



COMUNE DI LOCATE di TRIULZI

Provincia di Milano

REGOLAMENTO EDILIZIO

(Art.28 Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.)

Luglio 2013

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 17.07.2013

SOMMARIO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI	5
Finalità, limiti e validità del Regolamento.....	5
TITOLO I - NORME PROCEDURALI	7
CAPO I - L'iniziativa.....	7
Sezione I - Soggetti	7
Sezione II - Contenuti dell'istanza	8
Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze	12
Sezione IV - Autocertificazione, asseverazione, atto ricognitivo della densità edilizia.....	14
CAPO II - Le fasi del procedimento amministrativo	16
Sezione I - Fase di avvio	16
Sezione II - Domande edilizie ed urbanistiche, opere soggette e categorie di intervento	18
Sezione III - Fase istruttoria.....	19
Sezione IV - Fase decisionale	21
Sezione V - Provvedimento finale	22
Sezione VI - Fase integrativa dell'efficacia	25
CAPO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi	26
Sezione I - Conferenza dei servizi	26
Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune	26
CAPO IV - Vigilanza e sanzioni.....	27
Sezione I - Fasi del procedimento sanzionatorio	27
TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA.....	29
Capo I - Composizione e nomina.....	29
Sezione I - Composizione	29
Sezione II - Nomina e durata	29
Sezione III - Casi di incompatibilità	30
Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari	31
Capo II - Le Attribuzioni.....	31
Sezione I - Individuazione delle attribuzioni	31
Sezione II - Casi di esclusione del parere	33
Sezione III- Ambito di valutazione	33

Capo III – Funzionamento	34
Sezione I - Modalità di convocazione.....	34
Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni	34
Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune.....	35
TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA	36
CAPO I - Ambiente Urbano.....	36
Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico.....	36
Sezione II - Spazi privati.....	44
Capo II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano... 48	
Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni	48
Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni	58
CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili.....	59
Sezione I - Requisiti di comfort ambientale	59
Sezione II - Requisiti spaziali	66
Sezione III - Requisiti funzionali.....	70
Capo IV - Requisiti delle costruzioni e degli impianti in rapporto all'efficienza energetica.	75
Sezione I - Prestazioni dell'involucro	75
Sezione II - Efficienza energetica degli impianti.....	80
Sezione III- Reti di riscaldamento.....	84
Capo V - Fonti energetiche rinnovabili.....	85
Capo VI - Sostenibilità Ambientale.....	88
Sezione I - Risorse idriche	88
Sezione III - Microclima esterno.....	90
Capo VII - Sostenibilità negli edifici E5 ed E8.....	91
CAPO VIII - Realizzazione degli interventi	94
Sezione I - Disciplina delle opere	94
CAPO IX - Modalità di predisposizione dei progetti	99
Sezione I – Unificazione grafica.....	99
Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale.....	100
Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica.....	101
Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo.....	105

TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	108
CAPO I - Durata del regolamento edilizio.....	108
CAPO II - Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.G.T.....	108
CAPO III - Rapporti tra regolamento edilizio e normativa in campo energetico	108
ALLEGATO A	109
ALLEGATO B.....	114

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Finalità, limiti e validità del Regolamento

1. Il Regolamento disciplina gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili in ottemperanza alla legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Esso inoltre ne disciplina i provvedimenti concessori, onerosi o gratuiti, ed autorizzativi nonché i controlli di esecuzione delle opere in attuazione, per il rispetto degli adempimenti e prescrizioni, per quanto di competenza, della legislazione statale e regionale ai fini urbanistici, architettonici, ambientali e paesaggistici, archeologici, monumentali, igienico-sanitari, di salubrità e sicurezza, risparmio energetico, eliminazione delle barriere architettoniche, nonché di trasparenza delle procedure e partecipazione.
3. Il Regolamento ha applicazione nell'intero territorio comunale e ad esso fa riferimento chiunque intenda realizzare opere edilizie pubbliche e private e modificare la destinazione d'uso di edifici ed aree.
Esso integra le disposizioni di legge nazionali, regionali e locali vigenti in materia ed inoltre è coordinato o rimanda agli altri regolamenti specifici comunali e intercomunali vigenti e in particolare col regolamento d'igiene, delle fognature e con le disposizioni di cui alla normativa inerente la sicurezza dei Lavoratori e nei cantieri, con le disposizioni di cui al Piano Acustico e del Traffico.
In particolare, per le specifiche norme igienico-sanitarie delle costruzioni, della salubrità dei luoghi e dei terreni, di bonifica, di tutela delle acque di superficie e di sottosuolo, di smaltimento separato delle acque piovane e luride, di tutela dei pozzi di emungimento delle acque potabili, di distanza dalle strade e di sicurezza della circolazione, di sicurezza nell'esecuzione dei lavori e contro incendi e crolli, di eliminazione delle barriere architettoniche, il presente regolamento rimanda alla normativa e regolamentazione specifica.
4. Al fine di meglio coordinare gli interventi nel contesto del paesaggio urbano, storico agricolo e naturale, il Regolamento sarà integrato con l'approvazione di Titoli inerenti il Piano del Colore, dell'arredo urbano, del verde e piantumazioni, delle insegne e pannelli pubblicitari. Ciò in particolare in attuazione del Piano Paesistico Regionale e delle norme del Piano Territoriale del Parco Sud.
5. Sono ammesse deroghe al presente Regolamento per i casi previsti dalla legislazione vigente qualora interessino opere pubbliche o di interesse pubblico in ampliamento di servizi già esistenti o di modifica della destinazione su aree edificabili. La motivazione della deroga è inserita nel Titolo Abilitativo.
6. Il Presente Regolamento entra in vigore, a seguito di approvazione comunale con le procedure di cui alla normativa vigente. Il Regolamento Edilizio comunale

preesistente è abrogato con l'entrata in vigore del presente Regolamento, salvo che per le pratiche in corso e sino alla formulazione per le stesse del parere di Commissione Edilizia. In caso di parere negativo la pratica sarà ripresentata in conformità al presente Regolamento.

7. Gli allegati al presente Regolamento potranno essere integrati , modificati o sostituiti nelle parti derivanti dall'approvazione di altri Regolamenti comunali ed intercomunali, da disposizioni di leggi. Le integrazioni e modifiche di cui sopra sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale e non costituiscono variante al Regolamento Edilizio.

TITOLO I -NORME PROCEDURALI

CAPO I - L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Articolo 1 -Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività

1. Sono legittimati a presentare domanda di Titolo Abilitativo (Permesso di costruire) nonché a presentare la denuncia di inizio attività (Denuncia Inizio Attività edilizia – D.I.A.) o altro Titolo previsto dalla Normativa Vigente (es. Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A., Comunicazione di inizio attività edilizia libera - C.I.A.L.), i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
 - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
 - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
 - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 - e) il rappresentante legale del proprietario;
 - f) il titolare di diritto di superficie;
 - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
 - h) l'enfiteuta;
 - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la normativa vigente;
 - k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - m) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
 - n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

Articolo 2 - Autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede la normativa vigente, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

Articolo 3 - Piani attuativi

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi della legge vigente, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

Articolo 4 -Certificati di abitabilità e di agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

Sezione II - Contenuti dell'istanza

Articolo 5 -Domanda di Permesso di Costruire

1. La domanda di Titolo Abilitativo (Permesso di costruire) nonché di denuncia di inizio attività (Denuncia Inizio Attività edilizia – D.I.A.) o altro Titolo previsto dalla Normativa Vigente (es. Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A., Comunicazione di inizio attività edilizia libera - C.I.A.L.), è indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;

- d) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - e) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

Articolo 6 - Domanda di voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento del Titolo Abilitativo (Permesso di costruire) nonché di denuncia di inizio attività (Denuncia Inizio Attività edilizia – D.I.A.) o altro Titolo previsto dalla Normativa Vigente (es. Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A., Comunicazione di inizio attività edilizia libera - C.I.A.L.), i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il Titolo Abilitativo sia intestato agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del Titolo Abilitativo.

Articolo 7 -Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione :
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
 - f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

- g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
 3. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.
 4. Il richiedente dovrà dichiarare ed asseverare se le opere oggetto della D.I.A. siano state o meno oggetto di sanatoria ai sensi della normativa vigente.
 5. Nel caso di immobili assoggettati a vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico si dovrà allegare la preventiva autorizzazione dell'Autorità competente alla tutela del vincolo stesso.

Articolo 8 - Domanda di autorizzazione paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi della normativa vigente, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dalla legge vigente);
 - f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano;
 - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi secondo quanto previsto dalla legge vigente, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
 - h) vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
 - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 9 -Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite della competente struttura organizzativa, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:
 - a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - a. della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - b. di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
 - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 10 - Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità

1. La domanda di certificato di abitabilità e di agibilità deve indicare:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
 - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 11 -Procedure

1. I Titoli Abilitativi e le rispettive Varianti, sottoscritte dal richiedente e dal progettista, sono di norma redatte su modelli predisposti dal Comune o sulla base della modulistica disponibile.
2. I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, nonché del responsabile della sicurezza possono essere comunicate 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 dei Titoli Abilitativi medesimi.
3. I cambiamenti della persona del richiedente, del Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei Lavori, devono essere immediatamente comunicati al Comune. La rinuncia di una delle suddette persone giuridiche presuppone la sospensione dei lavori che riprendono ad avvenuta nomina del sostituto.
4. Le Domande contengono l'eventuale richiesta di ricongiunzione delle pratiche ove ritenuto necessario.

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 12 -Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. Alle istanze di permesso di costruire, alle dichiarazioni di inizio attività, alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata nel presente regolamento.
2. Alle istanze di permesso di costruire, dovrà essere allegata la documentazione come indicato al successivo articolo 149 per il rilascio del parere igienico-sanitario previsto dall'art. 220 del T.U.LL.SS. da parte dell'ASL competente.
3. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

Articolo 13 - Permesso di costruire

1. A corredo delle domande di permesso di costruire, quale documentazione tecnica minima, devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'art. 149 del presente regolamento:
 - a) relazione tecnica illustrativa;
 - b) planimetria di progetto con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PGT, ed eventuali aree vincolate;
 - c) piante relative a tutti i piani compreso quello di copertura debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;

- d) almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente.
 - e) i prospetti di tutti fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relative colori, nonché particolari di facciata
2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
 - a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
 - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
 - c) estratto della tavola di azzonamento del PGT;
 - d) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
 - e) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - f) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
 - g) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi di legge;
 - h) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
 - i) se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
 - l) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.
 3. In ogni caso per la verifica della documentazione necessaria si deve fare riferimento agli art. 148 e 149 ed all'Allegato A del presente Regolamento Edilizio. Allegato A che deve essere inoltrato a corredo dell'Istanza con individuazione degli elaborati inoltrati.
 4. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di legge previsti, la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto presentante il Titolo Abilitativo non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
 5. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

Articolo 14 -Certificati di abitabilità e di agibilità

1. A corredo delle richieste dei certificati di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
 - a) denuncia di ultimazione dei lavori;
 - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
 - c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica;
 - d) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 33 del presente regolamento;

- e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
- f) dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi di legge, certifichi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
- g) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h;
- h) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
- i) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- l) certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;
- m) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche".

Articolo 15 Autorizzazione paesaggistica

1. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato dalla normativa regionale vigente in materia.

Articolo 16 -Piani attuativi

1. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato dalla normativa regionale vigente in materia

Sezione IV - Autocertificazione, asseverazione, atto ricognitivo della densità edilizia

Articolo 17 - Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi vigenti in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere

autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 18 - Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalle leggi vigenti, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
 - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
 - b) la superficie delle aree da edificare;
 - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
 - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - e) i distacchi dagli edifici;
 - f) l'altezza dei fabbricati.

Articolo 19 - Atto ricognitivo della densità edilizia

1. Ove si proceda mediante Permesso di Costruire o altro Titolo Abilitativo ad interventi di ampliamento e di nuova costruzione, le aree fondiaria di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità fondiaria, applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, salva la facoltà di utilizzare indici diversi che si rendano applicabili successivamente all'asservimento.
2. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante dichiarazione asseverata, a norma delle leggi vigenti, sottoscritta dal professionista incaricato per la redazione del progetto con cui è attestata e dimostrata la capacità edificatoria dell'area interessata dall'intervento o da scrittura privata unilaterale da sottoscrivere prima dell'efficacia del Titolo Abilitativo e da trasciversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli aventi titolo.
3. L'Amministrazione raccoglie copia di dette dichiarazioni o scritture private unilaterali in appositi registri consultabili dal pubblico.
4. Nel caso di falsa dichiarazione l'Amministrazione Comunale oltre ad interrompere immediatamente l'istruttoria, trasmetterà gli atti alla competente Autorità Giudiziaria nonché all'Ordine professionale di appartenenza del progettista incaricato.
5. La dichiarazione asseverata o la scrittura privata unilaterale devono indicare la Superficie lorda di pavimento utilizzata, il volume, nonché il relativo indice di fabbricabilità riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

CAPO II - Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Articolo 20 - *Presentazione dell'istanza*

1. L'istanza di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica, di D.I.A. o S.C.I.A., redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:
 - a) del protocollo d'ingresso;
 - b) delle indicazioni previste dal successivo art. 21, comma 7;
 - c) degli eventuali documenti mancanti.
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. Le Domande sono esaminate secondo l'ordine di presentazione al protocollo del Comune e, ai fini dell'esame, devono essere complete in ogni loro parte, in conformità ai contenuti di cui al Presente Regolamento ed alla documentazione di cui all'art. 149 e all'allegato A.

Le Varianti Essenziali, quelle in Corso d'Opera, le Domande di Autorizzazione, le Domande di Parere Preventivo, sono esaminate secondo il proprio ordine di presentazione al protocollo del Comune, come tali esaminate ed inserite negli ordini del giorno della Commissione Edilizia separatamente in modo che ogni ordine del giorno contenga pratiche inerenti ogni elenco differenziato.

L'ordine cronologico può essere derogato per palesi motivi di urgenza e per opere di interesse pubblico. In questi casi la motivazione è presentata per iscritto dal Responsabile e allegata al verbale.

Articolo 21 - *Responsabilità del procedimento, partecipazione e pubblicizzazione*

1. In conformità ai contenuti del presente regolamento le domande di realizzazione delle opere edilizie, di variante essenziale o in corso d'opera delle stesse o di modifica di destinazione, nei casi e con le procedure di cui alle leggi vigenti, sia pubbliche che private, sono sottoposte a istruttoria, da parte del competente ufficio, per valutarne la conformità agli strumenti urbanistici comunali ed intercomunali, ai Regolamenti ed alle leggi vigenti in materia ed alla verifica delle competenti Commissioni ed in particolare della Commissione Urbanistica, di natura consigliare e della Commissione Edilizia, di natura tecnica.

In presenza di richiesta degli interessati, o dove ritenuto necessario o utile, l'Ufficio competente applica il principio di ricongiunzione delle pratiche anche al fine di semplificare le procedure e ridurre il materiale di documentazione da inoltrare. In tal

caso il Responsabile del procedimento comunica l'eventuale tempo necessario per la ricerca della documentazione. I termini temporali della procedura decorrono dalla data di ricongiungimento.

2. Responsabile dell'Istruttoria è l'ufficio del Servizio Edilizia Privata ed il responsabile del Procedimento è il Responsabile di detto Ufficio. Il Responsabile può essere funzionario specificatamente delegato o comandato dal Responsabile di settore o esperto esterno appositamente incaricato. L'istruttoria è condotta tramite l'ufficio, dal Responsabile, in concerto, ove necessario, con l'ufficio del Servizio urbanistica. Uffici ambedue partecipano del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio.
3. Il Responsabile del Settore rilascia le Concessioni Edilizie, le Autorizzazioni ed i provvedimenti dovuti cautelari e sanzionatori nonché quelli paesistico-ambientali di competenza comunale ed ogni altro atto dovuto inerente l'attività edilizia.
4. E' istituito ed esposto alla pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale l'Albo delle Domande Edilizie, Urbanistiche e Paesistiche.
5. L'Albo contiene gli elenchi cronologici aggiornati delle domande presentate al Protocollo comunale, dei provvedimenti direttamente avviati dall'Amministrazione e delle richieste interne ed inerenti le Opere Pubbliche. La Pubblicazione all'Albo ha valore di Avviso di procedimento.
6. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dalle leggi vigenti, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente art. 20, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
7. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.
8. L'Ufficio di Protocollo Generale è responsabile della trasmissione delle Domande al Settore Edilizia Privata e Urbanistica non direttamente consegnate allo stesso con la procedura di cui ai precedenti punti 6) e 7).

La Trasmissione avviene entro due giorni dalla data di protocollo.
9. Tutti gli atti e determinazioni dell'Amministrazione Comunale sono esplicitamente motivati dai risultati istruttori sia di natura giuridica e normativa che tecnica ed estetica.
10. La Comunicazione di Avvio di Procedimento per pratiche edilizie ed urbanistiche, compresa quella di autorizzazione per l'installazione di impianti ed antenne con emissione di onde elettromagnetiche, è, di norma, recapitata anche alle proprietà confinanti ed antistanti l'area o l'immobile interessato (secondo apposito elenco fornito, per nominativi, indirizzi ed estremi catastali, dal richiedente) con l'informazione dei tempi e modalità di visione degli atti e di partecipazione.

Sezione II - Domande edilizie ed urbanistiche, opere soggette e categorie di intervento

Articolo 22 - Opere soggette a Permesso di Costruire

1. Le attività, pubbliche e private, comportanti intervento edilizio: costruttivo; ricostruttivo; di ristrutturazione; di risanamento conservativo di edifici di valore storico ambientale e monumentale; di modifica della destinazione di immobili ed aree, con incremento del peso insediativo, le varianti essenziali, sono subordinate a Permesso di Costruire rilasciato dal Comune, in conformità agli strumenti urbanistici generali comunali ed intercomunali ed ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti. Per gli interventi di cui all'allegato A della deliberazione di Giunta regionale n. 6/38573 del 25 settembre 1998 (Criteri ed indirizzi generali per la predisposizione dei regolamenti edilizi comunali) vi è la facoltà di applicare la denuncia di inizio attività (D.I.A.) ai sensi della normativa regionale vigente. Tale facoltà è limitata agli interventi di cui all'art. 2 comma 60 della legge n. 662 del 23 dicembre 1996 (e successive modificazioni) ed agli interventi disciplinati dalla L.R. n. 22/99. Sono esclusi da tale facoltà gli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione di autorizzazione da parte delle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo, ad eccezione delle opere edilizie previste dal comma VIII, art. 1 della legge 8 agosto 1985, n° 431 così come convertita dal D.Lgv n° 490 del 29/10/1999
2. Sono subordinati alla presentazione di titoli abilitativi le opere di manutenzione straordinaria; di risanamento igienico-funzionale delle singole unità immobiliari; le varianti in corso d'opera che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nei Titoli Abilitativi; provvisionali all'aperto prospettanti o visibili da spazi pubblici come mostre, bacheche, tende esterne, cartelli, insegne, lampioni e simili; cimiteriali; occupazione di suolo mediante deposito di materiali a cielo libero; di piantumazione verso spazi pubblici e taglio di piante, movimenti di terra di scavo e riporto e realizzazione di percorsi, anche esterni all'abitato.
3. Non sono soggette ad alcuna procedura autorizzativa né a comunicazione tutte le opere di manutenzione ordinaria che non comportino occupazione di spazio pubblico e non modifichino le caratteristiche originarie degli immobili e dei luoghi, le opere provvisionali nel caso che non prospettino o siano visibili da spazi pubblici.
4. Non sono soggette a preventivo rilascio di Titolo Abilitativo obbligatorio: le opere di assoluta urgenza e necessità ordinate dal Comune, fermo restando che il Titolo Abilitativo dovrà essere successivamente rilasciato; le opere pubbliche, quelle realizzate dallo Stato, da Aziende Statali e dalla Regione, regolate dalle leggi vigenti in materia.

5. Sono soggetti a specifica autorizzazione urbanistica i Piani Attuativi, come Piani Particolareggiati, Piani di Zona, Piani di Intervento Produttivo, Piani di Lottizzazione d'Ufficio o consensuali, Piani di Recupero Urbano e simili, redatti ai sensi delle Norme del PGT e delle leggi vigenti in materia
6. Le Opere e le modifiche di destinazione che comportino aumento del peso insediativo sono assentibili previa sottoscrizione di impegnativa unilaterale dei richiedenti per l'adeguamento delle aree di standard urbanistici di competenza dell'aumento stesso. Tale adeguamento può essere assolto anche con monetizzazione.

Sezione III - Fase istruttoria

Articolo 23 -Autorizzazione paesaggistica, storico monumentale, idrogeologica, boschiva

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
 1. verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 2. verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
 3. individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
 4. predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
 5. chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
3. La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
4. La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.
5. Le Domande di Autorizzazioni che interessano aree ed immobili sottoposti a vincoli: paesaggistici, storico-monumentali, ai sensi della legge vigente; idrogeologici; boschivi; ricadenti nel perimetro del Parco Sud; nonché quelli segnalati come di valore storico- monumentale o ambientale negli strumenti

urbanistici comunali, sono soggette a parere preventivo dei competenti enti di controllo.

Articolo 24 -Piani attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 16 del presente regolamento.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

Articolo 25 -Inoltro e prescrizione delle integrazioni richieste.

1. I termini di conclusione del procedimento decorrono dalla data di presentazione della documentazione richiesta al Protocollo Generale, previa verifica di completezza da parte del Responsabile dell'Istruttoria.
2. Qualora l'integrazione non pervenga al protocollo entro sessanta giorni dalla richiesta comunale la pratica si ritiene archiviata d'ufficio a meno di specifica richiesta sospensiva per altri 30 giorni da parte degli interessati.

Articolo 26 -Varianti in Corso d'Opera

1. Le Comunicazioni di Variante in Corso d'Opera, sottoposte alla sola istruttoria e parere del responsabile del procedimento, in conformità ai disposti della normativa vigente, che non risultassero tali, vengono segnalate con apposita relazione al Responsabile del Settore per i provvedimenti di competenza

Sezione IV - Fase decisionale

Articolo 27 - Permesso di Costruire

1. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
2. Il provvedimento conclusivo del procedimento deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi della legge vigente, e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.
3. Il Permesso di Costruire viene rilasciato sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche se il provvedimento dell'Amministrazione non dovesse espressamente farne menzione.
4. Il Permesso di Costruire costituisce Vincolo di Asservimento delle aree pertinenti l'opera in conformità alle norme urbanistiche in vigore ed inerenti gli indici urbanistici e di tale condizione il proprietario e progettista rilascia preventivamente dichiarazione con valore di autocertificazione sullo stato dei vincoli di asservimento inerenti l'area ed in riferimento alle costruzioni esistenti
5. Il Permesso di Costruire può essere rilasciato anche in contrasto con il parere della Commissione Edilizia quando ne sussistano motivi di legittimità ed equità di comportamento amministrativo.
In tal caso la motivazione del diverso parere è inserita nell'atto di Permesso di Costruire e viene comunicato alla Commissione per l'iscrizione a verbale
6. Permesso di Costruire può essere annullato per motivi di legittimità. Le costruzioni eseguite sulla base di un Permesso di Costruire poi annullato, sono soggette ai provvedimenti di cui alle leggi vigenti.
7. Il richiedente, in caso di inerzia comunale, può avviare la procedura per la nomina del Commissario "ad acta" regionale nei termini di legge

Articolo 28 -Autorizzazione paesaggistica, storico monumentale, idrogeologica, boschiva

1. Una volta acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).

Articolo 29 -Piani attuativi

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale a conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 24.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione

all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 15 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

3. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

Sezione V - Provvedimento finale

Articolo 30 - Provvedimento di Permesso di Costruire

1. Il provvedimento di Permesso di Costruire deve contenere:
 - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
 - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di Permesso di Costruire, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del Permesso di Costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi della richiesta di Permesso di Costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
 - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - g) la data del parere della Commissione edilizia;
 - h) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
 - i) la motivazione;
 - l) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
 - m) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o struttura creata ad hoc), ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente;
 - n) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dalla normativa vigente.

Articolo 31 - Termine di inizio e ultimazione dei lavori in caso di permesso di Costruire e D.I.A.

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera n) del precedente art. 30.

2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La validità dei Titoli Abilitativi, oltre il termine di tre anni di cui alle leggi vigenti, potrà infatti essere prorogata solo nei casi previsti dalla normativa vigente.
3. Il Permesso di Costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio regionale competente ai sensi delle leggi vigenti.
4. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo da parte della Soprintendenza stessa.
5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
6. Il titolare di Titoli Abilitativi deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

Articolo 32 -Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità

1. L'Amministrazione comunale, al termine dei lavori e prima dell'uso, rilascia il certificato di abitabilità degli edifici ed aree interessate dalle opere o dalle modifiche di destinazione.
Il Certificato deve dichiarare la regolare esecuzione delle opere e la rispondenza al progetto approvato, alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.
Per i Piani Attuativi il Certificato è emesso una volta collaudate le opere di urbanizzazione e verificati i contenuti delle Convenzioni e delle Norme specifiche di Attuazione.
2. Il Certificato di abitabilità abilita alla residenza; ogni altra destinazione è soggetta inoltre alle preventive autorizzazioni previste da leggi o regolamenti.
Il Certificato di abitabilità, nelle forme di legge, è sostituito dalla dichiarazione sottoscritta dal progettista e dal proprietario.
3. Per l'emissione del certificato gli interessati presentano o completano, avvalendosi del principio di ricongiunzione delle pratiche, la documentazione prescritta dalla legge e di cui all'allegato A al presente Regolamento. La documentazione è inoltrata al Comune di norma entro 30 giorni dal verbale di ultimazione lavori.
4. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui al punto precedente, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente rilascia il certificato d'uso richiesto al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'articolo seguente. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità.

5. Ai sensi della normativa vigente in caso di silenzio del Comune, trascorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 giorni, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente può disporre, nei successivi 180 giorni e previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità e/o inagibilità del fabbricato
6. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

Articolo 33 - Libretto d'uso e di manutenzione

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di abitabilità/agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.
2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso richiesto, del quale costituisce un allegato.
3. Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.
4. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.
5. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.
6. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.

7. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

Sezione VI - Fase integrativa dell'efficacia

Articolo 34 -Comunicazione del provvedimento

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del Permesso di Costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento del Permesso di Costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dalla normativa vigente, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui alla normativa vigente.
4. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applicano i criteri della normativa vigente in materia.

Articolo 35 -Pubblicazione del provvedimento

1. Il provvedimento di Permesso di Costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

Articolo 36 - Autorizzazione paesaggistica

1. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla normativa vigente il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

CAPO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

Articolo 37 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi della normativa vigente.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 38-Parere preventivo

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
 - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del PGT e alle norme del regolamento edilizio.
2. Per interventi di ristrutturazione urbanistica, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente studi planivolumetrici, schemi grafici o quesiti atti ad ottenere un parere preventivo in ordine agli interventi edilizi nonché all'interpretazione delle normative vigenti nel Comune nell'applicazione puntuale di casi specifici.

3. I contenuti della Domanda sono quelli indicati nell'Allegato A al presente Regolamento.
4. La risposta o il silenzio non costituiscono presunzione alcuna di autorizzazione o rilascio di Titolo Abilitativo.

CAPO IV - Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 39 - Avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dalla normativa vigente, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
 - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria;

Articolo 40 - Fase istruttoria

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

Articolo 41 - Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
 - a) generalità del trasgressore;
 - b) tipo di illecito accertato;
 - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
 - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
 - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
 - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Articolo 42 -Fase integrativa dell'efficacia

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Articolo 43 -Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dalla normativa cogente.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA

Capo I - Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

Articolo 44 - Composizione

1. Sono Organi dell'Attività Edilizia Comunale, ai fini di controllo dell'attività edilizia stessa:
 - Il Dirigente e Responsabile di Settore
 - I Funzionari preposti dal Dirigente
 - La Commissione Edilizia
2. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo che esprime pareri non vincolanti.
3. Sono membri di diritto:
 - a) Dirigente o responsabile di Settore con funzione di Presidente;
 - b) ai sensi della normativa cogente il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
4. E' composta altresì dai seguenti membri:
 - a) cinque esperti in possesso di titolo di laurea o di diploma e di comprovata esperienza tecnica risultante da curriculum,
 - b) un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi della normativa vigente di comprovata esperienza tecnica risultante da curriculum e/o scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili.
5. La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.
6. Ai lavori della Commissione partecipa senza diritto di voto un dipendente comunale dell'Ufficio Tecnico designato dal Responsabile del Settore con funzioni di segretario.
7. In caso di assenza o impedimento del Dirigente o Responsabile di Settore, la Presidenza è assunta dal Funzionario che lo sostituisce.

Sezione II - Nomina e durata

Articolo 45 - Nomina e designazione

1. Gli uffici comunali competenti, a seguito di pubblicizzazione e con criteri predeterminati, valutano le domande pervenute per la partecipazione ai lavori della Commissione. La Giunta Comunale nomina i commissari sulla base della valutazione degli uffici comunali competenti. Le candidature possono essere proposte anche dalle Associazioni professionali presenti sul territorio comunale.
2. La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 41 e

42 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.
4. I Commissari non possono essere nominati per più di due mandati consecutivi.
5. I candidati Commissari, per la nomina, devono trovarsi nelle stesse condizioni di compatibilità ed eleggibilità fissata dalla legge per i Consiglieri Comunali.
6. La surroga di singoli Commissari avviene con le stesse modalità della nomina.

Articolo 46 - Scadenza

1. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.

Sezione III - Casi di incompatibilità

Articolo 47 - Incompatibilità

1. La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:
 - con la carica di Sindaco, di Assessore, consigliere comunale, di consigliere circoscrizionale, di rappresentanza comunale in altri Enti;
 - con l'esercizio di attività professionale in materia di edilizia privata e pubblica sul territorio comunale;
 - con l'essere rappresentante locale di associazioni economiche, sindacali, professionali e politiche.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

Articolo 48 - Conflitto d'interessi

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia, salvo l'eventuale parere su atti generali di programmazione ed indirizzo a carattere normativo od urbanistico.
3. I candidati possono svolgere attività professionale anche nel territorio comunale e, in tal caso, non possono accettare incarichi per pratiche già approvate o bocciate dalla Commissione nei quattro anni precedenti la nomina.
4. In caso di incarico professionale ricadente nel territorio comunale, il Commissario interessato comunica al Presidente, per iscritto e nella prima seduta

successiva alla data di incarico, i termini dell'incarico. La comunicazione viene citata a verbale e messa agli atti.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Articolo 49 - Incompatibilità sopravvenuta

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 47 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Articolo 50 - Assenze ingiustificate

1. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione edilizia.

Articolo 51 - Revoca

1. La singola carica di Commissario può essere revocata per comportamento privato o professionale non conforme alla normativa urbanistica e di regolamentazione edilizia comunale ed intercomunale o per sostituzione motivata e finalizzata al miglior funzionamento della Commissione e, in tal caso, con determinazione della Giunta.

Capo II - Le Attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Articolo 52 – Attribuzioni della Commissione

1. La commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica ed edilizia
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica l'attività coltiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate a richiesto un qualificato parere della commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi articoli 84 e 85, e sono finalizzati all'emissione di provvedimenti inerenti l'attività edilizia, l'uso di edifici ed aree. La qualità estetica ed architettonica degli interventi pubblici e privati al fine del decoro urbano ed extraurbano in rispetto delle disposizioni delle barriere architettoniche, la tutela ambientale, la conformità alle norme regolamentari ed urbanistiche vigenti, i provvedimenti amministrativi e sanzionatori inerenti difformità, abusi, sanatorie.

4. La Commissione può anche esprimere pareri di richiesta puntuale di modifica di progetti pubblici e privati al fine di suggerire particolare attenzione a luoghi importanti per la qualità del paesaggio urbano ed extraurbano come nel caso di prospettive verso edifici significativi esistenti, continuità visiva ed ambientale di aree verdi, prospettive panoramiche verso il paesaggio esterno all'abitato, piazze, edifici che costituiscono fondale di strade.
5. I pareri della Commissione sono motivati in modo esplicito e particolareggiato. Essi sono consultivi e non costituiscono presunzione di rilascio dei titoli abilitativi. I pareri devono contenere almeno le seguenti precisazioni inerenti l'approvazione, il diniego o la sospensione a fini di chiarimenti anche con convocazione del progettista: la presa visione della correttezza dell'iter istruttorio; i riferimenti alla normativa urbanistica regolamentare vigente e/o in salvaguardia; ove necessario riferito legislativo; la motivazione tecnica ed estetica; l'onerosità o meno del permesso di costruire eventuale prescrizione da ottemperare prima del rilascio dei titoli abilitativi o per la ripresentazione della domanda.
6. Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, concordato ai sensi dell'art. 38 del presente regolamento, la stessa non si esprime più sul medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.
7. La Commissione si esprime anche in merito ad atti e provvedimenti urbanistici generali ed attuativi, preventivamente alla Commissione Urbanistica Consiliare, non solo quanto l'approvazione di detti provvedimenti da parte dell'Amministrazione comporti automaticamente il rilascio di permesso di costruire e in ogni altro caso ne sia richiesta da organi comunali al fine di espressione di parere.

Articolo 53 - Pareri obbligatori ex lege

1. Il parere della Commissione edilizia qualora insediata è obbligatoriamente richiesto per:
 - a) rilascio di Permesso di Costruire, anche in variante, ai sensi della normativa vigente, salvo quanto previsto al successivo art. 55;
 - b) rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria
 - c) annullamento d'ufficio di Permesso di Costruire.

Articolo 54 - Altri pareri obbligatori

1. Il parere della Commissione edilizia, se insediata, è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
 - a) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
 - b) interventi di arredo urbano;
 - c) interventi sul verde pubblico.

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Articolo 55 - Casi di esclusione del parere

1. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
 - a) dichiarazione di inizio attività ai sensi della normativa vigente
2. Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto o richiesto ai sensi del presente Regolamento.
3. Per interventi assoggettati a Permesso di Costruire il parere della Commissione edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:
 - a) ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'aspetto esteriore del fabbricato;
 - b) realizzazione di recinzioni non di pertinenza non ricadenti in zone vincolate ai sensi della normativa vigente;
 - c) proroga Permesso di Costruire;
 - d) voltura Permesso di Costruire;
 - e) diniego di Permesso di Costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
 - f) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di Permesso di Costruire;
 - g) progetti esaminati dall'ufficio comunale competente e risultati del tutto conformi alle norme particolari previste dallo strumento urbanistico generale per la elaborazione e redazione nello specifico dei singoli progetti;
 - h) varianti in corso d'opera ai sensi della normativa vigente.
4. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

Sezione III- Ambito di valutazione

Articolo 56 - Modalità di valutazione della Commissione Edilizia.

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 53 e 54 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
 - a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
 - b) il rapporto con il contesto;
 - c) la qualità progettuale;
 - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.

4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

Capo III – Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Articolo 57 - Convocazione

1. La Commissione Edilizia si aduna nella Residenza Municipale ogni volta che il Responsabile del Servizio, lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal suo Delegato. La convocazione avviene sempre per iscritto con avviso notificato o con nota da inviarsi tramite fax almeno tre giorni prima dell'adunanza.
3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

Articolo 58 - Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 5 giorni prima della data della seduta.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 59 - Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del suo Delegato, nonché della metà più uno dei componenti di nomina della Giunta. Trascorsi trenta minuti dall'ora di convocazione l'Adunanza si ritiene valida con la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno due Commissari di nomina della Giunta.
2. Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, non concorre alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.
3. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Articolo 60 - Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere. La

partecipazione dei progettisti è ammessa su richiesta degli stessi o su invito del Presidente e/o del Segretario, per motivare i contenuti di progetto.

2. La partecipazione di esperti è richiesta dal Presidente e/o dal Segretario per trattare punti di particolare complessità e rilevanza.

Articolo 61 - Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal dipendente comunale dell'Ufficio Tecnico, non avente diritto di voto, designato dal Responsabile del Settore.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa in apposito registro e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti. Dopo l'approvazione della Commissione il Presidente provvederà alla vidimazione di tutti gli elaborati di progetto con indicazione della data di adunanza della Commissione Edilizia. Ogni Commissario ha diritto di esprimere a verbale le proprie motivazioni di approvazione o diniego.

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 62 - Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.

Titolo III -DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I -Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 63 - Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., oltre che rispettare di norma l'apposito elenco comunale per zona e strada, deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.G.T.
5. Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari alla metà di quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.G.T.
6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
8. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.
9. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
10. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

11. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
12. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
13. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Articolo 64 -Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

1. La larghezza e le caratteristiche delle nuove strade pubbliche sono quelle prescritte dallo strumento urbanistico e dal piano della viabilità e pedonalità, o dal piano della circolazione predisposto dal Comune.
Il Comune provvede, sia nei vecchi nuclei storici che nelle altre zone, comprese quelle extraurbane, a individuare le sedi destinate ai percorsi di autovetture, pedonali e ciclabili, alla sosta dei mezzi
2. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
3. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
4. In generale, per le pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico non destinati alla viabilità, è escluso l'uso di manti bituminosi. Le pavimentazioni di detti spazi deve valorizzare la continuità estetica e funzionale delle superfici orizzontali interessate dalla pedonalità. Manti bituminosi sono utilizzati per le sedi di circolazione delle autovetture e delle biciclette, con soluzioni di diverso materiale e colore nelle zone a pedonalità protetta e nelle piazze.
5. In caso di recinzione o di edificazione si dovranno rispettare le misure di allineamento dettate dal Comune in base all'apposito elenco nel rispetto delle norme vigenti.
6. Nel caso di arretramento di edifici o recinzioni l'area risultante deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista.
7. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
8. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Articolo 65 - Insegne, illuminazione, antenne, targhe, pannelli pubblicitari

1. Le insegne di attività, le segnalazioni pubblicitarie e stradali, l'illuminazione pubblica e privata, gli ingressi e le recinzioni, i corpi emergenti dalle coperture, la piantumazione, l'individuazione al suolo dei percorsi pedonali, ciclabili e veicolari, e gli elementi di arredo urbano, le antenne e impianti ed apparecchi in vista, sono parte importante della qualità ambientale dell'abitato e pertanto devono risultare coordinate con le caratteristiche dell'edificio interessato e dell'ambiente circostante sia di natura urbana che agricola, e sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza alla normativa vigente.
Dette opere non devono essere di disturbo e molestia agli abitanti in particolare per la emissione di onde elettromagnetiche, per luminosità, intermittenza, disturbo acustico, pedonalità e ciclabilità.
2. Le insegne indicative, di attività sono consentite su tutti gli edifici, con le prescrizioni seguenti:
Le insegne a muro devono essere contenute entro il profilo della vetrina o della recinzione.
Le Insegne a bandiera o esterne non devono superare l'altezza di gronda dell'edificio ed essere di impedimento per la circolazione pedonale e veicolare . A tal fine le insegne a Bandiera devono essere contenute entro 50 cm. dal filo del marciapiede pubblico ed essere posizionate ad una quota di almeno mt. 2,50 dal marciapiede stesso.
Le insegne a palo o colonna, se interessanti spazi pubblici pedonali non devono costituire barriera architettonica.
Le insegne, per edifici destinati alle attività produttive in zona omogenea D devono essere contenute nel profilo dell'edificio o della recinzione.
3. L' installazione di Antenne e apparecchiature con emissione di onde elettromagnetiche deve essere resa compatibile con le caratteristiche estetiche ed ambientali circostanti anche mediante l'uso di mascherature e colori. La presenza di antenne e apparecchiature deve essere segnalata secondo le indicazioni comunali con i dati relativi alla potenza e raggio delle emissioni dalla fonte e comunque con la dicitura di rispetto dei limiti di cui al regolamento di igiene e della legislazione specifica.
4. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblici e privati, da realizzare successivamente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento ivi compresi quelli in fase di progettazione, devono rispettare le indicazioni espresse dalle normative regionali in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso. Tali impianti, dovranno avere un'intensità luminosa massima di 0,49 candele (cd) per 1000 lumen di flusso luminoso totale emesso per angoli gamma maggiori o uguali a 90° ed essere dotati di sole lampade con la più alta efficienza possibile in relazione allo stato della tecnologia. La luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare non potrà essere superiore ai livelli minimi previsti dalle normative tecniche di sicurezza ovvero dai presenti

- criteri. A parità di luminanza devono essere impiegati apparecchi che conseguano impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce.
5. Al fine di ridurre ulteriormente il consumo energetico e l'inquinamento luminoso, tutti i nuovi impianti, salvo quelli destinati a: ordine pubblico, giustizia, difesa o zone legate alla sicurezza quali strade e incroci stradali, nodi ferroviari, lavori notturni e/o urgenti dovranno essere equipaggiati con riduttori di flusso luminoso, in grado di ridurre il flusso emesso dalle lampade in misura del 30% rispetto al pieno regime di operatività, dopo le ore 24:00. In ogni caso la riduzione va applicata qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali che la sicurezza non ne venga compromessa.
 6. Per tutti i nuovi impianti illuminanti edifici e/o monumenti è ammessa solo la tecnica di illuminazione radente dall'alto e la luminanza media delle superfici illuminate non può superare 1 candela/m². E' prevista deroga solo per soggetti di particolare e comprovato valore architettonico nel quale caso i fasci di luce dovranno rimanere almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, comunque, entro il perimetro degli stessi provvedendo allo spegnimento parziale o totale, o alla riduzione di potenza entro le ore 24.
 7. Fari, torri-faro e riflettori, illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, impianti sportivi, ludici, di intrattenimento, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali e commerciali di ogni tipo dovranno obbligatoriamente avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0,49 cd per 1000 lumen a 90° e oltre. Le lampade devono essere recessive nel vano ottico superiore dell'apparecchio stesso.
 8. Le modifiche delle inclinazioni delle sorgenti di luce, secondo i criteri indicati nel presente regolamento, devono essere applicate entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento.
 9. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso.
 10. Le insegne illuminate da faretti, anche se facenti parte dell'insegna stessa devono emettere massimo 0,49 cd per 1000 lumen a 90° e oltre, come tutti gli altri impianti di illuminazione esterna.
 11. Gli impianti illuminanti in presenza di alberature devono essere posizionati in modo che il flusso verso le superfici da illuminare non sia intercettato dalla chioma degli alberi stessi anche tramite le necessarie potature.
 12. L'illuminazione pubblica del centro storico deve dare preferenza agli apparecchi posizionati sotto gronda o direttamente a parete.
 13. Tutte le sorgenti di luce altamente inquinanti già esistenti, come globi, globi con alette schermanti, sistemi a luce indiretta, lanterne e similari, devono essere schermate o comunque dotate di dispositivi in grado di contenere e dirigere a terra il flusso luminoso comunque non oltre 15 cd per 1000 lumen a 90° e oltre.
 14. Nell'illuminazione stradale e di grandi aree è fatto divieto di indirizzare fasci di luce in direzione di finestre o aperture che possano permettere l'ingresso nelle case di luce intrusiva.
 15. Per gli impianti di edifici privati e pubblici che non abbiano particolare e comprovato valore artistico è vietato illuminare dal basso verso l'alto e vige

- l'obbligo di spegnimento alle ore 24. E' altresì fatto divieto, nel territorio del Comune, di utilizzare, per meri fini pubblicitari o di richiamo, fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo.
16. Tutte le insegne luminose di non specifico e indispensabile uso notturno dovranno essere spente entro la mezzanotte. Sono esclusi: il periodo invernale dal 25 novembre al 10 gennaio, le festività legalmente riconosciute, le feste indette o comunque autorizzate dall'Amministrazione Comunale. Fanno eccezione le insegne riguardanti la sicurezza o dedicate a indicazioni stradali e servizi pubblici o di esercizi con licenza di apertura notturna.
 - 17. Per tutte le insegne luminose, fatta eccezione per quelle di indispensabile e necessario uso notturno, permane comunque l'obbligo dello spegnimento totale entro la mezzanotte.**
 18. L'illuminazione degli impianti sportivi, operata con fari, torri faro e proiettori, deve essere realizzata nel rispetto delle indicazioni generali di cui al presente articolo. La stessa deve essere garantita con l'impiego preferibilmente di lampade ad alta efficienza; ove ricorra la necessità di garantire un'alta resa cromatica è consentito l'impiego di lampade agli alogenuri metallici. I proiettori devono essere di tipo asimmetrico, con inclinazione tale da contenere la dispersione di luce al di fuori dell'area destinata all'attività sportiva. Per gli impianti sportivi di grandi dimensioni, ove siano previste riprese televisive, è consentito affiancare ai proiettori asimmetrici proiettori a fasci concentranti, comunque dotati di schermature per evitare la dispersione della luce al di fuori delle aree designate.
 19. Con esclusione di quelli di modesta entità previsti dalle sopra citate deroghe, per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione esterna, anche a scopo pubblicitari, o il radicale rifacimento di quelli esistenti e gli interventi di adeguamento al presente regolamento, i soggetti privati o pubblici devono predisporre e inviare all'Ufficio Tecnico Comunale apposito progetto, conforme alle norme del presente Regolamento, redatto da professionista abilitato. Dal progetto deve risultare la rispondenza dell'impianto ai requisiti della normativa regionale vigente. Al termine dei lavori, l'impresa installatrice dovrà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato sia in riferimento ai criteri della normativa vigente. Inoltre dovrà corredare la documentazione tecnica con i documenti previsti della normativa vigente. Tutti i capitolati relativi all'illuminazione pubblica e privata devono essere conformi alla normativa vigente e, quindi, ai criteri del presente Regolamento. L'Ufficio Tecnico in sede di rilascio di Titolo Abilitativo dovrà comunicare i vincoli stabiliti dal presente regolamento e, a presentazione dello specifico progetto tecnico, prima dell'inizio dei lavori, verificare la compatibilità degli impianti di illuminazione esterna con i vincoli stessi. La verifica potrà essere condotta anche al termine dei lavori qualora nel progetto il tecnico o professionista abilitato dichiarerà (anche ai fini della normativa vigente) la compatibilità e il rispetto dei dettati di legge e del presente regolamento.
 20. Il Comune provvederà a garantire il rispetto e l'applicazione del presente regolamento da parte di soggetti pubblici e privati tramite controlli periodici di propria iniziativa o su richiesta degli osservatori astronomici e di altri osservatori

scientifici. Il controllo dell'applicazione e del rispetto della presente legge è demandato al Comando di Polizia Locale.

21. Al fine di promuovere, con tecnologie adeguate, il risparmio energetico, la sicurezza e l'uso di fonti alternative, il Comune potrà individuare apposita voce inerente l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
22. Oltre alle sanzioni già previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, chiunque impiega impianti e sorgenti di luce senza la relativa autorizzazione amministrativa di cui al presente articolo, qualora non provveda a dare inizio alla procedura di adeguamento nel tempo massimo di 30 gg dal I° accertamento incorre nella sanzione amministrativa da euro 50,00 a euro 150,00 per sorgente.
23. Entro 4 anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento gli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati preesistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non rispondenti ai criteri indicati per i nuovi impianti, devono essere ad essi conformati. Entro 1 anno dall'entrata in vigore del medesimo regolamento comunale deve essere redatto un programma di interventi di adeguamento dell'illuminazione pubblica alla normativa vigente e al presente regolamento, da ultimarsi entro 3 anni.
24. Le dimensioni delle targhe, poste agli ingressi degli edifici, dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'edificio; devono essere realizzate in materiali inalterabili o opportunamente mantenute in condizioni decorose.
25. I cartelli segnaletici indicanti le industrie possono essere collocati solo nell'ambito delle zone industriali e artigianali o agli incroci esterni all'abitato e dovranno essere, ovunque possibile accorpati su unico sostegno.
26. I cartelloni pubblicitari non sono ammessi a ridosso o sui muri degli edifici e delle recinzioni e dove possano costituire intralcio e/o pericolo alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare. All'esterno dell'abitato i cartelloni pubblicitari, distanti non più di 8 m uno dall'altro, sono posti a gruppi non superiore al numero di 3. Ogni gruppo è intervallato da almeno 200 m di veduta libera e distante almeno 50 m dagli incroci. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
27. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Articolo 66 -*Chioschi, cabine telefoniche, edicole*

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

Articolo 67 - Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della normativa vigente inerente anche l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'Amministrazione comunale, in sede di rilascio di Titolo Abilitativo, come modalità esecutiva della stessa, richiede la costruzione del marciapiede o opere similari a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
3. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
5. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
6. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
7. Le opere di manutenzione dei marciapiedi pubblici ed a uso pubblico sono a carico del Comune, salvo specifica convenzione con i privati interessati che prevedano la manutenzione da parte degli stessi

Articolo 68 -Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
3. Salvo il completamento di opere esistenti, i percorsi pedonali e ciclabili sono generalmente alla quota della strada e tali da non costituire barriera architettonica. Essi sono segnalati e protetti dalla circolazione e parcheggio di autovetture con apposite airole o manufatti.

Articolo 69 -Spazi porticati

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

2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
5. I portici ed i passaggi coperti, gravati da formale servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. La servitù deve essere registrata e trascritta.
La manutenzione degli stessi, dell'impianto della loro illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica, sono a carico del proprietario, salvo patti e condizioni diverse.
L'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il fronte interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro non può essere inferiore a m. 2,50 salva diversa prescrizione degli strumenti urbanistici. Misure inferiori sono consentite nella zona dei Centri Storici o in continuità di portici esistenti

Articolo 70 - Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.G.T.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 71 - Intercapedini e griglie di aerazione.

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

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Sezione II - Spazi privati

Articolo 72 -Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.4,50 e non superiore a m.6,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
9. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
10. I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di percorsi pedonali o marciapiedi con veicoli, per accedere ai propri locali, devono richiedere l'autorizzazione e provvedere, a loro spesa, alla adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite Amministrazione Comunale

11. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

Articolo 73 -Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. Per gli edifici esistenti, qualora già allacciate alla fognatura pubblica, l'adeguamento per le acque meteoriche scatterà sia nel caso di ristrutturazione degli edifici sia della fognatura.
3. In caso di comprovata impossibilità di smaltimento delle acque meteoriche nel suolo o in un corso d'acqua superficiale, dimostrata mediante specifiche relazioni (tecniche e geologiche) supportate da elaborati grafici, il Dirigente o Responsabile di settore, acquisito il parere dell'ARPA, potrà acconsentire all'immissione delle stesse in fognatura. In questo caso, potrà essere prescritta la realizzazione di bacini di accumulo.
4. La raccolta ed il convogliamento delle acque e degli scarichi di qualsiasi tipo è disciplinata dal vigente Regolamento Comunale per il servizio di fognatura e dalle vigenti leggi in materia.

Articolo 74 -Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
 - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
 - d) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
 - f) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della normativa vigente a tutela della sicurezza degli impianti;
 - g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;

- h) le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
 - i) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
4. **Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente.**

Articolo 75 -Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni non possono di norma superare l'altezza di m. 1,80 nelle zone residenziali e m. 2,00 in quelle industriali.
Eventuali muri di contenimento devono di norma, essere compresi in dette altezze salvo balaustre e protezioni di sicurezza trasparenti. Nelle zone residenziali le recinzioni prospettanti spazi pubblici, devono essere costituite da strutture prevalentemente aperte.
Tali strutture aperte devono in generale partire all'altezza massima di m. 0,50 dal marciapiede.
In corrispondenza di incroci, innesti o rilevanti deviazioni stradali le recinzioni dovranno essere arretrate in modo da determinare uno smusso adeguato alle necessità e definito nel piano comunale della viabilità, pedonabilità e parcheggi.
4. In zona agricola non sono ammesse recinzioni dei terreni se non di stretta competenza e protezione degli immobili.
Possono essere consentiti solo interventi provvisori di segnalazione e impedimento al libero accesso compatibili nel paesaggio agricolo.
5. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - c) con reti e siepi;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
6. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
7. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
8. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

9. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
10. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
11. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
12. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Articolo 76 - Spazi inedificati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

Articolo 77 - Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Articolo 78 - Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincoli ambientali o storico-architettonici.
2. Il Comune ha cura che ciò non costituisca danno funzionale ed estetico al proprietario dell'immobile e non causi molestia agli abitanti dell'edificio come nel caso di ronzii, luminosità continue ed intermittenti, stillicidio. A tal fine il proprietario viene preventivamente informato ed esprime il proprio parere.
3. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
4. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Articolo 79 - Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Capo II

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 80 - Caratteristiche peculiari dei centri Storici di Locate e Gnignano e delle Corti storiche in zona agricola

1. Gli intonaci, per gli interventi nelle Zone Omogenee A di Locate e Gnignano e per quelli in zona E, sono di tipo tradizionale (rustico con trattamento superficiale o civile da tinteggiare o con intonaco colorato in pasta).

Sono esclusi materiali di rivestimento anche parziale delle superfici in vista con materiali lisci e riflettenti del tipo ceramica, vernice a smalto, metalli e similari.

2. Nei casi di muratura con presenza significativa di elementi strutturali o decorativi in pietra, cotto o legno, è consentita la loro messa in vista con solo trattamento trasparente di protezione.

Qualora dette parti costituiscano lettura della composizione originaria dell'edificio, si dovrà elaborare una specifica tavola di progetto per la ricomposizione del disegno originario della facciata al fine di evidenziare le parti significative delle preesistenze. Nei complessi agricoli esterni all'abitato sono ammessi gli edifici con murature e pilastrate in mattoni non intonacati.

3. Le zoccolature di norma sono consentite per una altezza non superiore a cm 60 dal suolo, in malta di cemento rigata o a rinzaffo, pannelli ventilati con materiali naturali, o artificiali similari, opachi. Sono ammesse soluzioni diverse da valutarsi in sede di progetto e in presenza di ingressi e vetrine quando la soluzione di progetto proposta sia di particolare valore estetico e di valorizzazione dell'intera facciata.
4. I colori delle facciate sono scelti tra tonalità tenui e chiare di colore rosa, giallo, bianco e grigio sabbia, e valutati nel contesto dei colori originari esistenti o riscontrabili negli scrostamenti.

Per edifici e complessi edilizi unitari per componenti storico ambientali, il colore prevalente è unico. Altri colori sono ammessi solo per parti chiaramente differenziate per architettura e planivolumetria.

Sono escluse fasce di colore differenziate se non per caratterizzare, anche decorativamente, la fascia terminale della muratura, prima dell'imposta di gronda, per cornici di aperture, sfondati, lesene, marcapiani.

5. La forma delle finestre è rettangolare in senso verticale, sono consentite cornici in muratura intonacata e colorata. Sono ammesse altre forme (quadrata ed ovale) per finestre minori.

Le cornici di muratura delle aperture sono pari alle esistenti e comunque di larghezza non inferiori a cm 25.

6. I serramenti sono prevalentemente in legno naturale o verniciato in colori bianco-sabbia, grigio-cenere, verde scuro. Sono ammessi serramenti in metallo per grandi vetrate e vetrine, colorati con tonalità scure e compatibili con i colori delle facciate. Sono inoltre ammessi serramenti in metallo, parzialmente o totalmente ciechi, per androni, passi carrai, ingressi secondari, di sicurezza e simili. In questo caso l'anima di metallo è rivestita in legno.

Sono consentite serrande cieche solo nel caso che siano decorate ed illuminate sia con immagini che scritte.

Previo parere favorevole della Commissione Edilizia, che ne valuta il campione, sono consentiti serramenti in materiale artificiale trattato a legno o soluzioni per portoncini e portoni di particolare significato decorativo ed artistico.

Le porte esterne sono, come le finestre, di forma rettangolare in verticale con serramento o portoncino arretrato di almeno 25 cm. Dal filo della muratura esterna.

Eventuali nuove aperture e vetrine devono essere rapportate alla partitura dei pieni e dei vuoti dei piani sovrastanti e del piano terra e devono rispettare la posizione dei solai.

Inferriate e Cancelli sono fissati direttamente nella muratura e non sporgono dal filo esterno della facciata verso spazi pubblici. Essi sono di colore scuro (nero, marrone scuro, verde scuro).

I davanzali e soglie prospettanti spazi pubblici dovranno essere realizzati in cotto, pietra naturale, o graniglia.

7. Le coperture sono a falde inclinate verso i lati lunghi dell'edificio e salvo il caso di edifici a cortina dove la falda è sempre prevalentemente pendente verso la strada o lo spazio pubblico antistante. Le coperture sono rivestite in coppi o similari. Sono consentiti altri materiali per la copertura di corpi tecnici emergenti dal tetto, terrazzi, altane, torrette, parti di copertura a botte e simili. Sono inoltre consentite soluzioni parziali di copertura con materiali del tipo pannelli in rame, in acciaio colorato con tonalità scure, in caso di ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni.

Per i camini emergenti è escluso il cemento a vista. Per essi i colori sono accompagnati a quelli dell'edificio salvo il caso di camini in Rame, Cotto o acciaio trattato e preverniciato.

Le lattonerie e pluviali dovranno essere realizzati di norma in rame. Altri materiali sono consentiti purché trattati a colore di tonalità scura.

Articolo 81-Decoro delle costruzioni

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

9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 82 -Altezze, distanze, allineamenti

1. L'altezza massima degli edifici e le distanze minime tra i nuovi fabbricati e la loro distanza da confine di proprietà e dalle strade sono quelle prescritte per le diverse zone nelle norme urbanistiche vigenti o nel rispetto di specifiche leggi regionali e nazionali.
Per gli edifici a cortina, nelle zone di Centro Storico di Locate e di Gnignano, e in quelle agricole assimilabili, in caso di ampliamento, riedificazione o nuova edificazione, l'allineamento di gronda potrà scostarsi da quelli esistenti, in più o in meno, per un valore non superiore a m. 1,00 e nel rispetto delle norme urbanistiche
2. Per gli ampliamenti di edifici esistenti la distanza tra gli edifici è pari all'esistente nel rispetto delle norme di cui al Codice Civile e della distanza minima di legge tra pareti finestrate, anche quando una sola lo sia. In tal caso la distanza è valutata dal filo della muratura esterna in corrispondenza delle finestre degli edifici fronteggianti, anche se rientranti.
3. Distanze diverse da quanto prescritto nelle norme urbanistiche sono consentite nell'ambito di planivolumetrici convenzionati. Inoltre diverse distanze dai confini o la stessa costruzione a confine sono ammesse previa convenzione tra i confinanti e nel rispetto delle misure minime di legge tra pareti finestrate. In tal caso la convenzione determina una servitù non edificandi ed è trascritta.
4. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
5. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata
6. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 83 -Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalla disciplina di P.G.T. e dai relativi strumenti esecutivi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Articolo 84 - Prospetti su spazi pubblici

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m. 1,10 per tutti gli altri piani.
8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m. 0,90 per i primi due piani fuori terra e di m. 1,00 per tutti gli altri piani.
9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.
13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera

- adeguate coibentazione così come previste nei successivi articoli per le coperture.
14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

Articolo 85 – Orientamento dell'edificio e ombre portate

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica, funzionale e urbanistica, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di $\pm 45^\circ$ e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
2. 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.
3. 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.
4. Gli obblighi previsti dal presente Articolo fanno riferimento a un'applicazione a interi edifici e non ai singoli appartamenti; in riferimento a questi ultimi permane comunque il divieto di realizzazione con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30° .

In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

5. Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare quanto prescritto in merito dal Regolamento Locale d'Igiene tipo.

Articolo 86 -Sporgenze e aggetti

1. E' vietata la nuova costruzione di corpi aggettanti chiusi o aperti la cui sporgenza insista su spazi pubblici
2. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10, al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
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 e cortine esistenti.
3. Le sporgenze di tende e pensiline devono essere contenute negli spazi pedonali e rispettare le norme per la circolazione.
 4. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
 5. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.G.T.
 - 6) Nei casi in cui siano ammessi, i balconi, le pensiline e i bovindi non potranno superare la sporgenza di mt. 1,50 (balconi) e quella di mt. 1,20 (pensiline e bovindi) nella Zona A di Locate, di Gnignano e per gli edifici in zona E. Anche nella zona B tale misura è di mt.1,20 quando la distanza dell'edificio dal confine di proprietà sia inferiore a mt 5,00.
 - 7) Sono ammesse profondità maggiori nell'abito di planivolumetrici convenzionati o soluzioni progettuali che presentino, per uso di materiali e forma, su parere della Commissione Edilizia, caratteristiche significative per l'aspetto e per l'uso di nuovi materiali, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi per costruzioni a confine.

Articolo 87 - Portici e gallerie

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

Articolo 88 - Salubrità dei terreni edificabili

1. Tutti i siti che hanno ospitato attività artigianali o produttive, entro 12 mesi dalla cessazione dell'attività, (indipendentemente dal fatto che entro tale termine se ne sia insediata una nuova), devono essere sottoposti a verifica mediante l'effettuazione di una indagine ambientale preliminare a seguito della quale emergerà la presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/2006. L'indagine ambientale preliminare, deve contenere la ricostruzione storica delle attività che si sono succedute nel sito, l'indicazione delle materie prime utilizzate, dei rifiuti e degli scarichi prodotti, degli stoccaggi esterni di qualunque sostanza, della presenza di centri di pericolo quali serbatoi interrati e non, condotte interrate, percorso delle reti fognarie e ogni manufatto interrato. Il documento deve essere accompagnato da una planimetria che rappresenti l'intero sito ed i centri di pericolo, dalla proposta dei sondaggi da effettuare (tipologia, ubicazione e numero di prove) e del relativo protocollo analitico. L'indagine ambientale preliminare dovrà essere sottoposta al parere della competente U o. Bonifiche di ARPA, con la quale saranno concordate le modalità e la data di esecuzione dei sondaggi. Sulla base delle conclusioni dell'attività sopra descritta e dell'esito analitico dei campioni prelevati, verrà stabilita la necessità di attivare o meno la procedura di bonifica definita dal D.Lgs. 152/2006.
2. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
3. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
4. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
5. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
6. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
7. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
8. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
9. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici

10. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
11. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).
12. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
13. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
14. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
15. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
16. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
17. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
18. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
19. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 89 - Disciplina del colore

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

6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Articolo 90 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura.

1. Per le zone territoriali omogenee, così definite dalla normativa vigente e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo ambientale, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi della normativa vigente, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.
2. In relazione a tutti gli interventi definiti dalla normativa regionale vigente la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella dalla stessa definita in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

Articolo 91 -Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

10. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
12. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.
13. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 92 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. Gli edifici esistenti sono mantenuti, a cura del proprietario, in piena funzionalità in conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica ed edilizia, impiantistica e stradale, igiene edilizia ed ambientale, e, ove dovuto, di assenza di barriere architettoniche.

I proprietari sono inoltre tenuti a mantenere gli stessi in condizioni decorose in particolare per tutte le parti prospettanti spazi pubblici o in vista sugli stessi. Essi sono anche tenuti ad adeguare le caratteristiche della proprietà alle disposizioni del presente Regolamento.
2. La presenza di pericolo per la pubblica incolumità deve essere immediatamente segnalato, dal proprietario, dal conduttore o dall'inquilino che intervengono per le prime necessità come segnalazioni per divieto di accesso e transito, puntellamento ed invito allo sgombero ove necessario.

L'Amministrazione Comunale provvede immediatamente ad intervento prudenziale per la sicurezza delle persone ed alle verifiche tecniche e notifica agli interessati i provvedimenti necessari.

Nel caso di interventi su manufatti ricadenti nella zona del Centro Storico (zona A) eventuali provvedimenti di demolizione dovranno essere documentati e verificati al fine del mantenimento e ripristino di preesistenze significative

3. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
4. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
5. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
6. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
7. In presenza di inerzia da parte dei proprietari il Comune ordina, con notifica agli interessati, gli interventi atti a rimuovere le cause di insicurezza, di insalubrità e indecorosità concedendo un termine per l'esecuzione.
Scaduto tale termine il Comune provvede direttamente con rivalsa sui proprietari e fatte salve altre disposizioni di legge. I provvedimenti sono urgenti in caso di pericolo per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose.

CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 93 -Qualità dell'aria in spazi confinati

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

Articolo 94 - Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. 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 previsti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.
4. Le disposizioni previste nel precedente comma non sono vincolanti nel caso di secondo bagno, che dovrà comunque essere ventilato meccanicamente.
5. I ricambi d'aria previsti per le diverse destinazioni d'uso, possono essere anche garantiti con l'integrazione della ventilazione meccanica controllata.
6. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
7. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
8. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
9. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.
10. Il doppio riscontro d'aria negli alloggi è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci; in ogni caso le disposizioni di cui ai commi precedenti del presente Articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Articolo 95 - Ventilazione meccanica controllata

1. L'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata è obbligatoria per gli edifici nuovi delle classi E1(3) e da E2 a E7; è suggerita per la nuova costruzione o la ristrutturazione di edifici delle rimanenti classi.
2. Per l'impianto di ventilazione meccanica controllata dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
 - sistemi di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantiscano un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,50 vol/h per il residenziale (ove previsto l'impianto). Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i

valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica in vigore;

- motori di classe di efficienza EFF1 a velocità variabile o dotati di inverter;
 - recuperatori di calore con efficienza superiore al 50%;
 - rispetto dei requisiti acustici previsti dalla normativa vigente.
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 media stagionale 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 3.5. È da privilegiare lo scambio termico con il terreno e con la prima falda.
 5. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo controllato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria ed in particolare da quanto previsto nel R.L.I., nei seguenti casi:
 - a) locali destinati a servizi igienici nel rispetto di quanto previsto dal R.L.I., spogliatoi, ripostigli
 - b) locali non destinati alla permanenza di persone
 - c) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticaleDetti spazi, con la sola eccezione di quelli individuati alla lettera a), dovranno essere dotati di sistemi di condizionamento ambientale nel rispetto dei requisiti di cui al R.L.I.
 6. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.
Le disposizioni del presente Articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Articolo 96 -Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale. 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.

5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante sia la volta celeste.
7. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.
8. Per superficie illuminante utile si intende quella determinata nel rispetto di quanto previsto dal relativo articolo del R.L.I., la cui verifica dovrà essere esplicitata negli elaborati progettuali, mediante tabelle e secondo lo schema di cui al sopramenzionato articolo del R.L.I.
9. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
10. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento
11. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
12. Per le nuove costruzioni realizzate all'interno della zona A il rispetto di questo Articolo, ove recepito come cogente, è subordinato al parere vincolante della Commissione Edilizia in concerto con quella Urbanistica e del Paesaggio.

Articolo 97 - Illuminazione artificiale

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale, nei soli casi di locali di servizio così come previsto nel vigente R.L.I.
2. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo e un adeguato livello di sicurezza per le operazioni che vi si svolgono.
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 comunitaria in materia) 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 od alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
 - in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.
- 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 comunitaria) o migliore
- i corpi illuminanti devono rispettare quanto previsto dal presente Regolamento in merito all'inquinamento luminoso.

4. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti 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 interna, esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

Articolo 98 - Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. 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 normativa regionale e nazionale vigente, 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.
3. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc.. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.
4. 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.
5. L'articolo non si applica in presenza di vetri a controllo solare che soddisfino i requisiti previsti dal presente Regolamento per componenti trasparenti senza protezioni solari.

Articolo 99 - Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di m 2.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili e per tali valori si farà riferimento alla normativa UNI specifica (10339).
7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Articolo 100 - Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - c) rumori da calpestio;
 - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) rumorosità provocata da attività contigue;
3. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti dalla normativa vigente, 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.
4. È obbligatorio consegnare, contestualmente al Permesso di Costruire o alla D.I.A., la relazione completa riguardante il clima acustico come previsto dalla normativa vigente .

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 101 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
5. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti ai punti b) e c) del precedente comma 2.
6. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80 per gli spazi di cui al punto 2, lettere b) e c) e a m. 2,10 per gli spazi di cui al punto 2 lettera a). Nel recupero di sottotetti a fini abitativi, l'altezza minima sarà quella determinata dall'applicazione dei disposti di cui alla normativa vigente
7. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a quanto previsto dal R.L.I., per il primo abitante ed a mq.10,00 per ogni abitante successivo.
8. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
9. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
10. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
11. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.
12. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta
13. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
14. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
15. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

16. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m.1,80.
17. Le altezze interne degli edifici concessi in conformità al presente Regolamento e definite dal Piano Regolatore ai fini della abitabilità e calcolo volumetrico sono definite da opere strutturali e non da controsoffittature provvisionali. Sono consentite altezze maggiori, nel caso di particolari soluzioni architettoniche, con specifico vincolo trascritto per usi di servizio agli alloggi ed all'edificio.

Articolo 102 - Tetti e coperture

1. Il tetto, le coperture, le gronde e i corpi di natura tecnico-funzionale, estetici e distributivi emergenti dalle coperture, dovranno essere di qualità progettuale e finiture pari ad ogni altra parte dell'edificio data la rilevanza che queste parti hanno nel paesaggio urbano. Sono ammesse altane, torrette, parti mansardate, terrazzini, giardini pensili, finestre e abbaini, timpani, nel rispetto della normativa urbanistica e con particolare attenzione alla qualità estetica complessiva e di inserimento nel contesto urbano e storico ambientale.

Articolo 103 - Cortili, cavedi, patii

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.
7. I cortili ed i lastrici chiusi devono di norma avere una superficie non inferiore al 25 % della somma delle superfici delle pareti che li circondano, salvo preesistenze storico-ambientali confermate.
8. La distanza minima tra le pareti opposte è quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati prevista dalle norme del P.G.T. e salvo il caso di previsione planivolumetrica convenzionata.

Tale distanza non è da osservare nel caso di soluzioni progettuali interne a singoli alloggi e di rientranze nei corpi di fabbrica, purché dette rientranze non superino la profondità di m. 4.

9. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta esistenti e superiori a m. 2,50, le superfici di essi vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
10. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobllo e passo carraio.
11. Nei cortili della zona A e nelle corti agricole sono vietate recinzioni interne. Sono ammesse recinzioni simboliche (non più alte di m. 1.00 e realizzate con materiale trasparente, piccole staccionate, pali di legno etc.) o amovibili e provvisorie (come vasi, grate etc), di arredo di spazi al servizio degli alloggi o attività al piano terra che non interrompano la visibilità e funzionalità d'uso dell'intero cortile o corte.
Nelle corti agricole le nuove recinzioni sono quelle necessarie alla conduzione dell'azienda con le caratteristiche proprie delle recinzioni agricole e con l'esclusione di recinzioni in muratura e prevalentemente chiuse
12. Relativamente agli interventi di nuova realizzazione, la distanza fra le pareti finestrate di edifici deve essere maggiore dell'altezza, (misurata dal piano marciapiede perimetrale al colmo del tetto) dell'edificio più alto.
13. Per le situazioni ove non si verifichi e qualora la retta congiungente il baricentro della finestra e il punto più alto di un ostacolo esterno formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30 gradi, la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria deve essere proporzionalmente aumentata al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione richieste.

Articolo 104 - Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti, non aventi i requisiti di abitabilità, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,20 e un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/20.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla normativa vigente.

Articolo 105 - Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
 - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

2. Dovranno essere rispettati i disposti dalla normativa vigente in materia di Salute e Sicurezza dei Lavoratori e pertanto non potranno essere adibiti a luogo di lavoro locali chiusi di locali sotterranei o semisotterranei. In deroga a tale disposizione il Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L. potrà concedere esplicita autorizzazione a seguito di verifica delle condizioni previste dalla normativa vigente.
3. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia. Anche per questi l'uso a scopo lavorativo è soggetto ad autorizzazione in deroga esplicita ai sensi dell'art 65 del D.Lgs 81/08 e s.m.i..
4. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.
5. Nei locali seminterrati e sotterranei 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 106 Box ed autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
3. La realizzazione di box ed autorimesse, qualora addossate o esterne all'edificio abitabile, dovrà rispettare le distanze da strade, edifici prospettanti, e confini di proprietà stabilite dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dalle norme urbanistiche.
4. Nel caso di realizzazioni a confine, fatti salvi i diritti di terzi, la definizione dell'altezza consentita dalle norme urbanistiche del P.G.T., anche ai fini dello scomputo volumetrico, si determina dalla quota di campagna più bassa dei fondi interessati.

Articolo 107 -Costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie esterne o addossate all'edificio, come autorimesse, ripostigli, serre, magazzini, depositi, devono essere realizzate con struttura di comprovata solidità e durata e decorosamente finite alla stregua delle costruzioni principali;
2. Esse, se emergenti dal suolo, hanno di norma copertura a falda e piana se interrati o emergenti per non più di m. 1,80. La loro copertura inoltre è impostata a quota non superiore a m. 2,10 e, qualora addossate alle recinzioni, con il colmo a quota non superiore a m. 3,00, salvo diverso accordo tra proprietà limitrofe su progetto

unitario; Per soluzioni piane a confine, la quota di imposta è di m. 2,50 ed è misurata all'estradosso della copertura stessa.

Nel caso siano interrato o seminterrate esse hanno un sovrastante strato di terra di coltura non inferiore a m. 0,80; o altra finitura decorosa alla vista.

Sono ammesse soluzioni diverse nell'ambito di planivolumetrici convenzionati o soluzioni progettuali che presentino, per uso di materiali e forma, su parere della Commissione Edilizia, caratteristiche significative per l'aspetto e per l'uso di nuovi materiali, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi per costruzioni a confine.

3. Le costruzioni accessorie distano di norma almeno m. 5 dalle strade (comprendente eventuale piazzola di sosta esterna per le autorimesse) e m. 3 dalle pareti finestrate degli edifici quando non ne siano addossate, salvo il caso di allineamenti preesistenti in zona A e B.

Sono inoltre consentite soluzioni diverse per planivolumetrici convenzionati e per portici, androni e percorsi pedonali coperti, gazebo, altane e torrette architettonicamente inserite nel progetto di recinzione e, qualora non ostino motivi igienici, di sicurezza, di decoro e di interesse pubblico;

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 108 - Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento e acqua calda sanitaria;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

Articolo 109 -Spazi di cottura

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art.101, comma 16 del presente regolamento devono essere dotati di una cappa direttamente sopra ogni punto di cottura, collegata a idonea canna di esalazione, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

Articolo 110 -Flessibilità distributiva

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

Articolo 111 -Flessibilità impiantistica

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Articolo 112 -Accessibilità

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

Articolo 113 –Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

a. Accesso alla copertura

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

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ m. e altezza $\geq 1,20$ m. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a $0,50 \text{ m}^2$.
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - superficie $\geq 0,50 \text{ m}^2$;
 - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70$ m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a $0,65$ m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ m;
- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco

accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

b. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

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

c. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

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

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

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

d. Dispositivi di ancoraggio

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

Questi dispositivi richiedono che:

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

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

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

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

e - Le soluzioni adottate

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio della Concessione Edilizia (C.E.) che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

f - A lavori ultimati

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

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

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

g - Edifici con estese superfici finestrate

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

h -Informazioni

In luogo prossimo all' accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es.cinture di sicurezza).

Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4)

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

i - fascicolo dell'opera

Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

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

Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

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

Articolo 114 –Disposizioni per la prevenzione all’esposizione al gas radon negli ambienti confinati

1. Il presente regolamento adotta le “Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor” approvate da Regione Lombardia con decreto 12678/2011. Si ritiene pertanto che le disposizioni di prevenzione all’esposizione al gas radon siano soddisfatte nel momento in cui saranno rispettate le indicazioni e i suggerimenti riportati nelle suddette Linee Guida.

Capo IV - Requisiti delle costruzioni e degli impianti in rapporto all'efficienza energetica.

Sezione I - Prestazioni dell'involucro

Articolo 115 Isolamento termico degli edifici nuovi

1. Per gli edifici di nuova costruzione, 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 lordo a temperatura controllata dell'edificio preesistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla normativa cogente nazionale e regionale nel campo dell'efficienza e risparmio energetico), 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 opache verticali: $0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - coperture (piane e a falde): $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - pavimenti verso esterno o locali a temperatura non controllata: $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
2. Il valore della trasmittanza U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto della normativa inerente i requisiti acustici passivi degli edifici, deve essere inferiore a $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli 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.

7. Gli interventi previsti dal comma 6 del presente Articolo, sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.
8. I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni di cui al presente regolamento.
9. Qualora vi fossero limitazioni tecnico-urbanistiche previste dal Regolamento Edilizio vigente e sia dimostrata l'impossibilità per l'edificio oggetto di richiesta di PC o DIA, a ottenere le agevolazioni volumetriche previste dal comma 8, si precisa che queste non possono essere trasferite su altre lottizzazioni edificabili o ad altro proprietario, ma sarà possibile, se previsto, accedere a scomputi sugli oneri di urbanizzazione disciplinati con successiva Delibera di Giunta. Nella stessa Delibera verranno esplicitate le metodologie di controllo e verifica della coerenza dei dati di progetto rispetto alla realizzazione da parte dell'Amministrazione Pubblica e le relative sanzioni previste. Si precisa, inoltre, che l'aumento volumetrico concesso sarà soggetto al computo degli oneri di urbanizzazione.
10. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente.

Articolo 116 Isolamento termico degli 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, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi. 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 113.

3. Nei casi di:
 - a) interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito;
 - b) di ampliamenti volumetrici nel caso in cui il volume lordo a temperatura controllata della nuova porzione di edificio risulti inferiore o uguale al 20% di quello esistente;
 - c) manutenzione straordinaria, ad esclusione dei casi di cui al comma 1),
il valore della trasmittanza termica delle strutture opache oggetto dell'intervento deve essere inferiore a quello di cui al precedente articolo incrementato del 30%.
4. 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.
5. Ad eccezione degli edifici di categoria E.8, in occasione di interventi di sostituzione/riparazione di elementi dell'involucro esterno opaco, il progettista provvede, conformemente alla normativa tecnica vigente:
 - a) alla verifica dell'assenza di condensazioni sulle superfici opache interne dell'involucro edilizio
 - b) alla verifica che le condensazioni interstiziali nelle strutture di separazione tra gli ambienti a temperatura controllata e l'esterno, compresi gli ambienti non riscaldati, siano limitate alla quantità rievaporabile.
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.
6. Nei casi di:
 - a) interventi di ristrutturazione edilizia;
 - b) ampliamenti volumetrici nel caso in cui il volume lordo a temperatura controllata della nuova porzione di edificio risulti inferiore o uguale al 20% di quello esistente;
 - c) manutenzione straordinaria, ad esclusione dei casi di cui al comma 1),
il valore della trasmittanza termica media delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata, fatto salvo il rispetto della normativa inerente i requisiti acustici passivi degli edifici, deve essere inferiore a 0,7 W/m²K.
7. 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 117 - Prestazioni dei serramenti

1. Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media (U), riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore a $1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$.
2. Per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore limite della trasmittanza (U) deve essere inferiore a $2,8 \text{ W/m}^2\text{K}$.
3. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati.
4. La mancata applicazione del comma 3 del presente Articolo dovrà essere subordinata al parere vincolante della Commissione Edilizia/Paesaggio.
5. Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE che ne garantisca la qualità energetica.

Articolo 118 - 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 normativa cogente nel campo del risparmio e dell'efficienza energetica, deve essere rispettato, contestualmente ai valori limite di trasmittanza riportati presente Regolamento, il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio, EP_H , riportati di seguito in funzione del rapporto di forma S/V dell'edificio stesso, ove:
 - a) S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita verso l'esterno (ovvero verso ambienti non dotati di impianto di riscaldamento), il volume riscaldato V;
 - b) V è il volume lordo, espresso in metri cubi, delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.Per valori di S/V compresi nell'intervallo 0,2 - 0,9 si procede mediante interpolazione lineare.
2. Per gli edifici residenziali della classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, 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:

S/V	EP_H
$\leq 0,2$	31
$\geq 0,9$	79

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:

S/V	EP _H
≤ 0,2	8,5
≥ 0,9	20,5

Articolo 119 - Materiali Ecosostenibili

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
2. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
3. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente.

Articolo 120 – Tetti “verdi”

1. Per le coperture piane degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti ricoperti di apposita erba, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.
2. Questa soluzione tecnica consente uno sfasamento dell'onda termica estiva e un controllo dell'umidità interna, garantendo un microclima ottimale agli ambienti sottostanti.
3. Le superfici considerate dal comma precedente non sono comunque computabili ai fini della verifica delle superfici drenanti

Articolo 121 - Certificazione energetica

1. Le modalità per la predisposizione e il rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica sono definite dalla normativa regionale e nazionale cogente. In assenza o in caso di abrogazione di dette procedure il Comune può provvedere affinché sia definita la modalità di certificazione energetica.

Sezione II - Efficienza energetica degli impianti

Articolo 122 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

1. Fatte salve eventuali disposizioni nazionali e regionali più restrittive, 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.
2. Nel caso di impianto con potenza nominale al focolare minore di 100kW il generatore, ad esclusione di quelli a biomasse combustibili e di pompe di calore, deve avere un rendimento termico utile, a carico pari al 100% della potenza termica utile nominale, maggiore o uguale a

$$\eta_{tu}=(93+2\text{Log}P_n)\%$$

Dove $\text{Log}P_n$ è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore espressa in kW.

3. Nel caso di impianti con potenza nominale al focolare maggiore o uguale a 100kW oltre ai precedenti requisiti:
 - a) deve essere adottato un bruciatore di tipo modulante
 - b) la regolazione climatica deve agire direttamente sul bruciatore
 - c) deve essere installata una pompa elettronica a giri variabili.Per valori maggiori di 400kW, nel calcolo del rendimento termico utile, si applica il limite corrispondente a 400 kW.
4. Nel caso di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, si devono rispettare le seguenti condizioni:
 - a) avere un rendimento utile nominale minimo conforme alla classe 3 di cui alla norma Europea UNI-EN 303-5 o successivo aggiornamento;
 - b) rispettare i limiti di emissione di cui all'allegato IX alla parte quinta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e successive modifiche e integrazioni, ovvero i più restrittivi limiti fissati da norme regionali, ove presenti;
 - c) utilizzare biomasse combustibili ricadenti fra quelle ammissibili ai sensi dell'allegato X alla parte quinta del medesimo decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e successive modifiche e integrazioni.
5. Nel caso di pompe di calore elettriche, endotermiche e ad assorbimento, devono essere rispettati i valori minimi di COP e di EER riportati in calce:

Tabella 1 - Valori minimi del Coefficiente di Prestazione (COP) per pompe di calore elettriche

Tipologia	Condizioni nominali di rif.	COP
Aria/aria	7°-20°	≥4,0
Aria/acqua (pot. termica utile risc.<35 kW)	7°35°	≥4,1
Aria/acqua (pot. termica utile risc.≥35 kW)	7°35°	≥3,8
Acqua/acqua	10°-35°	≥5,1
Terra/acqua	0°-35°	≥4,3
Terra/aria	0°-20°	≥4,3
Acqua/aria	15°-20°	≥4,70

Tabella 2 Valori minimi dell'indice di efficienza energetica (EER) per pompe di calore elettriche

Tipologia	Condizioni nominali di rif.	EER
Aria/aria	7°-20°	3,4
Aria/acqua (pot. termica utile risc.<35 kW)	7°35°	3,8
Aria/acqua (pot. termica utile risc.≥35 kW)	7°35°	3,2
Acqua/acqua	10°-35°	5,1
Terra/acqua	0°-35°	4,4
Terra/aria	0°-20°	4,4
Acqua/aria	15°-20°	4,4

Tabella 3 - Valori minimi del Coefficiente di Prestazione (COP) per pompe di calore endotermiche.

Tipologia	Condizioni nominali di rif.	COP
Aria/aria	7°-20°	≥1,46
Aria/acqua	7°-30°	≥1,38
Acqua/acqua	10°-30°	≥1,56
Terra/acqua	0°-30°	≥1,47
Terra/aria	0°-20°	≥1,59
Acqua/aria	10°-20°	≥1,60

Tabella 4 Valori minimi del Coefficiente di Prestazione (COP) per pompe di calore ad assorbimento.

Tipologia	Condizioni nominali di rif.	COP
Aria/acqua	7°-50°	≥1,38
Acqua/acqua	10°-50°	≥1,56
Terra/acqua	0°-50°	≥1,47

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

Articolo 123 - Impianti centralizzati per la produzione di calore

1. Negli edifici con più di quattro unità abitative è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi, nei casi di:
 - a) nuova costruzione;
 - b) ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale;
 - c) completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, o sostituzione di caldaie singole con un impianto di riscaldamento centralizzato;
 - d) nel caso di Piani Attuativi che comprendono complessi edilizi con più di quattro unità immobiliari nel progetto unitario, ma suddivisi in edifici monofamiliari (nel caso le dimensioni del Piano Attuativo comprendessero più di sei edifici, gli impianti potranno essere suddivisi per comparti omogenei);
 - e) nel caso di tipologie a schiera con più di quattro edifici con parti comuni esterne e/o interne;
2. È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.

Articolo 124 - 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:
 - a) completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
 - b) sostituzione dei terminali scaldanti;
 - c) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
 - d) sostituzione del generatore di calore.
3. Qualora i singoli ambienti riscaldati possano essere considerati uniformi per caratteristiche di uso ed esposizione le prescrizioni contenute ai precedenti commi del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di domanda di PC o DIA

Articolo 125- Sistemi a bassa temperatura.

1. Per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di nuova installazione o nei casi di sola ristrutturazione dell'impianto termico, qualora non vi siano impedimenti tecnici oggettivi, in presenza di caldaie a condensazione, di pompe di calore ovvero di altri generatori di calore che abbiano efficienza superiore con temperatura di mandata del fluido termovettore bassa, quest'ultima non deve essere superiore a 50°C. La prescrizione di cui sopra si intende rispettata qualora la temperatura di ritorno del fluido termovettore sia inferiore o uguale a 35°C.
2. I sistemi radianti a bassa temperatura 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 126 - 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 invernale e/o raffrescamento estivo con produzione centralizzata di calore e/o freddo devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale.
2. Tali sistemi consentono una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.

Articolo 127 - 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 sono consentite purché:
 - a) la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
 - b) nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzate;
 - c) 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;
 - d) siano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.
3. È fatto d'obbligo integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
4. Ove ciò descritto nel comma 3 del presente Articolo risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione Edilizia/Paesaggio.

Sezione III- Reti di riscaldamento

Articolo 128 - Teleriscaldamento Urbano

1. Negli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla normativa cogente nel campo del risparmio ed efficienza energetica di edifici e impianti e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, è obbligatoria predisposizione delle opere riguardanti l'involucro edilizio e gli impianti, necessarie a consentire il collegamento a reti di teleriscaldamento.

2. Il comma 1 del presente Articolo si applica nel caso di presenza di tratte di rete funzionante a una distanza inferiore a 1.000 metri oppure in presenza di progetti approvati, sentito il Gestore.
3. La distanza di 1000 m è intesa come tratto calcolato dall'accesso all'edificio al punto di collegamento con la rete.
4. Le disposizioni contenute nel comma 1 dovranno essere rispettate salvo impedimenti di natura tecnico-economica e/o strutturale.

Capo V - Fonti energetiche rinnovabili

Articolo 129 - Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di Acqua Calda Sanitaria (ACS)

1. Nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio soddisfare almeno il 50% 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. I fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti solari termici devono essere ricavati dalle norme tecniche disponibili.
2. 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 (pianche, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.
3. Le prescrizioni del presente articolo si intendono rispettate se la quota parte di energia termica che deve essere fornita dal solare termico, venisse fornita in alternativa con risorse geotermiche o da pompe di calore a bassa entalpia (con esclusione di quelle aria-aria) o dalle biomasse. A tal fine le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni regionali per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico. In questo caso deve comunque essere dimostrata, attraverso un bilancio energetico che deve essere allegato, l'equivalenza in termini di energia da fonte rinnovabile prodotta che deve coprire comunque il 50% del fabbisogno.
4. Le prescrizioni del presente articolo si intendono applicabili anche agli edifici ubicati nei centri storici salvo impedimenti dovuti a vincoli paesaggistici o di tutela.
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, trigenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

6. Le disposizioni contenute nei precedenti commi dovranno essere rispettati salvo impedimenti e vincoli imposti dalla Commissione Edilizia/Paesaggio.

Articolo 130 - 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 fotovoltaici 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 ad almeno 1,5 kW_p per unità immobiliare comprendente:
 - a) la definizione di una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici;
 - b) la predisposizione di un vano tecnico, accessibile per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi necessari al funzionamento 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. Nel caso in cui vengano installati, è fatto d'obbligo di semi-integrare o integrare agli elementi costruttivi gli impianti solari fotovoltaici.
4. Nel caso di edifici con più unità immobiliari, qualora l'ubicazione dell'edificio o le condizioni di sfruttamento dell'energia solare non permettessero di coprire la potenza di picco di cui al comma 2, 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 ad almeno a 5 kW_p totali comprendente:
 - a) la definizione di una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici;
 - b) la predisposizione di un vano tecnico, accessibile per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi necessari al funzionamento 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.
5. 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 ai commi 2 e 4 del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere

dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di domanda di PC o DIA.

Articolo 131 - Sistemi solari passivi

1. Sia nelle nuove costruzioni sia 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;
 - 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 ad 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.

Articolo 132 - Geotermia e raffrescamento solare

1. Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:
 - a) sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda;
 - b) sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.

Capo VI - Sostenibilità Ambientale

Sezione I - Risorse idriche

Articolo 133 - 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.
3. Il rispetto dei precedenti commi dovrà essere dettagliatamente documentato da una relazione tecnica consegnata in sede di domanda di PC o DIA.

Articolo 134 - Riduzione di consumi di acqua potabile.

1. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale vigente, 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. Per gli edifici di nuova costruzione o di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario devono essere adottati ulteriori idonei dispositivi per assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali frangigetto, erogatori riduttori di portata. In particolare, la portata delle docce eventualmente installate non potrà essere superiore a 9 litri/h.
4. Negli edifici condominiali con più di 3 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 m², è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria, così come stabilito dalla normativa vigente.
5. 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.
6. Per gli edifici esistenti il provvedimento descritto nei commi 1 e 2 si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
 7. Relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda sia di acqua fredda). Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.
 8. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale vigente, 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 la realizzazione della rete di adduzione e distribuzione idrica in forma duale al fine dell'utilizzo di acqua meno pregiate per uso compatibili.
 9. Al fine di un efficiente utilizzo dell'acqua potabile il sistema di distribuzione dell'acqua deve essere realizzato in modo che sia possibile l'utilizzo separato di acqua potabile e acqua non potabile, suddividendolo in due sistemi di distribuzione che raggiungano ognuno i rispettivi punti d'uso: un impianto per gli usi alimentari e igienico sanitari che obbligatoriamente deve essere alimentato con acqua potabile, e un secondo impianto per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e altri usi comuni dell'acqua, predisposto per un'alimentazione separata con acqua di qualità inferiore. L'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile può essere collegato alla rete acquedottistica dell'acqua non potabile ove questa esista, diversamente deve essere provvisoriamente collegato alla rete acquedottistica dell'acqua potabile; in ogni caso tale impianto deve essere collegato al sistema per lo sfruttamento delle acque di pioggia descritto al comma successivo. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore di utilizzo, montaggio e manutenzione; in particolare le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ASL. Devono essere previsti, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.
 10. Il rispetto dei precedenti commi dovrà essere dettagliatamente documentato da una relazione tecnica consegnata in sede di domanda di PC o DIA.

Articolo 135 - Recupero acqua piovana

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 vivamente consigliato, 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 dovrebbero 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. In particolare, 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 300 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. La realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrato, comunque accessibili solo al personale autorizzato deve essere tale da diminuire al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale.

Sezione III - Microclima esterno

Articolo 136- Controllo del microclima esterno

1. Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati, grazie alla mitigazione dei picchi di temperatura estivi, è resa obbligatoria la piantumazione di essenze arboree e la realizzazione di superfici e pavimentazioni adeguate allo scopo nel seguito descritte:
 - 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);

- Parcheggi “verdi”
Per aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione:
 - a) utilizzo di pavimentazione erbosa permeabile (es prato armato) 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)
 - 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).
2. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile la realizzazione di uno o più interventi di cui ai punti precedenti, se esistono condizioni tali da impedire la realizzazione di pavimentazioni permeabili (ad esempio per necessità di trattamento acque di prima pioggia), le prescrizioni contenute al precedente comma del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione -totale o anche solo parziale- dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di domanda di PC o DIA.

Capo VII - Sostenibilità negli edifici E5 ed E8

Articolo 137- Energia

1. Negli edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto supermercati, esposizioni (classe E5) Negli edificio in quelli ad uso industriale o artigianale (classe E.8), sono da privilegiare, ove possibile, sistemi che consentano di recuperare energia di processo e impianti solari termici per il soddisfacimento parziale o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria.
2. Sono inoltre da considerare i seguenti elementi:
 - a) edifici compatti (rapporto S/V < 0,45);

- b) bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico scarico o utilizzo di porte scorrevoli ad alta velocità (velocità di chiusura > 1.2 m/s);
- c) utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo;
- d) utilizzo di motori di classe di efficienza energetica EFF1 o superiori a velocità variabili o con inverter.

Articolo 138 - Utilizzo dell'acqua

1. In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.
2. Impianto di distribuzione. Fatte salve le indicazioni del Regolamento Locale d'Igiene, il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili, deve provenire dalla rete acquedottistica dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.
3. Recupero delle acque piovane. Fatte salve le indicazioni del Regolamento Locale d'Igiene, la norma sul recupero delle acque piovane, descritta all'Articolo 133, si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) e a quelli adibiti ad attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto supermercati, esposizioni (classe E5). Il sistema dovrà essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al

- precedente comma 2. Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni dell'ARPA e degli Enti Sovracomunali.
4. Riuso delle acque di scarto dei processi industriali. Fatte salve le indicazioni della normativa regionale, è obbligatorio nei cicli produttivi in cui siano presenti acque di scarto convogliare, raccogliere e riutilizzare le stesse per usi compatibili con la qualità delle acque recuperate, previo, se del caso, opportuno trattamento. Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni dell'ARPA e degli Enti Sovracomunali. Il sistema dovrà essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2. La non realizzazione di tali sistemi di recupero delle acque deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
 5. Efficienza nell'uso dell'acqua I sistemi per l'utilizzo dell'acqua nei cicli produttivi devono essere indirizzati verso la massima efficienza d'utilizzo, anche prevedendo, in accordo anche con gli enti Sovracomunali e ARPA, l'utilizzo dell'acqua di scarto proveniente da processi produttivi a "monte" verso utilizzi compatibili di processi produttivi di "valle", anche tra diverse aziende.
 6. Sistemi per la distribuzione di acqua calda. Gli eventuali sistemi per la distribuzione di acqua calda o di vapore, devono essere progettati al fine di ridurre al minimo le dispersioni di calore compatibilmente con le necessità specifiche connesse alle attività produttive: adeguata coibentazione delle tubazioni, controllo della temperatura del fluido distribuito, anelli di ricircolo ove necessari, ecc.
 7. Recupero del calore dalle acque di scarico Qualora le acque di scarto dei processi industriali abbiano una temperatura media superiore a 30°C deve essere presente un sistema per il recupero del calore dalle acque stesse (scambiatore di calore o sistema a pompa di calore); il calore recuperato deve essere riutilizzato all'interno dell'insediamento produttivo (per usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento). La non realizzazione di tali sistemi di recupero del calore deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
 8. Impianti idrici nelle parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili degli edifici a destinazione industriale o artigianale Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale, nonché in quelli adibiti ad attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto supermercati, esposizioni le parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili (uffici, spogliatoi, alloggi del custode e/o del proprietario, ecc.) devono adeguarsi a quanto disposto negli articoli 132 e 133 in relazione agli edifici a destinazione residenziale e/o terziaria (classi E1-E7).

CAPO VIII - Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 139 - Requisiti delle costruzioni

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

Articolo 140 - Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del Titolo Abilitativo richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

Articolo 141 - Inizio dei lavori

1. A seguito dell'efficacia dei Titoli Abilitativi l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
2. A seguito del rilascio di autorizzazione edilizia l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo.
3. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
4. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

5. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.
6. Per l'inizio dei lavori è necessario adempiere preventivamente alle prescrizioni vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, di sicurezza, di prevenzione dagli incendi, di deposito dei progetti inerenti le opere strutturali. Il tutto ai sensi del presente Regolamento e delle disposizioni di cui alla legislazione vigente.
7. La data di inizio lavori deve essere comunicata al Comune di norma su appositi moduli predisposti dal Comune stesso.
8. In attesa di espletamento burocratico delle procedure di efficacia dei Titoli Abilitativi, e cioè a provvedimento già deciso, sono consentiti, previa comunicazione scritta al Responsabile del Servizio, gli interventi di accantieramento, allacciamenti, scavi preliminari di predisposizione, messa in loco di macchinari, materiali e baracche di servizio, recinzione provvisoria e opere di ambientazione e mitigazione della vista e della rumorosità del cantiere.

Articolo 142 - Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa vigente in merito alla Salute e Sicurezza dei Lavoratori, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affisso, in vista al pubblico, un cartello di dimensioni di almeno cm 50 x 70, contenente gli estremi del Titolo Abilitativo, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori; dei Responsabili della Sicurezza, dei progettisti e direttore dei lavori per le opere strutturali ed impiantistiche;
 - b) Il Titolo Abilitativo efficace ed i disegni approvati sono depositati in cantiere ed esigibili al personale di controllo comunale o di altri Enti competenti per i controlli;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 143 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di valido Titolo Abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. L'occupazione temporanea di suolo pubblico, all'interno o all'esterno della recinzione di cantiere, è ammessa in caso di evidente necessità e previa concessione amministrativa.
Detta concessione è richiesta dagli interessati e contiene l'individuazione dell'area da occupare e/o recintare ed il tempo di durata della stessa.
7. Di norma, in concomitanza con il verbale dei punti fissi, le parti procedono alla constatazione dello stato dell'area pubblica da occupare o manomettere al fine di precisare: le modalità e tempi del ripristino; la tassa dovuta e l'ammontare della cauzione da versare al Comune a Garanzia del ripristino.
8. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
9. Al termine della Concessione Amministrativa viene stilato, in contraddittorio tra le parti, verbale di regolare esecuzione delle opere di ripristino.
In caso di inosservanza delle disposizioni per il ripristino, il Comune provvede alla esecuzione delle opere a spese degli inadempienti
10. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
11. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
12. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste

di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Articolo 144 - Sicurezza e compatibilità ambientale dei Cantieri

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.
2. Per la sicurezza dei cantieri si applicano le norme e le disposizioni di cui alla normativa vigente.
3. Nell'esecuzione delle opere è vietato manomettere o occupare senza autorizzazione il suolo pubblico e porre in essere strutture e macchinari che, per la loro visione da spazi pubblici contrastino con il decoro, creino molestie ed ostacolino il traffico.
A tal fine, oltre alle precauzioni di cui alle leggi e regolamenti igienico-sanitari e della Sicurezza, si dovrà mitigare anche visivamente l'aspetto del cantiere sia per le caratteristiche delle recinzioni, delle strutture provvisorie a vista, che con apposite barriere o teli decorati, anche a scopo pubblicitario.
Le Illuminazioni dovranno essere mascherate al fine di non disturbare i confinanti o recare pericolo al traffico.
4. La consegna di materiale al cantiere tramite automezzi dovrà essere effettuata escludendo le ore di punta del traffico o di disturbo del riposo degli abitanti.
A questo scopo il Verbale di inizio Lavori potrà contenere l'indicazione delle fasce orarie da utilizzare.
5. Scavi a confine, battitura di pali, demolizioni di edifici e murature di confine, altre opere che comportino vibrazioni del terreno, interruzioni o deviazioni di fossati e canali, dovranno essere comunicate ai confinanti almeno tre giorni prima della loro esecuzione.

Articolo 145 - Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. Il rilascio della autorizzazione edilizia di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;

- c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
 6. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
 7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
 8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Articolo 146 -Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, il titolare dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché all'**A.R.P.A.** i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Articolo 147 -Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia

Articolo 148 -Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dalla normativa vigente. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui alla normativa

- vigente
7. La data di ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Comune, anch'essa di norma su moduli appositamente predisposti dal Comune stesso. Ciò sia nel caso di Concessioni ed Autorizzazioni che per le Comunicazioni di inizio attività.
 8. Il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia vigila, ai sensi della normativa vigente, che le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio siano conformi ai disposti di legge, agli strumenti urbanistici vigenti, ai Regolamenti e provvedimenti emessi dal Comune.
 9. A tal fine egli, o suo delegato, ha libero accesso ai cantieri e, accertato: l'inizio o esecuzione di opere senza titolo o abusive; non rispondenti ai progetti approvati o alle comunicazioni inoltrate; la non osservanza di disposti legislativi o normativi, sospende i lavori e adotta i provvedimenti di cui alla normativa vigente.
 10. Gli accertamenti inerenti opere non soggette a preventivo Titolo Abilitativo ed in particolare la conformità tra opere eseguite e dichiarate nella relazione di asservimento, possono essere espletati anche a lavori ultimati.

CAPO IX - Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

Articolo 149 -Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
 - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
 - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
 - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale

Articolo 150 -Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell’esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall’esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l’indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d’uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell’area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
 - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l’indicazione di:
 - o limiti di proprietà e dell’ambito oggetto di intervento;
 - o quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - o accessibilità e fruibilità degli spazi;
 - o caratteristiche costruttive di tutte le strutture opache (stratigrafie) e trasparenti (schede tecniche del serramento completo o di infissi e vetri) e relativi valori di trasmittanza.
 - b) simulazione fotografica dell’inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.

8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

Articolo 151 -Documentazione tecnica

1. Le richieste di Permesso di Costruire, o altro Titolo Abilitativo di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 2 copie, alla per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati all'art.148 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
 - a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola, o su altra tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
 - d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti e della trasmittanza di tutte le superfici finestrate e le strutture opache (con relative schede tecniche e stratigrafie dei componenti utilizzati). Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
 - e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione

all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici nonché la trasmittanza delle superfici finestrate e delle strutture opache (con relative schede tecniche e stratigrafie dei componenti utilizzati);

- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - g) per gli interventi non assoggettati al Certificato Prevenzione Incendi, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
 - h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
3. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 2 copie, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione in ambiti non interessati da pianificazione attuativa oltre a quelli già indicati all'art.148 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.G.T. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
 - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
 - d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo

- di verifica dei rapporti aeroilluminanti e della trasmittanza di tutte le superfici finestrate e le strutture opache (con relative schede tecniche e stratigrafie dei componenti utilizzati). Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
Per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici nonché la trasmittanza delle superfici finestrate e delle strutture opache (con relative schede tecniche e stratigrafie dei componenti utilizzati);;
 - f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - g) Per gli interventi non assoggettati a Certificato Prevenzione Incendi, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).
 - h) Schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
4. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 2 copie, per interventi di ristrutturazione edilizia, oltre a quelli già indicati all'art. precedente e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.G.T. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
 - b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
 - c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100, sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. Per gli interventi di ristrutturazione nei confronti

dei quali è previsto dal presente Regolamento il rispetto di parametri di efficienza energetica, vanno inoltre indicate la trasmittanza delle superfici finestrate e delle strutture opache (con relative schede tecniche e stratigrafie dei componenti utilizzati);;

- d) In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
 - e) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - f) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
 - g) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
5. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla la domanda di autorizzazione edilizia, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.G.T. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento
 - c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
 - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
 - e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi, la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti e della trasmittanza di tutte le superfici finestrate e le strutture opache (con relative schede tecniche e stratigrafie dei componenti utilizzati). qualora ricorra il caso.

6. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
 - a) stralcio del P.G.T. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
 - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
 - e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.
7. Gli elaborati grafici di cui ai punti precedenti, dovranno documentare i requisiti igienico-sanitari riportando nelle tavole grafiche la dimostrazione e verifica dimensionale dei locali interni e dei rapporti aeroilluminanti; il posizionamento di canne fumarie, di esalazione e di ventilazione; l'ubicazione dei fori di areazione per la ventilazione dei locali ove sia prevista l'installazione di apparecchi a fiamma libera; l'ubicazione ed altezza dei comignoli. Gli elaborati inoltre dovranno riportare la progettazione dello schema di fognatura e quant'altro richiesto a verifica e prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene tipo.

Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

Articolo 152 - Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi:
 - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;

- c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - d1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
 - d4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - d5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
 - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
 - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
 - f1) genere di industrie da insediare;
 - f2) numero di addetti previsti;
 - f3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - f4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - f5) flussi di traffico commerciale;
 - f6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
 - f7) altri provvedimenti relativi alla sostenibilità dell'immobile (uso efficiente della risorse idriche, energetiche, ecc..)
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
 - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
 - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
 - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici e sull'uso di energie rinnovabili.
 - g) Allegato A – Check list interventi obbligatori in materia di risparmio energetico e fonti rinnovabili

h) Allegato B – Check list documentazione minima da allegare alla pratica edilizia

Titolo IV - NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I -Durata del regolamento edilizio

Articolo 153 -Modifiche al regolamento edilizio.

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dalla normativa vigente.

Articolo 154 - Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di cui dalla normativa vigente.

CAPO II - Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.G.T.

Articolo 155- Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.G.T.

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.G.T. e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di P.G.T. al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel P.G.T.; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui alla normativa vigente, a tal fine allegando ai predetti atti le informazioni previste dalla stessa normativa.

CAPO III - Rapporti tra regolamento edilizio e normativa in campo energetico

Articolo 156 Clausola di cedevolezza

1. I riferimenti di prestazione energetica di impianti e strutture di cui al presente Regolamento si adeguano automaticamente ad eventuali valori più restrittivi definiti dalla normativa regionale o nazionale nel campo del risparmio e dell'efficienza energetica.



Comune di Locate di Triulzi
Provincia di Milano

Riservato all'Area Tecnica

Protocollo n° _____

Permesso di Costruire / DIA / SCIA

n° _____

REGOLAMENTO EDILIZIO

Del Comune di Locate di Triulzi

Allegato A

Check list interventi obbligatori

*in materia di risparmio energetico e fonti rinnovabili
da allegare alla pratica edilizia*

Progettista: _____

Proprietario: _____

Edificio: _____

situato in: _____

Tipologia di intervento

- Edificio di nuova costruzione
- Edificio con demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione
- Ristrutturazione/manutenzione straordinaria che coinvolge più del 25% della superficie dell'involucro
- Ampliamenti volumetrici, con volume a temperatura controllata >20%
- Sostituzione del generatore di calore
- Rifacimento totale dell'impianto termico (compresa distribuzione)
- Installazione impianto solare termico
- Installazione impianto solare fotovoltaico
- Altro (specificare)

Data: _____

DATI PROGETTO			
Dati climatici	Zona climatica	GG	T _{est prog} (°C)
Dati geometrici	S disp. [m ²]	V risc [m ³]	S/V [m ⁻¹]
	Sup. Utile [m ²]		
Dati energetici	Q [W]	Fabbisogno Energetico [kWh/m ² a – kWh/m ³ a]	
CARATTERISTICHE INVOLUCRO			
Coibentazione strutture	U [W/m ² K]	s [m]	Caratteristiche isolante
	Tipo di isolante		
Pareti esterne 1			λ [W/mK]
Pareti esterne 2			s [m]
Copertura 1			
Copertura 2			
Basamento su terreno			
Basamento su pilotis			
Pareti verso locali non riscaldati			
Solette verso locali non riscaldati			
Serramenti	U (W/m ² K)	U media (W/m ² K)	Caratteristiche tecniche
	<input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Metallo a taglio termico <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Altro		
Telaio			<input type="checkbox"/> Vetro semplice <input type="checkbox"/> Vetro camera <input type="checkbox"/> Basso emissivo <input type="checkbox"/> Altro
Vetro			
CARATTERISTICHE IMPIANTO TERMICO			
Generatore di calore	Potenza (kW)	Caratteristiche tecniche	
	<input type="checkbox"/> Autonomo <input type="checkbox"/> Centralizzato <input type="checkbox"/> A condensazione <input type="checkbox"/> Altro _____	Marca _____ Modello _____ <input type="checkbox"/> Metano <input type="checkbox"/> Gasolio <input type="checkbox"/> GPL <input type="checkbox"/> Altro	
Terminali scaldanti	<input type="checkbox"/> Radiatori <input type="checkbox"/> Pannelli radianti <input type="checkbox"/> Ventilconvettori <input type="checkbox"/> Altro		
Sistema di regolazione	<input type="checkbox"/> Centralizzata <input type="checkbox"/> Valvole termostatiche <input type="checkbox"/> Altro		
Sistema di contabilizzazione	<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Marca _____ Modello _____		
Produzione di acqua calda	<input type="checkbox"/> Centralizzata <input type="checkbox"/> Autonoma		
CARATTERISTICHE IMPIANTO SOLARE TERMICO			
Impianto solare	Caratteristiche generali		
	Area Coll. [m ²]	Utenti [numero]	Consumo [l/g]
Dati di progetto	<input type="checkbox"/> Accumulo [m ³]		
Ubicazione	<input type="checkbox"/> In copertura <input type="checkbox"/> In facciata <input type="checkbox"/> A terra		
	Orientamento	Inclinazione (°)	
Tipologia collettori	<input type="checkbox"/> Piani vetrati <input type="checkbox"/> Piani non vetrati <input type="checkbox"/> Sottovuoto		
CARATTERISTICHE IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO (SE PRESENTE)			
Impianto fotovoltaico	Caratteristiche generali		
	Area tot. [m ²]	Potenza picco [kWp]	Copertura fabbisogno [%]
Dati di progetto	<input type="checkbox"/> Connesso alla rete (grid connected) <input type="checkbox"/> Isolato (stand alone)		
Ubicazione	<input type="checkbox"/> In copertura <input type="checkbox"/> In facciata <input type="checkbox"/> A terra		
	Orientamento	Inclinazione (°)	
Tipologia celle	<input type="checkbox"/> Silicio amorfo <input type="checkbox"/> Silicio policristallino <input type="checkbox"/> Silicio Monocristallino		
CARATTERISTICHE IMPIANTO D'ILLUMINAZIONE ESTERNA (SE PRESENTE)			
L'impianto rispetta la Legge Regionale 17/2000			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
L'impianto necessita di progetto illuminotecnico			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
VERIFICHE DI COERENZA CON LA RELAZIONE DI CUI ALLA LEGISLAZIONE REGIONALE IN VIGORE			
Coerenza tra la volumetria indicata nella relazione tecnica e quella indicata nella SCIA o nel PC			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le strutture sono coerenti con quelle indicate nella Relazione di calcolo			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Coerenza tra gli spessori dei materiali isolanti utilizzati e la trasmittanza delle diverse strutture			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Presenza della certificazione relativa alle prestazioni termiche dei componenti edili e dei materiali isolanti			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Presenza di disegni di dettaglio relativamente ai ponti termici			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

Il titolare del Permesso di Costruire o della DIA o SCIA si impegna a comunicare tramite lettera protocollata all'Area Tecnica l'inizio dei lavori di posa del materiale isolante 15 gg prima dell'inizio stesso. In caso contrario il Titolare del titolo abilitativo sarà punito con la sanzione amministrativa pari a euro 100,00 (cento) e sarà anche a suo carico il costo della riparazione dovuta alla verifica distruttiva sugli elementi edilizi (pareti e coperture) atta a verificare la presenza del materiale isolante previsto dal progetto.

Allegato B

Check list Documentazione tecnica da allegare al Titolo Abilitativo

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

- a) soggetti a Permesso di Costruire
- b) soggetti a denuncia di inizio attività
- c) soggetti a SCIA o CIAL
- d) soggetti a semplice comunicazione
- e) relativi ad aree scoperte
- f) soggetti ad autorizzazione urbanistica (Piani Attuativi)

a)	b)	c)	d)	e)	f)	DOCUMENTAZIONE TECNICA MINIMA DA ALLEGARE al Titolo Abilitativo	Verifica per progettista 1	Verifica per Ufficio Tecnico ²
----	----	----	----	----	----	---	-------------------------------	---

X	X	X	X	X		Relazione tecnica illustrativa e particolareggiata dell'intervento oggetto della richiesta, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica delle disposizioni normative; ad illustrare i calcoli volumetrici o planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di confort attesi; nonché la descrizione dei materiali e delle tecnologie costruttive che si intendono realizzare.		
X	X	X		X	X	Relazione tecnica di compatibilità ambientale ed inerente in generale caratteristiche: geologiche, idrogeologiche, di vincolo monumentale, ambientale o paesistico, di contestualizzazione estetica di assenza di disturbo o rischio per le realtà contermini, impiantistico e delle reti di distribuzione primarie.		
X	X	X		X	X	Rilievo quotato dello stato di fatto del contesto ambientale in scala 1: 500/200 con specificato: orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche; presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela); alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze; presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.; presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;		

¹ Da barrarsi da parte del proponente in sede di presentazione della specifica Istanza

² Da barrarsi in sede di inoltro dell'Istanza da parte del Responsabile dell'istruttoria

						urbanizzazioni e reti tecnologiche esistenti, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione del territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento. Profili verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche estesi all'edificato in diretta relazione con l'intervento.		
X	X	X				Rilievo quotato dei fabbricati esistenti, unitamente alla rappresentazione tipologica e prospettica, indicazione delle destinazioni d'uso in atto, della superficie coperta e delle volumetrie.		
X	X	X	X	X	X	Rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto. La documentazione fotografica deve essere estesa ad almeno tutto il comparto interessato nel caso di interventi a C.E. nel Centro Storico e nei Piani Attuativi. Per gli edifici dichiarati di interesse storico - ambientale, artistico, architettonico la documentazione fotografica deve essere estesa anche ai particolari architettonici, di decoro e costruttivi.		
X	X	X				Per edifici dichiarati di valore monumentale, storico-ambientale, artistico o architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere: il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore		
X	X	X	X	X	X	Stralcio della planimetria catastale aggiornata con l'individuazione dell'area e/o del fabbricato oggetto d'intervento con un contorno di almeno mt. 100 di raggio, corredata dagli elenchi catastali delle proprietà interessate e di quelle confinanti.		
X	X	X		X	X	Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente ed estratto dalle norme tecniche di attuazione, con individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione dell'area e/o fabbricato oggetto dell'intervento		
X	X	X		X		Stralcio dell'azzonamento dell'eventuale strumento attuativo con individuazione dell'area e/o fabbricato oggetto dell'intervento		
X	X	X	X			Dichiarazione del tecnico in relazione alle pratiche rilasciate o in essere sull'edificio o sull'unità immobiliare oggetto della richiesta		
X	X	X		X		Planimetria di progetto, in scala 1:200 con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto, della superficie lorda di pavimento, del rapporto di copertura nonché la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate		
X	X	X				Progetto quotato in scala 1:100 comprendente: piante relative a tutti i piani, abitabili e non, compreso quello di copertura e con l'indicazione delle destinazioni		

						d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti e dimostrazione di calcolo, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, di canne fumarie e di esalazione, dei fori di areazione, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi. Almeno due sezioni quotate, in scala di cui almeno una sul vano scala, ove esistente. I prospetti di tutti fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relative colori, nonché particolari di facciata in scala 1:20 Tale documentazione deve essere in scala 1.50 per gli interventi in zona A o su edifici dichiarati di valore monumentale, storico-ambientale, artistico o architettonico.		
X	X	X				Tavole grafiche comparative tra stato di fatto e stato di progetto sulla quale devono essere riportate , con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.		
X	X	X				Relazione tecnica e tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili. Asseverazione del progettista di conformità alla normativa vigente in materia.		
X	X	X			X	Planimetria in scala 1:500/200 relativa alla sistemazione delle aree esterne con l'indicazione della sistemazione del verde secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico e del presente Regolamento.		
X	X	X		X		Planimetria e particolare costruttivo relativo alla recinzione dell'area		
X	X	X				Schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50 e con indicazione del loro recapito.		
X	X	X		X	X	Autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta		
X	X					Modello relativo al costo di costruzione debitamente compilato a firma del progettista e del richiedente		
X	X					Modello relativo al costo di costruzione debitamente compilato a firma del progettista e del richiedente inerenti lo stato di fatto e di progetto o computo metrico estimativo delle opere per interventi su edifici esistenti		
X	X				X	Computo metrico estimativo delle opere da realizzare a scomputo oneri.		
X	X	X				Assunzione di impegno per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti		
X	X	X				Dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene		
X	X	X		X	X	Relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988		
X	X	X				Copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, monumentale, artistico, architettonico		
X	X	X		X	X	Copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Archeologici in caso di area assoggettata a vincolo storico, archeologico		
X	X			X	X	Istanza per il rilascio dell'autorizzazione paesistico-ambientale e relativa documentazione prevista dall'allegato A		

					della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997.		
		X			Copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.7 della legge 1497/39 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (legge 1497/39, legge 431/85) così come convertiti dal D.lgs n. 490 del 29 ottobre 1999		
X	X	X			Parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (Nulla-osta)		
X	X	X			Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);		
X	X	X		X	Asseverazione del progettista di conformità alle prescrizioni ed alle norme urbanistiche ed edilizie		
X	X	X			Asseverazione del progettista relativa alla conformità degli impianti tecnologici di cui alla L. 46/90 o presentazione di specifico progetto.		
X	X	X		X	Asseverazione del progettista di conformità degli scarichi civili ed industriali		
X	X	X			Asseverazione di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico		
X	X	X			Asseverazione di conformità con la vigente legislazione dei consumi energetici o relazione tecnica ai sensi della L. 10/90		
		X			Relazione tecnica di asseverazione dell'intervento a firma del tecnico incaricato.		
X	X	X		X	Asseverazione del richiedente nella quale si dichiara l'assenza di vincoli o servitù relativi all'area oggetto della richiesta o copia dell'atto relativo alla presenza di vincoli o servitù.		
X	X			X	Copia della ricevuta di versamento per il parere igienico-sanitario all'ASL competente.		
X					Copia della ricevuta di versamento per il parere igienico-sanitario all'ASL competente		
X	X				Copia della presentazione per l'approvazione del Piano operativo per le demolizioni o rimozioni di materiale contenente amianto.		
X	X	X			Dichiarazione sulla potenzialità del bruciatore o della caldaia e del combustibile usato.		
X	X	X			Bozzetto dell'insegna, della targa o del pannello pubblicitario con indicazioni delle dimensioni.		
				X	Relazione tecnica illustrativa del progetto, contenente anche le modalità e i tempi di attuazione, le prescrizioni sui materiali da costruzione, di finitura, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare sulle aree verdi, ecc. e da cui risulti la dimostrazione della conformità con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.		
				X	Estratto delle indicazioni e prescrizioni contenute nei principali Piani Territoriali Regionali e Provinciali.		
				X	Planimetria di progetto in scala 1: 500 atta a definire l'Azzonamento del Piano Attuativo con individuazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste in cessione, delle aree edificabili, delle aree di rispetto stradale e/o ambientale..		
				X	Planimetria di progetto in scala 1: 500 atta a definire lo schema planivolumetrico		
				X	Planimetria di progetto in scala 1: 500 atta a definire l'individuazione dei limiti e delle modalità di attuazione del Piano Attuativo.		

				X	Schemi tipologici in scala 1:200 del piano terra e degli altri piani degli edifici, significativamente diversi, con indicazione delle destinazioni d'uso e gli accessi dagli spazi pubblici.		
				X	Schemi dei prospetti degli edifici in scala 1:200 definenti i profili altimetrici e le altezze di interpiano degli edifici.		
				X	Profili regolatori di progetto in particolare verso gli spazi pubblici		
				X	Schemi planimetrici quotati in scala 1:500/200 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, di telecomunicazione, ecc.) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti comunali o di distribuzione esistenti.		
				X	Schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione secondaria, con i conteggi relativi alle aree da cedere e di quelle eventualmente da monetizzare		
				X	Rappresentazione assonometrica o prospettica degli interventi e di un intorno significativo per la valutazione dell'inserimento ambientale e/o paesistico.		
				X	Calcoli planivolumetrici e tabelle dei dati di progetto con verifica del rispetto dei limiti, indici e prescrizioni dettate dallo strumento urbanistico generale e dalla legislazione vigente.		
				X	Progetto di massima in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione secondaria		
				X	Dimostrazione della conformità degli scarichi, relativi agli interventi previsti, alle disposizioni del IX comma dell'art. 36 della L.R. n° 62/85 (Disciplina degli scarichi degli insediamenti civili e delle pubbliche fognature) e successive modificazioni ed integrazioni.		
				X	Comunicazione agli Enti erogatori di servizi tecnologici (energia elettrica, gas, telefonia ecc.) del progetto di Piano Attuativo accompagnato dagli elaborati progettuali atti a definire i dati dimensionali degli interventi previsti.		
				X	Schema di Convenzione, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n° 60/77 e successive integrazioni e modificazioni		
				X	Scheda informativa per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi e loro varianti ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 23/97		