimetro e con particolare cura lungo i lati prospicienti spazi pubblici o aperti al pubblico e dovrà essere mantenuto libero da materiali e ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

32.2 Se dette opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di spazio pubblico, il proprietario deve chiedere l'autorizzazione preventiva ai sensi del successivo articolo.

32.3 Le recinzioni provvisorie dovranno essere sicure, di altezza non inferiore a mt. 2 e di aspetto decoroso. Gli spigoli sporgenti di recinzione o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati con colorazioni o strisce, dispositivi rifrangenti, luci rosse di ingombro accese durante l'orario della pubblica illuminazione stradale. In ogni caso si deve provvedere a salvaguardare l'incolumità e la salute pubblica secondo le prescrizioni del regolamento di igiene.

32.4 Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, scale, parapetti, ecc.) devono avere requisiti di stabilità e protezione atti a garantire l'incolumità delle persone e delle cose.

Devono comunque essere rispettate tutte le norme di sicurezza vigenti, riguardanti la prevenzione degli infortuni sul lavoro, la sicurezza nell'uso di energia elettrica, di combustibili e macchinari e in particolare quelle dettate dai D.P.R. n° 303/56, n° 547/55, n° 164/56 come specificamente prescritto dai "Protocolli di intervento per l'attività di vigilanza delle A.S.L. nei cantieri di edilizia residenziale etc." di cui alle deliberazioni della Giunta regionale lombarda 24 dicembre 1987 n° 4/27742, 18 aprile 1989 n° 4/41987 e 22 maggio 1990 n° 4/55087.

Art. 33

Norme particolari per i cantieri di costruzione

(vedasi D.Lgs 09.04.2008 n. 81 "Attuazione art. 1 della Legge 03.08.2007 n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro")

33.1 I cantieri devono altresì essere organizzati con il rispetto delle:

33.1.1 norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

33.1.2 norme sulla responsabilità relativa a danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in seguito ai lavori;

33.1.3 disposizioni che regolano i rapporti di lavoro;

33.1.4 norme relative alla dotazione minima di servizi in uso alle maestranze.

33.2 I cantieri devono essere provvisti di idonei servizi igienici dotati di una adeguata fornitura di acqua potabile. Nel caso in cui dovesse prevedersi la realizzazione di alloggi temporanei per le maestranze o per il personale di custodia, oltre alla adeguata dotazione dei servizi di cui sopra, dovranno essere assicurati gli indici minimi di abitabilità previsti dal vigente regolamento d'igiene.

Art. 34

Cautela da seguire nelle opere di demolizione o scavo

34.1 Nelle opere di demolizione ed in caso di distacco di materiali voluminosi o pesanti, e nelle opere di scavo devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone ed a cose, e in particolare, cedimenti e scuotimenti di terreno con conseguente molestia a danno di edifici e impianti finitimi e preesistenti.

34.2 Scavi e demolizioni devono inoltre essere eseguiti in modo da consentire la continuità del traffico negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione comunale.

34.3 Sulla via pubblica non potranno calarsi materiali di demolizione e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi dovranno essere portati o fatti giungere a terra entro panieri o mediante appositi condotti, con corde o con altri mezzi precauzionali riconosciuti idonei.

34.4 In tutti i cantieri in cui si procede alla demolizione o allo scavo mediante mezzi meccanici, se necessario, occorrerà procedere alla bagnatura delle parti interessate dalle operazioni suddette e occorrerà altresì adottare ogni accorgimento necessario allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità dei lavori.

34.5 Per ogni intervento di demolizione o scavo o altro eventuale che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera dovrà, nella richiesta di autorizzazione, specificare il recapito dello stesso materiale. Entro 15 giorni dall'effettuazione di ogni singolo conferimento presso i siti di smaltimento/trattamento autorizzati, dovrà essere consegnata all'Ufficio tecnico, copia della bolla di accompagnamento del materiale vidimata dall'impianto di conferimento, riportante il luogo di provenienza, l'impianto di destinazione, natura e quantità del materiale smaltito. Le medesime prescrizioni si applicano anche nel caso di interventi non soggetti ad autorizzazione.

34.6 Ove le spese di demolizione di fabbricati o di parti di essi, di scavi o sistemazioni di aree abbandonate determinassero particolari situazioni di precarietà igienico-sanitaria, si dovrà procedere ad adeguati interventi di disinfezione o derattizzazione.

34.7 Per quanto non contemplato nel presente e nel precedente articolo si rinvia alle disposizioni A.S.L.

34.8 L'Ufficio tecnico comunale si riserva la possibilità di effettuare le opportune verifiche sulla congruenza dell'applicazione del paragrafo 34.5.

34.9 Si precisa che prima del conferimento del materiale di risulta alle discariche autorizzate, i materiali di risulta dovranno essere posizionati il più possibile distanti da abitazioni (nel limite delle possibilità di cantiere e comunque tale da non arrecare disturbo all'esterno dell'area).

34.10 Qualora nelle more delle demolizioni si rinvenissero materiali contenenti fibrocemento, si devono adottare tutti i

provvedimenti necessari previsti dalla Legge 257/92, D. Lgs. 257/2006, D.Lgs 81/08 e s.m.i.

Art. 35

Cautele per il rinvenimento di avanzi archeologici

35.1 In caso di rinvenimento di oggetti o cose di presunto interesse paleontologico, archeologico e storico-artistico, il direttore dei lavori, il costruttore, e il titolare dell'intervento sono tenuti a darne immediata comunicazione al Sindaco, fermi restando le prescrizioni delle leggi vigenti in materia e in particolare, l'obbligo di denuncia alle competenti autorità.

Art. 36

Cautele per il rinvenimento di resti umani

36.1 In caso di rinvenimento, in cantiere, di cadavere o anche di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. 10 settembre 1990, n° 285, informare immediatamente il Sindaco, il quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria, a quella di Pubblica Sicurezza e all'Unità Sanitaria locale competente. Si rimanda all'art. 3.3.6. del R.L.I.

Art. 37

Occupazione temporanea del suolo pubblico

37.1 Quando si renda necessaria l'occupazione temporanea del suolo pubblico, il titolare dell'opera deve farne apposita richiesta al Sindaco, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto di cantiere e della presunta durata dei lavori.

37.2 Il rilascio dell'autorizzazione all'occupazione temporanea del suolo pubblico, è rinnovabile ogni sei mesi ed è subordinata all'osservanza delle norme, indicate dalla Amministrazione Comunale per l'esecuzione dei lavori, da condursi in modo da non contrastare col decoro e l'igiene cittadina e non ostacolare il traffico. Il rilascio è altresì subordinato al pagamento della tassa di occupazione di spazi e aree pubbliche, nonché al versamento di deposito cauzionale da parte del proprietario a garanzia del ripristino del suolo pubblico manomesso.

37.3 Se la recinzione del cantiere include manufatti che interessano servizi pubblici, devono essere adottate misure tali da lasciare pronto e libero accesso a tali servizi.

Art. 38

Tutela di manufatti attinenti a servizi pubblici

38.1 Qualora si renda necessario manomettere il sottosuolo pubblico o costruire ponteggi e strutture provvisorie esterne, il costruttore deve precedentemente prendere gli opportuni accordi con l'Ufficio Tecnico comunale al fine di evitare qualsiasi danno ai manufatti relativi ai servizi pubblici.

38.2 Compiuti i lavori, le opere di ripristino devono essere eseguite a cura del titolare dell'opera e comunque a sue spese.

Art. 39

Interruzioni dei lavori ed obblighi relativi

39.1 Nel caso di interruzione dei lavori, il proprietario dovrà mettere in atto ogni necessario provvedimento per garantire la solidità delle parti costruite nonché il decoro, l'igiene e la sicurezza cittadina.

39.2 In caso di inadempienza, l'Amministrazione Comunale assume gli opportuni provvedimenti sostitutivi a spese dell'inadempiente.

CAPO II°

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E LORO OCCUPAZIONE

Art. 40

Vigilanza sulle costruzioni

40.1 Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, esercita la vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, al progetto e alle modalità esecutive previste nella concessione, autorizzazione o segnalazione.

40.2 A tal fine il titolare del permesso di costruire per nuove costruzioni, ricostruzioni e interventi comunque modificativi dell'assetto planivolumetrico, è tenuto ad effettuare denuncia per iscritto al Comune:

40.2.1 all'inizio dei lavori;

40.2.2 all'ultimazione delle strutture portanti per l'eventuale accertamento della rispondenza della sagoma e della volumetria generale dell'edificio rispetto a quelle di progetto;

40.2.3 alla fine dei lavori, anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

40.3 Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ordina inoltre l'immediata sospensione dei lavori in caso di interventi non autorizzati o segnalati, oppure quando le opere vengano attuate in modo difforme dal progetto approvato.

Art. 41

Autorizzazione all'agibilità, collaudo statico, iscrizione al catasto

41.1 Ai sensi e per effetti del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in

materia edilizia, affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del R.D. 27 luglio 1934, n° 1265, possono essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda al Responsabile del procedimento il certificato di agibilità per gli edifici di abitazione, o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

41.1.1 il certificato di collaudo statico con visto di avvenuto deposito presso gli uffici comunali preposti, rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo Professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal progettista e dal direttore dei lavori;

41.1.2 la dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, restituita dagli Uffici Catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;

41.1.3 la dichiarazione del richiedente avente titolo che deve certificare sotto la propria responsabilità, la rispondenza dell'opera al progetto approvato, alle prescrizioni di legge e del presente regolamento, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

41.1.4 Dichiarazione dell'impresa installa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui al comma 1 lett.c) art.25 del DPR n.380 del 6/6/2001.

41.2 Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti al precedente paragrafo 41.1.1.

41.3 Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla relativa convenzione di lottizzazione.

41.4 Di ogni costruzione nuova o restaurata, che sia abitata o usata senza licenza di agibilità o esercizio, il Sindaco deve ordinare lo sgombero, applicando le sanzioni previste dalla legge.

Art. 42

Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo

42.1 Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali soggetti a particolare nulla-osta, questo deve essere conseguito prima della licenza di agibilità ed allegato alla relativa domanda.

Art. 43

Manutenzione degli edifici, provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza, revisione periodica delle costruzioni e decoro dell'ambiente urbano

43.1 Tutti gli edifici esistenti, le relative aree di pertinenza, nonché le aree inedificate, dovranno essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, igiene e decoro pubblico.

43.2 Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni e adeguamenti nei termini fissati dalla Amministrazione Comunale che, accertate situazioni non conformi a tali disposizioni, ordina il ripristino dell'edificio e la rimozione delle cause di insicurezza, di insalubrità o di indecorosità.

43.3 Il Sindaco, scaduto tale termine, e salva l'eventuale applicazione di quanto disposto all'art. 650 Cod. Pen., potrà ordinare, ai sensi di quanto disposto in materia dal T.U.L.C. e P. n° 148/1915, l'esecuzione di opere necessarie per il corretto mantenimento dell'ambiente urbano anche in relazione a motivi di giustizia, sicurezza e ordine pubblico.

43.4 Tali provvedimenti potranno anche avere carattere di urgenza in caso di pericolo, e il Sindaco, in caso di inadempienza del proprietario, interviene d'autorità ai sensi dell'art. 50 del D.lvo 267/2000.

43.5 Nel caso di parti comuni di proprietà condominiali, gli adempimenti di cui sopra sono svolti a cura della amministrazione del condominio, ovvero da un responsabile della gestione del medesimo.

43.6 Il Sindaco o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico possono far eseguire in ogni momento ispezioni da parte del personale tecnico del Comune e del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L. della Provincia di MILANO 2 per accertare le condizioni della costruzione.

Art. 44

Rilevamento del patrimonio edilizio

44.1 Ai fini del rilevamento permanente del patrimonio edilizio, il Comune provvede alla schedatura delle caratteristiche di ciascun edificio con riferimento alla tipologia edilizia, alle destinazioni d'uso e alla dotazione di impianti e servizi.

44.2 Il proprietario di ciascun immobile o unità immobiliare, in occasione di ogni intervento edilizio o richiesta di licenza d'uso, è tenuto a redigere o aggiornare la scheda di rilevamento.

TITOLO IV° NORME TECNICO-FUNZIONALI

CAPO I° INDIRIZZI PRELIMINARI

Art. 45

Oggetto e campo di applicazione

45.1 Le norme tecnico-funzionali sono le disposizioni che riguardano i requisiti ambientali e spaziali che gli edifici e i locali devono possedere per soddisfare le esigenze degli utilizzatori.

45.2 Le norme del presente titolo individuano pertanto il livello di qualità che gli edifici devono possedere per garantire un adeguato grado di sicurezza, fruibilità per gli utenti. Le relative classi di requisiti costituiscono l'articolazione delle norme dei successivi capitoli.

45.3 Il presente Regolamento non detta norme che disciplinano la materia attinente i requisiti ambientali che gli edifici devono possedere per garantire agli utenti un adeguato livello di benessere. Per ogni specifica definizione si rinvia al testo del Regolamento di Igiene.

45.4 Le norme tecnico-funzionali disciplinano gli interventi di nuova costruzione e, in relazione alle opere previste e compatibilmente con le possibilità tecniche, gli interventi sugli edifici esistenti, fatte salve più restrittive disposizioni di leggi e regolamenti.

CAPO II° SICUREZZA

Art. 46

Generalità

46.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da assicurare la massima protezione da eventi fisici dannosi alle persone, sia durante le costruzioni che durante l'uso degli stessi.

46.2 Il controllo dei requisiti relativi alla sicurezza riguardano la stabilità, la protezione dagli incendi e la sicurezza nei lavori di costruzione e utilizzazione degli edifici la cui disciplina è materia degli articoli successivi.

Art. 47

Stabilità del complesso e delle sue parti

47.1 Ai fini della verifica di stabilità e dei relativi controlli, si fa riferimento alla normativa vigente in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Art. 48

Protezione contro gli incendi. Prescrizioni generali

48.1 Gli edifici, in relazione all'altezza, alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in conformità alla normativa nazionale vigente e alle indicazioni del comando provinciale dei VV.FF.

48.2 In particolare si prescrive il preventivo nulla-osta del comando dei VV.FF. per i seguenti edifici nei quali si svolgono attività soggette ai controlli di prevenzione incendi secondo l'allegato al D.M. 16.02.1982:

48.2.1 edifici industriali ed artigianali;

48.2.2 edifici commerciali, magazzini e depositi;

48.2.3 locali, edifici ed impianti pubblici o di uso collettivo;

48.2.4 edifici di abitazione di altezza superiore a mt. 24;

48.2.5 autorimesse private con più di 9 autoveicoli e autorimesse pubbliche;

48.2.6 edifici a struttura metallica.

48.2.7 vani di ascensori e montacarichi in servizio privato aventi corsa superiore a mt. 20 sopra il piano terreno;

48.2.8 gli impianti e relativi locali adibiti alla produzione di calore di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/ora;

48.3 Il certificato agibilità potrà, per tali edifici, essere rilasciato solo previo collaudo del Comando Provinciale dei VV.FF.

Art. 49

Prevenzione contro gli incendi. Particolari prevenzioni cautelative

49.1 I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

49.2 L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

49.3 Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare. Interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo d'incendio o di esplosione devono essere a tenuta stagna.

49.4 La rete elettrica dovrà essere collegata messa a terra con pozzetti di ispezione e di controllo, secondo le norme di legge.

49.5 I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza, devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

49.6 Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, etc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

49.7 In tutti quei casi in cui condizioni ambientali tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

49.8 I locali destinati a lavorazione e deposito materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. Il Comando provinciale VV.FF. controlla l'applicazione delle norme.

Art. 50

Sicurezza nei lavori di costruzione e manutenzione

50.1 I lavori di costruzione e di manutenzione degli edifici devono essere svolti in modo tale da non costituire pericolo per gli addetti ai lavori e per tutti i cittadini.

50.2 Per ogni specifica disposizione si rimanda agli artt. 34, 35, 36 e 49 del presente regolamento.

50.3 Per consentire e facilitare gli interventi di manutenzione, le parti esterne dell'edificio, pareti e coperture, devono essere dotate di dispositivi per l'aggancio delle cinture di sicurezza.

Art. 51

Sicurezza di utilizzazione. Protezione dal rischio di caduta accidentale delle persone

51.1 Gli edifici devono garantire agli utenti la protezione dal rischio di caduta durante il normale svolgimento delle attività. In particolare i parapetti e le ringhiere non devono cedere o poter essere attraversati per urto o accidente e non devono favorire l'arrampicamento, secondo quanto disposto dalla C.R. 23.01.2004 n. 4; vedasi anche la "scheda dei dispositivi contro le cadute dall'alto" scaricabile dal sito:

<http://www.aslmi2.it/web/download.nsf/0/E8DB2DDD688BEE8BC12571B900460EE4?O>

penDocument - "allegato 6 scheda elaborato grafico di progetto.pdf".

51.2 I requisiti di cui al precedente comma si ritengono soddisfatti dalle seguenti specifiche prescrizioni:

51.2.1 Le ringhiere e i parapetti, posti a quota superiore a mt. 2 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di cm. 100 per finestre e sopralci e di cm. 110 per terrazze, balconi e scale. Eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 11 di diametro e non dovranno presentare elementi orizzontali per tutta la loro altezza.

51.2.2 le superfici finestrate devono essere tutte accessibili alla pulizia anche per la parte esterna. Dove non lo fossero dall'interno dei locali, dovranno essere predisposti adeguati sistemi di sicurezza per impianti mobili esterni.

Art. 52

Sicurezza degli impianti

52.1 Per quanto riguarda la progettazione, l'installazione e la gestione degli impianti elettrici, idrici, termici, a gas e di sollevamento, si rimanda alle norme vigenti in materia con particolare riferimento alla legge n° 46/90. Per gli impianti elettrici e a gas si rinvia specificamente e rispettivamente anche alle norme C.E.I. (Comitato Elettrotecnico Italiano) e UNI-CIG (Comitato Italiano Gas) ai sensi delle leggi n° 186/1968 e 1083/1971 modificato dal D.M. 27.03.2006.

52.2 L'eventuale installazione di impianto elevatore non può essere considerato l'unico mezzo utilizzabile in sostituzione alle scale.

Art. 53

Sicurezza di circolazione

53.1 La circolazione orizzontale e verticale delle persone negli spazi privati, esterni e interni agli edifici, deve essere garantita in termini di sicurezza. In particolare:

53.1.1 gli spazi sopra citati non devono presentare, in condizioni meteorologiche normali, superfici di calpestio sdruciolevoli;

53.1.2 gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica;

53.1.3 i passi carrabili per l'accesso degli autoveicoli devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per le persone e intralcio per il traffico. Eventuali rampe devono essere separate dallo spazio pubblico da un tratto piano lungo almeno mt. 3,50;

53.1.4 gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione degli organismi abitativi devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione anche temporizzato.

Art. 54

Sporti, aggetti, balconi

54.1 Negli spazi di cui al precedente articolo e per analoghe ragioni di sicurezza, è altresì vietata la nuova costruzione di corpi aggettanti chiusi o aperti che presentino sporti insidiosi.

54.2 Nelle zone già edificate sul filo stradale è ammessa la realizzazione di sporgenze ricadenti su spazi pubblici come marcapiani, cornicioni, spallette e simili qualora dette opere si inseriscano in continuità di facciate esistenti. Comunque tali sporgenze non dovranno superare di norma le seguenti misure riferite alla verticale innalzata sul filo stradale:

54.2.1 per marcapiani, spallette e simili una sporgenza di cm. 10 e comunque non maggiore di quella degli edifici contigui, purché ad altezza non inferiore a mt. 2,70 dal piano del marciapiede;

54.2.2 le ante apribili verso l'esterno non sono consentiti ad altezza inferiore a mt. 2,70 dal piano del marciapiede ove la strada ne sia munita; se la strada ne è priva l'altezza minima non dovrà essere inferiore a mt. 4,50 dal piano stradale;

54.2.3 le stesse misure valgono per balconi e pensiline aggettanti sulle strade pubbliche e privata aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno mt. 8,00;

54.2.4 i balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e prospettanti su spazi larghi almeno mt. 12. L'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno mt. 3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno mt. 4,50 dal piano stradale ove non esista marciapiede, misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto;

54.2.5 tutte le sporgenze sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di mt. 1,20, salvo che la costruzione non sia arretrata rispetto al filo stradale e lo giustifichino speciali condizioni progettuali o di

ambientamento.

54.2.6 In base a quanto indicato dall'art. 3.4.13 del R.L.I la superficie finestrata oggetto di verifica per la determinazione del rapporto aero-illuminante e per il calcolo della superficie illuminante per locali con profondità > a 2,5 volte l'altezza delle finestre ai sensi dell'art. 3.4.15 del Regolamento stesso, deve essere quella posta al piano più basso e comunque quella che ne subisce l'oscuramento.

CAPO III° FRUIBILITÀ

Art. 55

Generalità

55.1 Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo da consentire l'accesso e l'uso degli stessi da parte di tutte le persone, indipendentemente dall'età, delle particolarità anatomiche, fisiologiche e senso percettivo, nonché dalle menomazioni temporanee o permanenti delle stesse.

55.2 Il controllo dei requisiti di fruibilità riguarda l'accesso agli edifici, dimensioni e caratteristiche dei disimpegni orizzontali e verticali, nonché la dotazione di impianti e attrezzature la cui materia è disciplinata dagli articoli successivi.

55.3 Il campo di applicazione delle norme relative alla fruibilità riguarda, oltre alle strutture pubbliche disciplinate dalla normativa vigente, anche i seguenti luoghi che devono essere ugualmente accessibili e fruibili da parte di tutte le persone:

55.3.1 le nuove costruzioni destinate o destinabili ad usi residenziali, misti o produttivi, allorché non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni di sicurezza tale accessibilità;

55.3.2 le costruzioni recuperate quanto meno per le parti di esse ove l'accesso alle persone fisicamente impedito risulti possibile.

Art. 56

Dimensioni e caratteristiche di scale, ascensori, rampe e passaggi

56.1 Negli edifici indicati all'art. 55, comma 3 del presente regolamento, devono essere assicurate adeguate le caratteristiche di accesso, disponibilità e percorribilità di cui ai commi seguenti.

56.2 L'accesso a tutti i locali, ai servizi e ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone, quando questi non raggiungono il piano terreno di costruzioni multipiano, deve essere assicurato attraverso rampe indipendenti o abbinati alle scale, di larghezza non inferiore a mt. 1,20 e di lunghezza riferita alle pendenze come prescritto dalla normativa vigente delle barriere architettoniche. Tali rampe dovranno essere convenientemente protette, attrezzate e pavimentate con materiale antisdrucchiolevole.

56.3 Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere munite di corrimano su entrambi i lati, almeno su un lato non interrotto neppure in corrispondenza dei pianerottoli, i quali anche quelli di distribuzione del solo ascensore, dovranno avere la profondità di almeno mt. 1,50. I gradini delle scale dovranno avere alzata non superiore a cm. 17 e pedata non inferiore a cm. 27.

56.4 La percorribilità dell'unità immobiliare dovrà essere garantita in ogni sua parte mediante l'adeguato dimensionamento del portoncino di ingresso, delle porte interne e dei disimpegni con i corridoi e i varchi di passaggio che non dovranno essere di larghezza inferiore rispettivamente a mt. 1,25 e mt. 0,85.

56.5 Tutti i fabbricati residenziali con almeno tre livelli abitabili devono essere dotati di ascensore di dimensione interna minima di mt. 0,95 per 1,30, con l'apertura posta sul lato più corto e porta a battenti a scorrimento laterale, di larghezza non inferiore a mt. 0,85 apertesi su piattaforme di profondità non inferiore a mt. 1,50. Gli edifici formati da più di dieci alloggi devono essere dotati di impianto di ascensore la cui cabina abbia dimensioni interne minime di 1,50 per 1,37 mt. e luce netta di apertura di mt. 0,90. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere adottati gli accorgimenti necessari ad attenuare le vibrazioni e i rumori prodotti dall'impianto.

Art. 57

Locali abitabili

57.1 Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà e comunque secondo quanto riportato negli articoli del R.L.I.

57.2 I locali abitabili debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5 luglio 1975 e successive modificazioni. In particolare la superficie minima netta calpestabile di pavimento dovrà non essere inferiore a 9 mq.

57.3 Negli alloggi minimi, composti di un solo locale abitabile più un locale per servizi igienici e uno spazio di cottura, il locale abitabile non dovrà avere una superficie netta calpestabile di pavimento inferiore a 28 mq.

57.4 Per gli edifici di cui all'art.57, comma 3°, del presente regolamento deve essere permessa la fruibilità dei bagni, delle cucine e degli spazi di cottura che dovranno essere attrezzate in modo da consentire il movimento di rotazione di 360° di carrozzine e la sosta di queste ultime senza che sia impedita la praticabilità delle dotazioni essenziali.

Art. 58

Cucine

58.1 Ogni alloggio deve essere dotato di un locale cucina o di un apposito spazio per la preparazione dei cibi.

58.2 Qualora non sia possibile disporre di un apposito locale, è consentito uno spazio di cottura integrativo del locale

di soggiorno, posto in prossimità delle superfici finestrate, come previsto dall'art. 3.4.72 del R.L.I.

I requisiti di aeroilluminazione dello spazio di cottura devono essere verificati sull'intera superficie del locale di soggiorno e dello spazio di cottura.

58.3 Le cucine, oltre ai requisiti dell'articolo precedente, devono comunque essere rifornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di cottura.

58.4 La dimensione superficiale minima di pavimento del locale cucina è di mq. 9 e di mq. 5 per lo spazio di cottura di cui al secondo comma del presente articolo.

Art. 59

Servizi igienici

59.1 Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: wc, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia e avente i seguenti requisiti minimi secondo quanto stabilito dal D.M. 5 luglio 1975 e successive modificazioni. E' fatta salva la possibilità di installare blocchi prefabbricati debitamente omologati dalla competente autorità sanitaria.

59.2 La dimensione dei servizi igienici è in relazione alla fruibilità dei singoli apparecchi per i quali si prescrivono i seguenti spazi minimi funzionali:

59.2.1 per gli apparecchi a tazza i distacchi laterali minimi dovranno essere di 15 cm. sia dal muro laterale che da altri apparecchi a tazza, mentre i distacchi frontali minimi dovranno essere di 60 cm. dal muro e 50 cm. da altro apparecchio a tazza;

59.2.2 per il lavabo il distacco laterale minimo del bordo da un ostacolo o da un apparecchio a tazza è di 15 cm. mentre i distacchi frontali minimi dovranno essere di 60 cm. da un ostacolo frontale e di 50 cm. da un apparecchio a tazza;

59.2.3 il vano chiuso della doccia dovrà avere dimensioni minime di 72 x 72 cm.

59.3 Le pareti dei servizi igienici devono essere rivestite da piastrelle o da altro materiale liscio, facilmente lavabile e disinfettabile fino ad una altezza di almeno mt. 2,00.

Art. 60

Altezze dei locali

60.1 In base alla previsione di permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camera da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc...;
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, spazi di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc...

L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a mt. 2,70.

60.2 In caso di soffitto non orizzontale dei locali abitabili il punto più basso dei locali non deve essere di altezza inferiore a mt. 2,10

60.3 L'altezza media può essere ridotta alle seguenti misure:

60.3.1 mt. 2,40 per gli spazi accessori e di servizio, nonché per i locali ricavati in soppalchi totalmente aperti nella parte sottostante e soprastante, la cui superficie è pari o inferiore a 1/2 della superficie del locale sottostante;

60.3.2 mt. 2,10 per i soli accessori e di servizio quali i corridoi, i luoghi di passaggio e i ripostigli e per i locali ricavati in soppalchi totalmente aperti nella parte sottostante e soprastante, la cui superficie è pari o inferiore a 1/3 della superficie del locale sottostante.

60.4 In caso di soffitto non orizzontale in locali con permanenza di persone il punto più basso non deve comunque essere di altezza inferiore a mt. 1,80.

60.5 I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima in relazione alla destinazione d'uso dei locali.

60.6 I locali seminterrati e interrati facenti parte di edifici destinati ad attività produttive devono essere opportunamente autorizzati in deroga all'art. 8 del DPR 303/56.

Art. 61

Dotazioni minime di impianti e attrezzature

61.1 Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

61.1.1 riscaldamento;

61.1.2 distribuzione dell'acqua potabile;

61.1.3 distribuzione dell'energia elettrica;

61.1.4 raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;

61.1.5 trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre livelli abitabili o di due se l'edificio è costruito su pilotis;

61.1.6 aerazione artificiale per gli spazi di servizio eventualmente collocati nel corpo di fabbrica senza aerazione diretta;

61.1.7 protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;

61.1.8 protezione dal fulmine;

61.1.9 protezione dagli incendi.

61.2 Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

61.2.1 distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio;

61.2.2 distribuzione del gas;

61.2.3 espulsione dei gas combustibili.

61.3 Gli insediamenti civili esistenti, ubicati in zona servita da acquedotto e non allacciati al medesimo servizio pubblico, dovranno provvedere all'allacciamento entro un anno. Gli insediamenti produttivi esistenti, ubicati in zona servita da acquedotto pubblico dovranno allacciarsi allo stesso, entro il medesimo periodo, per l'approvvigionamento idrico necessario ai soli usi potabili ed igienico-sanitari.

61.4 I complessi edilizi di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento, dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.

61.5 Possono essere previste, secondo gli obiettivi comunali, aree industriali approvvigionate attraverso appositi acquedotti alimentati con acque superficiali o di prima falda ad uso produttivo, tecnologico o irriguo.

61.6 L'indicazione dei tipi e delle caratteristiche degli impianti deve essere dichiarata e documentata nella relazione del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore.

TITOLO V° NORME RELATIVE AL DECORO EDILIZIO E URBANO

Art. 62

Generalità

62.1 Sotto questo titolo sono riunite le norme edilizie che hanno attinenza con il controllo dei volumi, delle superfici e di tutti gli elementi di fabbrica e di finitura che concorrono alla definizione del paesaggio costruito.

62.2 Non rientra nel dominio di competenza del presente regolamento la definizione di norme precisamente urbanistiche (quali ad esempio gli indici di fabbricazione, i rapporti di copertura, le altezze e le distanze dagli edifici, nonché le loro destinazioni d'uso) che sono materia di pertinenza degli strumenti di pianificazione territoriale ai quali si rinvia per ogni specifica norma di attuazione.

62.3 Le norme del presente titolo riguardano pertanto esclusivamente gli aspetti specifici dell'oggetto edilizio e del rapporto del singolo oggetto con il suo proprio contesto.

CAPO I°

CARATTERISTICHE EDILIZIE E DECORO DELLE COSTRUZIONI

Art. 63

Disposizioni generali

63.1 Gli edifici di qualunque tipologia e in ogni loro parte, devono rispondere ai requisiti della buona costruzione, di ordine e decoro architettonico.

63.2 Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione non solo per quanto attiene la sicurezza, igiene e fruibilità dello stesso, ma anche per quanto ne concerne lo stato di generale decoro.

63.3 Il responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la commissione edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale, può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

Art. 64

Fronti

64.1 Le fronti e comunque tutte le murature di edifici di nuova costruzione o rinnovati che prospettano o che sono in ogni modo visibili da vie, spazi pubblici e vie private, devono essere sempre intonacati a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico non richiedano intonaco, essendo realizzati in calcestruzzo a faccia vista o con finitura superficiale esterna in pietra, mattoni paramano o altro materiale idoneo di rivestimento.

64.2 I muri intonacati devono avere una zoccolatura di almeno cm. 50 in pietra naturale, quale beola e granito grezzo, o artificiale, oppure devono essere realizzati con cemento idrofugo o altro materiale idoneo a riparare la base delle murature dall'umidità e dagli urti.

64.3 Per le tinteggiature devono adottarsi tinte in accordo con l'aspetto dell'abitato e dell'ambiente urbano e paesaggistico. I colori preferibili saranno quelli ricorrenti del sito, nella gamma dei gialli e delle terre con particolari cautele per le tinte più nette dei bianchi, azzurri, verdi e rossi.

64.4 Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta della facciata, le cornici e le fasce devono seguire un partito architettonico unitario senza soluzioni di continuità in corrispondenza dei limiti di proprietà.

64.5 Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione del rivestimento di facciata, di ripristino d'intonacatura e ritinteggiatura degli edifici deteriorati dal tempo e dalle intemperie. Nel caso di grave trascuratezza del proprietario, il Sindaco interviene come prescritto all'art. 63, 3° comma.

64.6 E' vietata la messa in vista di nuovi frontespizi nudi, e pertanto tutte le fronti e i fianchi dei corpi di fabbrica devono essere trattati alla stregua delle facciate principali con l'obbligo di finitura con materiali analoghi a quelli dei

rinnovati prospetti. Per quelli esistenti, il Sindaco ha facoltà di intervenire ordinando al proprietario i necessari lavori di sistemazione.

64.7 Nel caso di arretramento di costruzioni nuove in aderenza a costruzioni esistenti la sistemazione decorosa della parte di frontespizio che resta in vista, é a carico di colui che costruisce per secondo e determina la effettiva permanenza del frontespizio.

Art. 65

Coperture

65.1 Le coperture degli edifici, in relazione alla particolare importanza che tali elementi costruttivi rivestono per il decoro dell'ambiente urbano e paesaggistico, dovranno essere sempre rappresentati, nei progetti allegati alle pratiche edilizie, con piante, prospetti, sezioni, particolari costruttivi e descrizione completa dei manti di copertura e dei materiali di finitura.

65.2 La tipologia da adottarsi preferibilmente sarà quella a due o più falde con inclinazione non inferiore al 30 %. Il manto dovrà essere in tegole a canale (coppi) o tegole portoghesi in laterizio di colore naturale. E' consentito il manto con elementi di cemento di sagoma e colori corrispondenti alle terre naturali. Nelle costruzioni residenziali sono vietati i manti in fibrocemento e comunque in lastre ondulate.

65.3 I cornicioni e le emergenze verticali dei corpi tecnici e delle installazioni tecnologiche non potranno superare misure e quote strettamente giustificate da esigenze tecnologiche, di sicurezza e funzionalità. Dovranno essere di finitura decorosa come ogni altra parte dell'edificio e dovranno essere correttamente inserite nel contesto architettonico e ambientale.

65.4 E' ammessa la progettazione ed esecuzione di coperture piani praticabili, purché adeguatamente giustificate da un corretto inserimento nel contesto ambientale circostante e purché presentino soluzioni di coronamento architettonicamente decorose ivi comprese eventuali strutture di arredo con caratteristiche tali comunque da non consentire la permanenza di persone.

Art. 66

Recinzioni

66.1 I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono corrispondere alle norme di decoro di cui ai precedenti articoli e devono essere sistemati in modo da rendere visibile, attraverso cancellate o aperture, la vegetazione interna.

66.2 Le recinzioni non possono superare l'altezza di mt. 2,00 nelle zone residenziali e mt. 2,50 in quelle industriali e, nelle zone residenziali verso gli spazi pubblici, devono essere costruite da strutture aperte a partire dall'altezza massima di mt. 0.50 dal marciapiede. Le recinzioni interne tra le proprietà possono anche essere realizzate con rete e siepi, con sola siepe o con muro pieno. Non sono ammesse recinzioni in lastre di cemento e pilastri prefabbricati, salvo che nelle zone destinate a insediamenti produttivi e limitatamente ai lati non prospicienti le strade o gli spazi pubblici esistenti o previsti.

In corrispondenza di incroci, curve cieche o rilevanti deviazioni stradali le recinzioni devono essere tali da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico e dovranno essere arretrate in modo da determinare uno smusso di almeno m. 3x3.

66.3 I cancelli e le porte, se motorizzati e/o automatizzati, dovranno essere installati in modo da corrispondere, per criteri costruttivi e dispositivi di protezione contro gli infortuni, alla norma UNI del gennaio 1984 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 67

Cortili, lastrici solari e giardini interni

67.1 I cortili ed i lastrici solari chiusi devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

67.2 La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati prevista dalle norme del Piano Regolatore Generale.

67.3 Nel caso di cortili chiusi delimitati da muri di cinta pieni e di altezza di almeno mt. 2, anche la superficie di questi va computata al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

67.4 Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'Amministrazione Comunale e regolarmente trascritta, va considerata la maggiore tra l'altezza effettiva delle pareti esistenti e quella massima che esse possono avere in forza della pianificazione vigente.

67.5 Al fine della verifica di regolamentarietà l'area del cortile si considera al netto della proiezione degli sporti che si affacciano su di esso, escluse le gronde sporgenti non più di 70 cm. Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.

67.6 I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno: devono avere, di norma, almeno un accesso verso uno spazio pubblico, transitabile dagli automezzi. Per accessi che debbano superare dislivelli, varranno le disposizioni del successivo art. 69, 5° comma.

67.7 Eventuali cancelli, porte e portoni di chiusura, se motorizzati e/o automatizzati devono essere installati nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza in materia.

67.8 Il suolo dei cortili e dei giardini interni deve essere sistemato in modo da permettere il deflusso delle acque a pavimento per una zona perimetrale larga almeno cm 90, in modo da impedire l'infiltrazione lungo i muri. Sono

ammesse altre soluzioni che assicurino parimenti la difesa dei muri. La restante superficie deve essere sistemata in modo da non dar luogo alla formazione di ristagni d'acqua.

67.9 Ogni cortile deve essere provvisto di presa d'acqua.

Art. 68

Cavedi e chiostrine

68.1 La costruzione o la formazione di cavedi o chiostrine é consentita soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici ed esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di servizi igienici e disimpegni.

68.2 La superficie dei cavedi e delle chiostrine non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che ne formano il perimetro e che devono essere libere da risalti o sporgenze, e sempre tinteggiate in colori chiari.

68.3 Devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato, o con altri spazi aperti, mediante corridoi o passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuti sempre lisci e di dimensioni non inferiori a mt. 1,20 di larghezza o, se coperti, di mt. 2,40 di altezza.

68.4 La pavimentazione deve essere impermeabile, realizzata in modo da evitare ristagni d'acqua ed essere munita di scarico delle acque meteoriche. In detto scarico é vietato versare acque o materiale di rifiuto delle case.

Art. 69

Costruzioni accessorie e volumi tecnici

69.1 Per l'edificazione di costruzioni accessorie esterne all'edificio quali autorimesse, ripostigli, serre, magazzini, depositi, si dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti a seconda delle specifiche destinazioni di zona. In ogni caso le stesse potranno essere localizzate sul confine di proprietà.

69.2 Per la definizione e la descrizione delle regole attinenti la costruzione di volumi tecnici, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente. Sono altresì considerati volumi tecnici, i volumi necessari alla realizzazione delle opere previste dall'applicazione degli "elementi per la riduzione del consumo energetico" in allegato a questo regolamento; tale regola si applica anche in caso di predisposizione di impianti non obbligatori previsti dal medesimo. In tal caso i volumi non potranno essere adibiti ad altri scopi.

CAPO II°

ELEMENTI DI DECORO URBANO E AMBIENTALE

Art. 70

Marciapiedi

70.1 Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in sede di rilascio del permesso di costruire e come modalità esecutiva della stessa, può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali, che dovranno comunque essere resistenti, antisdrucciolevoli e impermeabili, e le modalità costruttive. Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune.

70.2 Nella lottizzazione convenzionata i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere é a carico del lottizzante.

70.3 Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere sistemata a verde o pavimentata e dotata di impianto di illuminazione notturna a cura e spese del proprietario frontista, secondo le modalità fissate nei commi precedenti. L'edificio deve sempre avere un marciapiede perimetrale costituito da un materiale dalle caratteristiche prescritte al primo comma del presente articolo, di larghezza non inferiore a cm. 100 e posto ad almeno cm. 10 di quota inferiore rispetto al livello del pavimento del piano terreno al quale si raccorderà. In corrispondenza dell'ingresso principale, mediante rampa di pendenza non superiore all'8 %.

70.4 E' concessa, a spese e cura dell'edificante e sotto controllo della Amministrazione comunale, l'apertura, nella cordatura del marciapiede, di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

70.4.1 la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 3,50 e superiore a mt. 6,50;

70.4.2 la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione, in angolo tra due spazi pubblici percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a mt. 10,00, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;

70.4.3 la distanza tra due passi carrabili non deve essere inferiore a mt. 2,00 .

70.5 L'accesso dal suolo pubblico a spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

70.5.1 rampe di superficie antisdrucciolevole, pendenza non superiore al 15% e raggi di curvatura minimi di mt. 4 e mt. 8, interno ed esterno rispettivamente, tali da consentire un'agevole percorribilità, dotate di scalinate o percorsi dentati, opportunamente protetti da ripari verticali, destinate ai pedoni o all'uso di carrelli o similari;

70.5.2 tratti piani, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno mt. 3,50 per il miglior collegamento delle rampe con lo spazio pubblico o con altro spazio destinato ai pedoni.

70.5.3 Si potrà motivatamente derogare alle sopradescritte prescrizioni in materia di rampe in caso di comprovata necessità solo in strade urbane comunali con scarsissimo volume di traffico;

70.6 Sui marciapiedi possono essere collocate griglie di protezione delle intercapedini di aerazione e illuminazione dei piani interrati. Dette griglie devono essere in acciaio inossidabile a maglia ortogonale rettangolare di non più di mm. 5x30 e devono costituire elemento di perfetta complanarità con la superficie del marciapiede.

Art. 71

Portici

71.1 I portici e i passaggi coperti soggetti a pubblico transito devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte, ivi compreso l'impianto di illuminazione notturna, a cura e spese del proprietario.

71.2 I materiali delle superfici orizzontali e verticali devono corrispondere a quanto prescritto dal presente regolamento.

71.3 Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravante da servitù perpetua di pubblico transito.

71.4 La manutenzione dei portici e dell'impianto della loro illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica sono a carico del Comune.

71.5 Salva diversa prescrizione della pianificazione urbanistica vigente, l'altezza dei portici non dovrà superare la misura del piano terreno degli edifici sui quali si aprono, e la loro ampiezza, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a mt. 2,50.

Art. 72

Strade private e spazi pubblici in proprietà privata

72.1 Le strade e i passi pedonali che, allo scopo di dare accesso alle singole proprietà, si diramano dalla viabilità pubblica all'interno delle aree di proprietà privata e sono soggetti a libero e pubblico transito delle persone e degli automezzi, devono essere costruiti e attrezzati in ogni loro parte, a cura e spese dei proprietari frontisti.

72.2 E' fatto obbligo di pavimentare le sedi stradali dei passi pedonali, gli accessi carrai, i corselli di manovra e i parcheggi, con pavimentazioni impermeabili, di realizzare condotte di raccolta e scarico delle acque meteoriche preventivamente disoleate e di installare apparecchi di illuminazione.

Non è ammesso l'uso di pavimentazione drenante tipo "green block".

72.3 Le aree dei passi e delle strade in questione rimangono di proprietà privata, o consorziale, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

72.4 La manutenzione della pavimentazione dei passi e del manto stradale, quella dei condotti di scarico delle acque meteoriche e dell'impianto di illuminazione, nonché gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica, sono a carico del Comune.

72.5 Salva diversa prescrizione della pianificazione urbanistica vigente, la dimensione minima dei passi pedonali non dovrà essere inferiore a mt. 2,50 e quella delle strade non minore di mt. 6,00 di cui mt. 1,00 di marciapiede su un solo lato. Le strade non devono avere pendenze longitudinali superiori al 10% medio.

Art. 73

Elementi di arredo urbano

73.1 Serramenti e tende a sporgere, aggetti di mostre

73.1.1 I serramenti delle botteghe, le porte e le finestre a piano terreno, dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private.

73.1.2 Le tende alle finestre delle case e alle luci dei negozi dovranno avere la sporgenza consentita dal locale regolamento di polizia urbana o stabilita dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico all'atto della concessione; non potranno comunque sporgere sulla carreggiata stradale e la loro altezza dal piano del marciapiede non potrà essere inferiore a mt. 2,50.

73.1.3 Gli aggetti delle mostre non debbono avere una sporgenza superiore a cm. 10 dal filo del muro.

73.1.4 Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di mt. 4,50 e sempre ché esse non rechino danno alla visibilità e al decoro dell'ambiente. Tale misura può ridursi a mt. 3,50 nel caso in cui la sua proiezione rimanga entro il limite esterno del marciapiede.

73.2 Iscrizioni. Insegne. Pitture figurative sulle facciate

73.2.1 Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi, o affissi pubblicitari, deve ottenere l'assenso dell'Amministrazione comunale presentando il disegno ed il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi, di arti, mestieri, professioni e industrie, può essere autorizzata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico solo quando queste non alterino sensibilmente gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

73.2.2 Chi intende eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere al Comune apposita autorizzazione allegando alla richiesta i relativi disegni e una documentazione fotografica a colori d'ambientamento dell'opera.

73.2.3 Nel caso di insegne luminose le richieste dovranno essere presentate allegando rappresentazioni della visione notturna su cartoncino nero. La loro realizzazione dovrà in ogni caso essere conforme alle norme del "Nuovo codice della strada" D.Lgs. 30 aprile 1992 n° 285.

73.3 Chioschi. Cartelloni ed oggetti pubblicitari

73.3.1 I chioschi di ogni specie da collocarsi sul suolo pubblico o privato saranno permessi unicamente quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.

73.3.2 Il collocamento dei chioschi ha carattere di assoluta provvisorietà;

l'autorizzazione potrà pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

73.3.3 E' proibito, senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, collocare alla pubblica vista cartelloni e oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio del permesso é effettuato dietro presentazione della relativa domanda

corredata da disegni e fotografie a colori, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere e al decoro edilizio della località.

73.4 Apposizione di indicatori e altri apparecchi

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

73.4.1 targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche; cartelli per segnalazioni stradali; piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamenti, di idranti etc; mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico; cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie; cartelli segnalatori dei servizi statali di P.P.T.T., Telefoni, Monopolio e simili; orologi elettrici; sostegni per i fili conduttori elettrici; avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici; targhe e apparecchi relativi ai pubblici servizi.

73.4.2 Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista; non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi per il pedone e non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

73.4.3 Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

73.4.4 La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciate da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

73.4.5 Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

73.5 Numero civico degli edifici

73.5.1 L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

73.5.2 In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture debbono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

73.5.3 In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario provvede, nel termine di quindici giorni, all'asportazione dei numeri civici precedentemente assegnati.

73.6 Stalli per biciclette

Al fine di favorire l'utilizzo delle biciclette come mezzo di trasporto individuale, nei pressi dei giardini e delle strutture pubbliche devono essere predisposte apposite aree di sosta per biciclette. Esse devono prevedere un adeguato numero di rastrelliere proporzionato alle necessità del luogo presso cui sono installate.

Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere predisposte apposite aree di sosta per biciclette, con l'apposizione di rastrelliere atte a contenere almeno una bicicletta per ogni unità abitativa. Tali aree non dovranno presentare ostacoli che ne riducano l'accessibilità ciclabile e potranno essere protette con coperture leggere; tali coperture, aperte almeno su tre lati, dovranno presentare un'altezza massima di metri 2,10, una profondità massima di metri 2,00, una larghezza massima di metri 4,00 e una superficie massima di 1,5 m² per ogni bicicletta ricoverabile. L'estetica della struttura dovrà richiamare quella degli edifici a cui sono annessi. L'ufficio tecnico provvede all'emissione di nulla osta alla realizzazione di tali coperture previa verifica della rispondenza alle caratteristiche sopra citate.

L'utilizzo delle aree di sosta per biciclette per scopi diversi è soggetto alle sanzioni previste dall'art.82.

Art. 74

Manutenzione di aree inedificate, incolte e di cave

74.1 Per ragioni di igiene, sicurezza e decoro ambientale, è fatto obbligo al proprietario di aree inedificate e incolte, comprese nell'abitato o contigue ad esso, di provvedere alla loro provvisoria sistemazione e continuativa manutenzione.

74.2 Il Sindaco può prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con recinzioni decorose e che diano garanzie di durata e stabilità e che abbiano altezza non inferiore a mt. 2,50 e non superiore a mt. 3,00.

Le cave devono essere recintate per tutto il loro perimetro.

74.3 In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.

Art. 75

Criteri generali di edificazione

Nei nuclei di antica formazione del Capoluogo e delle Frazioni, classificati dal Piano Regolatore Generale come zona B1 ai sensi dell'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione, si applicheranno le disposizioni particolari dei successivi commi.

75.1 Prescrizioni di carattere morfologico e tipologico

75.1.1 Le forature a piano terra, i porticati e i passi carrai ad arco devono essere mantenuti o ricostruiti nella loro forma. Le nuove aperture, ad uso commerciale o privato, devono integrarsi con l'impianto e allinearsi alle forature di facciata. L'altezza delle aperture non dovrà essere superiore a 2,50 mt.

E' vietata l'apertura di box per auto verso la pubblica via.

75.1.2 Le forature ai piani superiori devono essere allineate in senso orizzontale e verticale all'interno di ogni unità edilizia.

75.1.3 Le porzioni di cortina edilizia poste in dipendenza altimetrica devono presentare un dislivello di gronda tra due unità non superiore a 0,90 mt..

75.1.4 Non sono ammessi nuovi aggetti praticabili di facciata (balconi, bow-window, terrazzi) sulla pubblica via.

75.1.5 La nuova edificazione deve essere in cortina con il mantenimento degli allineamenti e degli eventuali arretramenti esistenti.

75.2 Prescrizioni di carattere costruttivo.

75.2.1 Tutte le facciate devono essere intonacate a civile e colorate con superficie opaca nella seguente gamma di tinte della norma UNI 9810:

Superfici di facciata

Pagina 4 5 6 7 8

Riga 1 1 1 2 3 1 2 3 1 2

Colonna 1 2 1 2 3 4 1 2 3 3 4 3 2 3 4 3 4 4 2 3 4

Modanature

Pagina 3 4 5 6 7

Riga 1 2 4 5 4 2 4 2 4

Colonna 1 1 1 1 1 1 1 2 1 1 1

75.2.2 Le zoccolature in pietra non potranno avere altezza superiore a mt. 1,00 e avere superficie ruvida.

75.2.3 I fronti ciechi vale a dire quelli costituiti da un'intera faccia del volume di costruzione sulla quale non si aprano finestre di locali abitabili, che restino tali o vengono evidenziati da nuovi interventi devono essere intonacati come prescritto al precedente par. 75.2.1 ed essere mascherati con alberature o piantumazioni di rampicanti, oppure essere dissimulati con pitture murali decorative.

75.2.4 I tetti di norma devono essere a due falde, con inclinazione adatta al manto di copertura adottato.

75.2.5 Le gronde devono avere orditura dipendente dalla struttura della falda e sporgere sulla pubblica via tra 0,60 e 0,80 mt. I canali di gronda se in vista devono essere a sezione semicircolare, ed essere realizzati in rame o lamiera zincata verniciata.

75.2.6 Per le parti in vista i pluviali devono essere realizzati in rame o in lamiera zincata verniciata oppure in materiale plastico non inquinante marrone o grigio..

75.2.7 Le aperture a piano terreno, usate come ingressi carrai, devono avere portoni in legno a due ante che si aprono verso l'interno. I serramenti delle vetrine dovranno essere realizzati preferibilmente in ferro con tassativa esclusione di materiali lucidi (acciaio inox o cromato, alluminio anodizzato al naturale).

Le finestre dovranno avere serramenti in legno e sistemi di oscuramento tradizionali e preferibilmente con persiane in legno a ventole. Le persiane a piano terra dovranno essere del tipo scorrevole.

I colori dovranno corrispondere alla seguente gamma della norma U.N.I. 9810:

Pagina 7 8 23 24 25 27

Riga 6 6 7 6 4 6 4 2

Colonna 1 1 1 3 2 2 3 2 1

75.2.8 I parapetti di finestre-balcone devono essere in ferro verniciato, ad elementi lineari e possono sporgere al massimo 0,2 mt. dal filo di facciata sulla pubblica via.

75.2.9 Cornici, lapidi, iscrizioni, dipinti parietali di immagini sacre ed ogni altro elemento di facciata che abbia valore decorativo o documentario, devono essere sempre conservati e restaurati.

75.3 A corredo di ogni richiesta di intervento nei nuclei già edificati si prescrive l'obbligo di rilievo grafico e fotografico a colori dello stato attuale ed eventuale documentazione degli stati pregressi dell'immobile o del sito comunque oggetto di intervento.

Art. 76

Prescrizioni di carattere ambientale

76.1 Le aree di verde pubblico attrezzato dovranno di norma essere recintate e dovranno avere accessi controllati. Devono comprendere attrezzature per il gioco e lo svago rivolte in particolare ai bambini e agli anziani e la loro manutenzione é a cura dell'Amministrazione Comunale.

76.2 Per i percorsi pedonali di uso pubblico, anche in aree private, i materiali consentiti per la pavimentazione sono: mattonato, lastricato di porfido o serizzo a squadratura regolare, acciottolato, masselli autobloccanti in calcestruzzo ed eventualmente manti di asfalto.

76.3 Al fine facilitare le operazioni di raccolta e allontanamento definitivo dei rifiuti solidi urbani, in fase di progettazione dei nuovi edifici, dovranno essere individuati appositi luoghi di conferimento, quali locali immondezzai o isole ecologiche, (interne al lotto), poste in prossimità del sedime stradale.

Art. 77

Tutela della vegetazione esistente e autoctona

77.1 Per le aree di intervento sulle quali insistano alberi d'alto fusto se ne prescrive il rilievo e una puntuale indicazione da allegare alla pratica edilizia.

77.2 Nelle zone edificate e in quelle previste come edificabili dallo strumento urbanistico generale è fatto obbligo al proprietario di reintegrare gli alberi eventualmente rimossi.

Le specie arboree più idonee sono quelle autoctone e precisamente: tiglio, platano, olmo, quercia, pioppo, acero.

77.3 Nelle aree verdi pubbliche le piantumazioni dovranno essere effettuate con essenze autoctone, tipiche della pianura o delle zone pedemontane della pianura padana.

77.4 Nelle aree private è consentita la piantumazione di essenze alloctone, ma dovranno essere prese tutte le precauzioni atte a impedirne il diffondersi sui terreni limitrofi, siano essi pubblici che privati.

77.5 Nel caso che a seguito della mancata applicazione del comma precedente, si diffondano nei terreni limitrofi essenze alloctone, il proprietario del fondo di provenienza di queste ultime, dovrà provvedere al recupero delle aree infestate.

Art. 78

Salvaguardia delle vedute panoramiche

78.1 A valle o comunque in contiguità di strade e spazi pubblici dai quali si goda di vedute panoramiche sia dell'ambiente costruito che di quello naturale, al fine di evitarne ogni eventuale interruzione o limitazione di visuale, si prescrivono particolari cautele da osservare nelle trasformazioni del territorio e dell'ambiente.

78.2 Ove ne ravvisi la necessità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà, per qualsiasi intervento anche di semplice recinzione, sistemazione di pertinenza, piantumazione, o posa di insegne e cartelli, richiedere che venga prodotta, a corredo della pratica edilizia, la più esauriente documentazione fotografica a colori sullo stato di fatto e sull'inserimento ambientale proposto.

TITOLO VI° NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 79

Norma transitoria e di attuazione

79.1 Le norme del presente Regolamento Edilizio non sono da applicare ai progetti edilizi presentati sino al sessantesimo giorno antecedente all'entrata in vigore del medesimo.

Detti progetti restano sottoposti alla disciplina del precedente Regolamento Edilizio.

Art. 80

Entrata in vigore del Regolamento edilizio

80.1 Il presente Regolamento si applica in tutto il territorio comunale. Esso entra in vigore a partire dal sedicesimo giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio dell'avviso di approvazione in consiglio comunale.

80.2 L'entrata in vigore del presente Regolamento non comporta la decadenza della Commissione Edilizia, la quale rimane in carica fino alla scadenza del proprio mandato.

Art. 81

Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune e contrarie o incompatibili con le norme del presente Regolamento

Art. 82

Controllo e Sanzioni

82.1 L'Ufficio tecnico garantisce l'applicazione delle norme del presente regolamento, anche avvalendosi dell'ufficio di Polizia Locale o di personale appositamente formato per le verifiche sul territorio e provvede a erogare le sanzioni previste al comma successivo.

82.2 Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del DPR n° 380/2001:

a) art. 27 - vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia;

b) art. 28 - vigilanza su opere di amministrazioni statali;

c) art. 29 - responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività;

d) art. 30 - lottizzazione abusiva;

e) art. 31 - interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

f) art. 32 - determinazione delle variazioni essenziali;

g) art. 33 - interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire o in totale difformità;

h) art. 34 - interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire;

i) art. 35 - interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato;

j) art. 36 - accertamento di conformità;

k) art. 37 - interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità;

- l) art. 38 - interventi eseguiti in base al permesso annullato;
- m) art. 39 - annullamento del permesso di costruire da parte della regione;
- n) art. 40 - sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione;
- o) art. 41 - demolizione di opere abusive;
- p) art. 42 - ritardo od omesso versamento del contributo di costruzione;
- q) art. 43 - riscossione;
- r) art. 44 - sanzioni penali;
- s) art. 45 - norme relative all'azione penale.

82.3 Le sanzioni urbanistico- edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

82.4 La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio non comprese nell'elenco di cui sopra comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione. In particolare, dove se ne ravvisi la necessità, verrà richiesto al responsabile dell'infrazione di operare la rimessa in pristino delle opere eseguite difformemente dal presente regolamento.

In ogni caso, la sanzione pecuniaria è stabilita, a seconda dell'infrazione commessa, nella misura variabile da € 500,00 ad € 2.500,00.

Elementi per la riduzione del consumo energetico

-Allegato al Regolamento Edilizio -

Area Tematica 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

- 1.1 Orientamento dell'edificio
- 1.2 Protezione dal sole
- 1.3 Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi
- 1.4 Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti
- 1.5 Prestazioni dei serramenti
- 1.6 Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale
- 1.7 Contenimento delle dispersioni
- 1.8 Materiali ecosostenibili
- 1.9 Isolamento acustico
- 1.10 Tetti verdi
- 1.11 Illuminazione naturale
- 1.12 Ventilazione naturale
- 1.13 Ventilazione meccanica controllata
- 1.14 Certificazione energetica

Area Tematica 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

- 2.1 Sistemi di produzione calore ad alto rendimento
- 2.2 Impianti centralizzati di produzione calore
- 2.3 Regolazione locale della temperatura dell'aria
- 2.4 Sistemi a bassa temperatura
- 2.5 Contabilizzazione energetica
- 2.6 Impianti di climatizzazione estiva
- 2.7 Efficienza degli impianti elettrici
- 2.8 Inquinamento luminoso
- 2.9 Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)

Area Tematica 3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

- 3.1. Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno ACS
- 3.2. Predisposizione impianti solari termici
- 3.3. Impianti solari fotovoltaici
- 3.4. Sistemi solari passivi
- 3.5. Geotermia e raffrescamento solare

Area Tematica 4. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

- 4.1 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile
- 4.2 Riduzione del consumo di acqua potabile
- 4.3 Recupero acque piovane
- 4.4 Riduzione effetto gas radon
- 4.5 Controllo del microclima esterno

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 presenti Linee Guida, si riferiscono a tutte le categorie di edifici con esclusione della categoria E8.

L'applicabilità dei singoli Articoli è considerata sempre obbligatoria se non diversamente esplicitato

1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

Articolo 1.1

Orientamento dell'edificio

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. 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 ambienti con un solo affaccio non devono essere orientati verso nord; pertanto è vietata la realizzazione di alloggi con affaccio in cui l'angolo di affaccio e la direttrice est-ovest risulti minore di 30°, come previsto dall'art. 3.4.9 del R.L.I.

Articolo 1.2

Protezione dal sole

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, in coerenza con quanto predisposto dalla D.G.R. 8/5773 e dal d.lgs.192/05 e successive modifiche e integrazioni, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi, di quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione ordinaria o straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.

2. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali oggetti, mensole, ecc.. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.

3. La presenza di logge, qualora si dimostri che in funzione del loro orientamento e della loro dimensione generino una protezione dal sole, può soddisfare il requisito contenuto nel presente articolo.

4. L'articolo non si applica in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.

5. L'articolo non si applica in presenza di vetri a controllo solare che soddisfino i requisiti previsti dal successivo articolo per componenti trasparenti senza protezioni solari.

Articolo 1.3

Isolamento termico dell'involucro edifici nuovi

1. Per gli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e

per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla legge 10/91, dal d.lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla D.G.R. n. 8/5773 del 31/10/07 e s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U (intesi come valori medi della parete considerata, quindi comprensivi dei ponti termici di forma o di struttura):

strutture verticali opache: 0,34 W/m²K

coperture (piane e a falde): 0,30 W/m²K

pavimenti verso locali a temperatura non controllata: 0,33 W/m²K

pavimenti verso l'esterno: 0,30 W/m²K

2. Il valore della trasmittanza U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del D.P.C.M. del 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere inferiore a 0,7 W/m²K. Il medesimo limite deve essere rispettato

per tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno li ambienti non dotati di impianto di riscaldamento.

3. I valori delle trasmittanze sopra riportati si riferiscono a strutture opache, verticali, orizzontali o inclinate a ponte termico corretto, ossia quando la trasmittanza termica della parete fittizia (il tratto di parete esterna in corrispondenza del ponte termico) non supera per oltre il 15% la trasmittanza termica della parete corrente.

Qualora il ponte termico delle strutture opache non risultasse corretto o nel caso in cui la progettazione dell'involucro edilizio non preveda la correzione dei ponti termici, i valori limite delle trasmittanze termiche sopra riportati devono essere rispettati dalla trasmittanza termica media (parete corrente più ponte termico).

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. È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30cm, fino a un massimo di 60cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (legge regionale 26/95 e successive modifiche e integrazioni).

7. Gli interventi previsti dal comma 3 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. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea, dovranno quindi presentare la marcatura CE.

Articolo 1.4

Isolamento termico dell'involucro edifici esistenti

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto, ai sensi della D.G.R. 8/5773 e successive modifiche e integrazioni, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m²K). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa deve essere di tipo ventilato.

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 che la trasmittanza termica non superi i valori limite di trasmittanza di cui all'Articolo 1.4;

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. Ad eccezione degli edifici di categoria E.8, in occasione di interventi di sostituzione/riparazione di elementi dell'involucro esterno opaco, si procede alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente allanormativa 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.

5. 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).

Articolo 1.5

Prestazioni dei serramenti

Negli edifici nuovi e negli edifici esistenti in caso di interventi edilizi soggetti a DIA o a permesso di costruire, nei quali sia prevista la sostituzione dei serramenti dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

trasmittanza media (U) dei serramenti, riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore a 2,2 W/m²K ad eccezione che nelle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate;

per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore limite della trasmittanza termica (U) deve essere inferiore a 2,8 W/m²K;

i cassonetti (valido solo per gli edifici esistenti) dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti;

Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea, dovranno quindi presentare la marcatura CE o certificazione analoga che ne garantisca la qualità energetica.

Articolo 1.6

Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale

1. Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla Legge 10/91 e dal D.Lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla Delibera regionale n. 8/5773 del 31/10/07 e s.m.i., deve essere rispettato, contestualmente ai valori limite di trasmittanza riportati negli articoli 1.4, 1.5 e 1.6 del presente documento, il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio, EPH, riportati di seguito in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso.

2. Per gli edifici residenziali della classe E.1, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per metro quadrato di superficie utile, vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica				
	D		E		F
S/V	da 1401 GG	a 2100 GG	A 2101 GG	a 3000 GG	oltre 3001 GG
<0,2	21,3	34	34	46,8	46,8
>0,9	68	88	88	116	116

Per valori di rapporti S/V compresi tra 0,2 e 0,9 deve essere fatta una interpolazione lineare.

3. Per tutti gli altri edifici, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per m³ di volume utile vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica				
	D		E		F
S/V	da 1401 GG	a 2100 GG	A 2101 GG	a 3000 GG	oltre 3001 GG
<0,2	6	9,6	9,6	12,7	12,7
>0,9	17,3	22,5	22,5	31	31

Per valori di rapporti S/V compresi tra 0,2 e 0,9 deve essere fatta una interpolazione lineare.

Articolo 1.7

Materiali ecosostenibili

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

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

Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla Ue con marcatura CE.

Articolo 1.8

Isolamento acustico

1. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel d.P.C.M. del 5/12/97 e successive modifiche e integrazioni, 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 prescritti dal sopraccitato decreto.

2. È obbligatorio consegnare, contestualmente al Permesso di Costruire o alla D.I.A., la relazione completa riguardante il clima acustico come previsto dal d.P.C.M. del 5/12/97.

Articolo 1.9

Tetti verdi

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

Articolo 1.10

Illuminazione naturale

1. Per le nuove costruzioni 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.

2. 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 dell'aerazione zenitale per gli spazi di abitazione consentita quale sistema integrativo nella misura massima del 30% per il raggiungimento del requisito minimo aerante richiesto.

Articolo 1.11

Ventilazione naturale

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene.

Articolo 1.12

Ventilazione meccanica controllata

1. Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, è facoltativa l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,50 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.

2. Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica controllata non verrà computato nella volumetria.

3. I recuperatori di calore sono solo consigliati per gli edifici residenziali, ma obbligatori per gli edifici del terziario con un'efficienza almeno pari al 70%.

4. Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 3.

2. È da privilegiare lo scambio termico con il terreno e con la prima falda.

Articolo 1.13

Certificazione energetica

1. Per gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, verrà presentata la D.I.A. o la domanda finalizzata a ottenere il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo lo schema definito dalla Delibera della Regione Lombardia n. 5018 del 26/6/07 pubblicata sul BURL suppl. straordinario N. 3 del 20/7/2007. Con la stessa decorrenza, con onere a carico del proprietario o chi ne ha titolo, gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica:

a) limitatamente alla nuova porzione di edificio, se questa è servita da uno o più impianti a essa dedicati;

b) all'intero edificio (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente.

2. Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione richiamato al precedente comma 1, sono soggetti all'obbligo della certificazione energetica, secondo la seguente gradualità temporale:

a. a decorrere dal 1° settembre 2007, per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la vendita di tutte le unità immobiliari che lo compongono, effettuata con un unico contratto.

Qualora l'edificio oggetto di vendita sia costituito da più unità immobiliari, servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo della certificazione energetica di ciascuna unità;

b. a decorrere dal 1° settembre 2007 ed entro il 1° luglio 2009, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1000 m²;

c. a decorrere dal 1° settembre 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti acquisiti ed il legittimo affidamento in relazione ad iniziative già formalmente avviate a realizzazione o notificate all'Amministrazione competente, per le quali non necessita il preventivo assenso o concessione da parte medesima;

d. a decorrere dal 1° gennaio 2008, nel caso di contratti "servizio energia", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;

e. a decorrere dal 1° luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari;

f. a decorrere dal 1° luglio 2010, nel caso di locazione dell'edificio o della singola unità immobiliare.

3. Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica deve essere allegato, in originale o in copia autenticata, all'atto di trasferimento a titolo oneroso nei casi per i quali è posto l'obbligo di dotazione a partire dalle date di cui ai precedenti commi. L'obbligo di cui al presente comma si applica anche nel caso di vendite giudiziali conseguenti a procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008.

4. Nel caso di locazione di edifici o singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione

energetica, l'attestato stesso deve essere consegnato dal proprietario al conduttore, in copia dichiarata conforme all'originale in suo possesso. A partire dal 1° luglio 2010, nel caso di locazione di interi immobili o singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica deve essere obbligatoriamente consegnato dal proprietario al conduttore, in copia dichiarata conforme all'originale in suo possesso.

5. Ai fini dell'applicazione non si considera, in ogni caso, "intero edificio" l'ente edilizio a qualsiasi uso destinato, quando esso faccia parte di un più ampio organismo edilizio contraddistinto dalla condivisione di strutture edilizie portanti e portate (a tal fine essendo del tutto irrilevanti eventuali elementi decorativi) edificato sulla base di uno o più provvedimenti edilizi abilitativi che lo riguardino esclusivamente.

6. L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica, è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione degli ambienti interni dell'edificio.

7. Nel caso in cui alcuni o tutti i dati, riferiti ai diversi sottosistemi dell'impianto termico non fossero più disponibili, l'attestato di certificazione dell'edificio è comunque richiesto. In tal caso il Soggetto Certificatore nell'attestazione della prestazione energetica dell'edificio dovrà attenersi a quanto indicato all'Allegato E della Deliberazione della Giunta regionale, del 26 giugno 2007, n. 8/5018 e successive modifiche e integrazioni.

8. L'applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica, è altresì esclusa per tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziali.

9. L'attestato di certificazione energetica della singola unità immobiliare dotata di impianto termico autonomo, deve fondarsi sulla valutazione delle prestazioni energetiche dell'unità interessata.

10. L'attestato di certificazione energetica per le singole unità immobiliari facenti parte di un edificio dotato di impianto termico centralizzato, può fondarsi o sulla valutazione delle prestazioni energetiche dell'unità interessata oppure su una certificazione comune dell'edificio comprensivo di

tutte le unità immobiliari che lo compongono. Quest'ultima possibilità è consentita solo nel momento in cui tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio abbiano la medesima destinazione d'uso.

11. Nel caso in cui sia stato predisposto l'attestato di certificazione energetica in conformità alle presenti disposizioni, lo stesso potrà essere utilizzato, in sostituzione dell'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 11 del d.lgs. 192 del 19 agosto 2005, così come modificato con d.lgs.

311 del 29 dicembre 2006, per gli edifici ricadenti nel territorio della Regione Lombardia per i quali non ricorrono gli obblighi di dotazione (e di allegazione ai relativi atti di trasferimento a titolo oneroso) dell'attestato di certificazione energetica.

12. L'attestato di certificazione energetica può essere richiesto per qualsiasi tipologia di edificio anche nei casi non previsti dal presente provvedimento.

13. La prestazione energetica del sistema edificio-impianto definita dal valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, EPH, espresso:

a) in chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno (kWh/m² anno), per gli edifici appartenenti alla classe E.1., esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;

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

La classe energetica a cui l'edificio appartiene è determinata confrontando il valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale EPH, calcolato secondo la procedura di cui all'allegato D della D.G.R. 8/5773 e s.m.i., con i seguenti parametri associati a ogni classe:

Classe	Edifici di classe E.1 esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme [kWh/m ² anno]	Altri edifici [kWh/m ³ anno]
A+	EPH < 14	EPH < 3
A	14 < EPH < 29	3 < EPH < 6
B	29 < EPH < 58	6 < EPH < 11
C	58 < EPH < 87	11 < EPH < 27
D	87 < EPH < 116	27 < EPH < 43
E	116 < EPH < 145	43 < EPH < 54
F	145 < EPH < 175	54 < EPH < 65
G	EPH > 175	EPH > 65

14. Per le procedure sulla certificazione energetica degli edifici si rimanda a quanto stabilito dalla D.G.R. 8/5773 e successive modifiche e/o integrazioni.

15. Il nominativo del tecnico incaricato per la certificazione energetica, scelto tra uno di quelli inseriti nell'elenco regionale (www.cened.it) dovrà essere indicato al momento della presentazione della richiesta (dichiarazione di inizio attività o richiesta di autorizzazione edilizia).

2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

Articolo 2.1

Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

Fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. 8/5773 del 31/10/07, per gli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

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

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

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70°C	>93 + 2 log Pn	>50 °C	>89 + 3 log Pn

L'articolo non si applica nei seguenti casi:

collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano;

caldaie a biomassa ad alto rendimento;

utilizzo di pompe di calore elettriche, geotermiche o alimentate a gas.

Articolo 2.2

Impianti centralizzati di produzione calore

1. Negli edifici con più di quattro unità abitative nei casi di:

nuova costruzione;

per quelli assimilabili ai nuovi (ossia soggetti a ristrutturazione edilizia comprendente demolizione e ricostruzione di una volumetria pari almeno al 50%);

completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, o sostituzione di caldaie singole con un impianto di riscaldamento centralizzato;

è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

2. È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.

Articolo 2.3

Regolazione locale della temperatura dell'aria

1. 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.

2. Quanto previsto al comma 1 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.

Articolo 2.4

Sistemi a bassa temperatura

1. 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).

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

3. Nei soli casi in cui è dimostrata l'impossibilità al rispetto della norma al fine di realizzare l'ultimo piano agibile ai fini abitativi, l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici nuovi e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, è consentito l'aumento dell'altezza massima di gronda prevista dalle N.T.A., per i soli spessori dovuti all'impianto radiante, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.

4. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.

Articolo 2.5

Contabilizzazione energetica

1. Negli edifici nuovi, in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale,

2. 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.

Articolo 2.6

Impianti di climatizzazione estiva

1. I nuovi edifici devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.
2. Le nuove installazioni degli impianti di climatizzazione o le sostituzioni 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. 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 Edilizia.

Articolo 2.7

Efficienza degli impianti elettrici

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

2. Illuminazione interna agli edifici

Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni interne 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 ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:

- per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...) di edifici a destinazione residenziale (classe E1):
 - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
 - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
 - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.
- per gli edifici delle classi E1(3) e da E2 a E7:
 - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
 - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30m² parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30m² si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
 - installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
 - si consiglia: l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (flusso luminoso emesso dall'apparecchio/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 o 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.
- 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;
 - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.

3. Illuminazione esterna agli edifici

In tutti i nuovi edifici 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 devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

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

Articolo 2.8

Inquinamento luminoso

Come disposto dalla legge regionale 17/01, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

La norma si applica anche a tutte le nuove installazioni o sostituzioni di corpi illuminanti. Entro 36 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento tutti i corpi illuminanti esistenti dovranno essere adeguati a quanto sopra. Tale prescrizione può essere realizzata anche con l'applicazioni di appositi schermi sui bulbi luminosi.

Articolo 2.9

Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Articolo 3.1

Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno ACS

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio soddisfare almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica. Negli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti solari termici devono essere ricavati dalla seguente tabella in funzione della superficie utile dell'alloggio:

Superficie lorda dell'abitazione [m ²]	Fabbisogno specifico [WJ/ m ² giorno]
S < 50 m ²	87
50 < S < 120 m ²	72
120 < S < 200 m ²	58
S > 200 m ²	43

2. Negli altri casi si assumono invece i seguenti valori in funzione del numero delle persone mediamente presenti:

Tipologia	Fabbisogno specifico [Wh/persona giorno]
Alberghi e pensioni con servizi per ogni camera con bagno	3.500
Alberghi e pensioni con servizi per ogni camera con doccia	1.745
Alberghi e pensioni con servizi comuni	1.455
Edifici per uffici e assimilabili, per attività commerciali e industri	580
Edifici adibiti ad attività sportive con docce	1.165

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

4. Le prescrizioni del presente articolo si intendono rispettate se la quota parte di energia termica che deve essere fornita dal solare termico viene fornita con risorse geotermiche o da pompe di calore a bassa entalpia (con esclusione di quelle aria-aria) in coerenza con l'Art. 10 della l.r. 24/06 o dalle biomasse. A tal fine le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni che Regione Lombardia emana ai sensi dell'Art. 11 della l.r. 24/06 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del d.lgs. 351/1999. 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 60% del fabbisogno.

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

6. Al fine di favorire la diffusione dell'utilizzo degli impianti solari termici, per le abitazioni esistenti non sottoposte a ristrutturazione, l'installazione di tali impianti non è soggetta a DIA, ma alla semplice comunicazione scritta della tipologia dell'impianto che si intende installare. Nel caso di impianti a circolazione naturale (con serbatoio di accumulo montato sul tetto dell'edificio) dovranno essere adottate opportune soluzioni per mitigare l'impatto visivo dovuto alla presenza del serbatoio (es. verniciatura esterna del medesimo colore della copertura del tetto o collocamento nel sottotetto).

Articolo 3.2

Impianti solari fotovoltaici

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è suggerito l'utilizzo di impianti solari fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

2. Per gli edifici di cui al comma 1 è comunque resa obbligatoria la predisposizione per l'installazione anche in fasi successive di un impianto solare fotovoltaico dimensionato per coprire una potenza di picco pari a 0,2 kW per unità immobiliare con un minimo di 1kW comprendente:

a. la definizione di una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaico;

b. 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;

c. la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.

3. È fatto d'obbligo di semi-integrare o integrare agli elementi costruttivi gli impianti solari fotovoltaici (nel caso in cui vengano installati).

4. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaici, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare, le prescrizioni contenute al comma 2 del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

Articolo 3.3

Sistemi solari passivi

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

a) siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio (L.R. Lombardia 12/05);

b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;

c) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;

d) abbiano una profondità non superiore a 1m;

e) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;

f) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;

g) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;

h) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

i) Gli infissi delle serre devono risultare apribili o asportabili, nel rispetto del D.Lgs 152/05.

Articolo 3.4

Geotermia e raffrescamento solare

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.

4. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Articolo 4.1

Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile

1. 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.

2. Tali sistemi consentono una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

Articolo 4.2

Riduzione del consumo di acqua potabile

1. Fatto salvo quanto previsto dall'Art. 6 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006 e successive modifiche ed integrazioni, 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.

2. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

3. Negli edifici condominiali con più di 4 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 m², è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria, così come stabilito dal Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006.

4. 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.

5. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idricosanitario

Articolo 4.3

Recupero acque piovane

1. Per la riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, 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.

2. Gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 m², devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo pari a minimo 0,02 m³/m² di area pavimentata. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Articolo 4.4

Riduzione effetto gas radon

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.

2. In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

Articolo 4.5

Controllo del microclima esterno

1. Essenze arboree

L'utilizzo di essenze arboree ha le seguenti finalità:

a. protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;

b. contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;

c. indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;

d. abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;

e. 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);

2. Parcheggi "verdi"

Per aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione:

a. utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) di pertinenza agli edifici;

b. piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale)

3. Pavimentazioni esterne

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):

- a. 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;
- b. utilizzo di pavimentazioni di tipo “freddo” attorno al sedime del fabbricato per una profondità di cm 100 sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).

Note finali

Gli articoli contenuti in questo documento dovranno trovare collocazione congrua nel nuovo piano delle regole in fase di stesura del PGT