



REGOLAMENTO EDLIZIO - URBANISTICO

Pianengo, dicembre 2013 – aggiornamento 2016

COMUNE DI PIANENGO
Amministrazione Comunale

REGOLAMENTO EDILIZIO - URBANISTICO

TITOLO I – PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	6
Art. 1 - Oggetto del regolamento	6
Art. 2 - Principi	6
Art. 3 - Competenze e responsabilità	6
Art. 4 - Deroghe	7
TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI	8
CAPO I – L’INIZIATIVA	8
SEZIONE I – SOGGETTI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	8
Art. 5 - Titolari dell’esercizio dell’attività edilizia	8
Art. 6 - Sportello unico per l’edilizia	9
Art. 7 - Definizione degli interventi	10
SEZIONE II – VARIAZIONI DI TERMINI E TITOLARITÀ	10
Art. 8 - Voltura	10
Art. 9 - Proroga	10
Art. 10 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell’impresa assuntrice degli stessi	10
TITOLO III – NORME PROCEDURALI	12
CAPO I – PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI	12
SEZIONE I – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA	12
Art. 11 - Opere realizzate in data anteriore al 1967	12
Art. 12 - Documentazione tecnica	12
Art. 13 - Autocertificazione	15
Art. 14 - Asseverazione	15
SEZIONE II – CONTENUTI DELL’ISTANZA	16
Art. 15 - Modalità di compilazione e presentazione dei progetti	16
Art. 16 - Comunicazione di attività edilizia libera	17
Art. 17- Comunicazione di mutamento di destinazione d’uso senza opere	17
Art. 18 - Autorizzazione paesaggistica	18
Art. 19 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata	18
Art. 20 - Asservimento dell’area di pertinenza	20
Art. 21 - Responsabilità del procedimento	20
SEZIONE III – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	21
Art. 22 - Contributo di costruzione	21
Art. 23 - Modalità di versamento	21
Art. 24 - Rateizzazione	21
Art. 25 - Scomputi e riduzioni	22
Art. 26 - Garanzie	22
SEZIONE IV– CONFERENZA DEI SERVIZI	22
Art. 27 - Conferenza dei servizi	22
SEZIONE V – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI	23
Art. 28 - Inizio dei lavori	23
Art. 29 - Richiesta e consegna dei punti fissi	24
Art. 30 - Ultimazione lavori	24
Art. 31 - Visite ispettive	25
Art. 32 - Interventi non ultimati	25
SEZIONE VI – CERTIFICAZIONI	25
Art. 33 - Certificato di Agibilità	25
Art. 34 - Certificato di Destinazione Urbanistica	25
Art. 35 - Certificato inerente la classificazione dell’intervento	26
Art. 36 - Frazionamenti catastali	26
CAPO II – L’ACCESSO AI DOCUMENTI	26
SEZIONE I – FONTI NORMATIVE	26

Art. 37 - Pubblicità degli atti di natura generale	26
Art. 38 - Norme applicabili	27
Art. 39 - Casi di esclusione	27
Art. 40 - Differimento dell'accesso ai documenti	27
SEZIONE II – PROCEDIMENTO DI ACCESSO	28
Art. 41 - Modalità di accesso ai documenti	28
Art. 42 - Richiesta di accesso	28
Art. 43 - Conclusione del procedimento	28
SEZIONE III – RILASCIO DI COPIE	29
Art. 44 - Esame del documento	29
Art. 45 - Estrazione di copia del documento	29
TITOLO IV – LA COMMISSIONE EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO	30
CAPO I – LA COMMISSIONE EDILIZIA	30
SEZIONE I – COMPETENZE E COMPOSIZIONE	30
Art. 46 - Competenze	30
Art. 47 - Nomina e composizione	30
SEZIONE II – NOMINA, DURATA E FUNZIONAMENTO	31
Art. 48 - Nomina e durata	31
Art. 49 - Convocazione e Funzionamento	31
SEZIONE III – CASI DI INCOMPATIBILITÀ E DECADENZA	32
Art. 50 - Incompatibilità e conflitto di interessi	32
Art. 51 - Decadenza, rimozione e sospensione	32
Art. 52 - Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali	32
CAPO II – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	33
SEZIONE I – COMPETENZE E COMPOSIZIONE	33
Art. 53 - Attribuzioni e competenze	33
TITOLO V – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA	34
CAPO I – AMBIENTE URBANO	34
SEZIONE I – QUALITÀ DELL'ABITATO	34
Art. 54 - Ambiente urbano	34
Art. 55 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete	34
Art. 56 - Qualità degli interventi progettati	34
SEZIONE II – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	35
Art. 57 - Disciplina del verde su aree pubbliche	35
Art. 58 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	36
Art. 59 - Insegne e mezzi pubblicitari	36
Art. 60 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole	37
Art. 61 - Passaggi pedonali	37
Art. 62 - Percorsi ciclabili	38
Art. 63 - Spazi porticati	38
Art. 64 - Occupazione degli spazi pubblici	38
Art. 65 - Disciplina d'uso del sottosuolo	39
Art. 66 - Reti di servizi pubblici nel sottosuolo	40
Art. 67 - Volumi tecnici ed impiantistici	40
Art. 68 - Intercapedini e griglie di aerazione	40
Art. 69 - Strade private ad uso pubblico	41
SEZIONE III – SPAZI PRIVATI	42
Art. 70 - Disciplina del verde su aree private	42
Art. 71 - Accessi e passi carrabili	43
Art. 72 - Parcheggi pertinenziali	45
Art. 73 - Strade private	45
Art. 74 - Realizzazione di impianti tecnologici esterni	47
Art. 75 - Allacciamento alle reti fognarie	48
Art. 76 - Allacciamento alle reti impiantistiche	49

Art. 77 - Recinzioni	49
Art. 78 - Spazi inedificati e aree abbandonate o dismesse.....	50
Art. 79 - Sistemazioni esterne ai fabbricati	50
Art. 80 - Toponomastica e segnaletica, numeri civici edifici e caselle postali. Indicatori ed altri apparecchi . Cartellonistica murale	51
Art. 81 - Locali speciali. Spazi e depositi condominiali per biciclette	53
SEZIONE IV – INTERVENTI IN AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA	53
Art. 82 - Opere di ingegneria naturalistica	53
Art. 83 - Bonifiche dei fondi agricoli	54
Art. 84 - Livellamenti agricoli finalizzati al miglioramento fondiario.....	54
Art. 85 - Edifici e nuclei in ambiti rurali – i cascinali –	55
Art. 86 - Stalle.....	56
Art. 87 - Recinzioni in aree agricole negli ambiti interni al Parco del Serio.....	56
Art. 88 - Materiali di finitura.....	56
Art. 89 - Operazioni di governo a ceduo degli alberi, dei filari, delle siepi	56
Art. 90 - Abbattimento di alberature ad alto e medio fusto di pregio ambientale	56
CAPO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO	57
SEZIONE I – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI	57
Art. 91 - Decoro delle costruzioni.....	57
Art. 92 - Allineamenti	59
Art. 93 - Spazi conseguenti ad arretramenti	59
Art. 94 - Prospetti su spazi pubblici	59
Art. 95 - Ombre portate.....	60
Art. 96 - Sporgenze e aggetti.....	60
Art. 97 - Marciapiedi, portici e gallerie	61
Art. 98 - Salubrità dei terreni edificabili e impermeabilità.....	61
Art. 99 - Disciplina del colore.....	62
SEZIONE II - MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	63
Art. 100 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.....	63
Art. 101 - Eliminazione e superamento delle Barriere Architettoniche.....	63
Art. 102 - Disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche	64
Art. 103 - Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili.....	64
SEZIONE III – OPERE MINORI	67
Art. 104 - Pergolati.....	67
Art. 105 - Gazebi prefabbricati.....	67
Art. 106 - Piccoli manufatti da giardino, cassette in legno, ricoveri, barbecue, voliere e canili.....	68
Art. 107 - Tende da sole	68
Art. 108 - Vetrine, vetrinette, bacheche	68
Art. 109 - Tinteggiature esterne.....	69
Art. 110 - Decorazioni e pitture murali	69
Art. 111 - Applicazione di inferriate, infissi e serramenti.....	69
Art. 112 - Pavimentazioni esterne	69
Art. 113 - Fontane, vere da pozzo	70
CAPO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI USUFRUIBILI.....	70
SEZIONE I – REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE	70
Art. 114 - Qualità dell'aria in spazi confinati.....	70
Art. 115 - Requisiti di carattere acustico	71
Art. 116 - Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso.....	71
Art. 117 - Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno.....	72
Art. 118 - Riduzione effetto gas radon.....	72
Art. 119 - Controllo del microclima esterno.....	72
Art. 120 - Stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori	73
Art. 121 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari e dei diversi locali	73
Art. 122 - Box ed autorimesse e depositi condominiali per biciclette.....	74

Art. 123 - Deposito rifiuti solidi urbani	74
Art. 124 - Ambienti con impianti di combustione.....	75
SEZIONE III – REQUISITI FUNZIONALI	75
Art. 125 - Dotazione di servizi.....	75
Art. 126 - Flessibilità distributiva e impiantistica	75
CAPO IV – REQUISITI PRESTAZIONALI ED ENERGETICI DELLE COSTRUZIONI.....	76
SEZIONE I – CRITERI GENERALI.....	76
Art. 127 - Promozione della sostenibilità	76
Art. 128 – Incrementi di volume.....	76
Art. 129 - Meccanismi premiali	76
Art. 130 - Scomputo oneri di urbanizzazione secondaria	77
Art. 131 - Azioni da attuare per edifici ed interventi.....	78
Art. 132 - Risparmio energetico e certificazione energetica	81
Art. 133 - Materiali ecosostenibili e bioedilizia	82
SEZIONE II – NORME E REQUISITI RELATIVI AI COMFORT AMBIENTALI	82
Art. 134 - Orientamento dell'edificio.....	82
Art. 135 - Protezione dal sole	83
Art. 136 - Comfort igrotermico	83
SEZIONE III – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI	84
Art. 137 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento	84
Art. 138 - Impianti centralizzati di produzione calore – Contabilizzazione energetica	84
Art. 139 - Regolazione locale della temperatura dell'aria	84
Art. 140 - Sistemi a bassa temperatura	85
Art. 141 - Impianti di climatizzazione estiva.....	85
Art. 142 - Tetti verdi , serre bioclimatiche e altri sistemi passivi	86
Art. 143 - Efficienza degli impianti elettrici - Illuminazione artificiale.....	86
SEZIONE IV – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	87
Art. 144 - Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria.....	87
Art. 145 - Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di energia elettrica	87
Art. 146 - Utilizzi di acqua non potabile	88
Art. 147 - Utilizzi di acqua potabile	89
Art. 148 - Recupero acque piovane.....	89
Art. 149 – Efficienza dell'utilizzo dell'acqua negli edifici industriali e artigianali.....	89
 TITOLO IV - DISCIPLINA DEL CANTIERE	
CAPO I - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI : CANTIERE, SICUREZZA	92
Art. 150 - Disciplina del cantiere	90
Art. 151 - Cartello di Cantiere	91
Art. 152 - Documentazione a disposizione in cantiere.....	91
Art. 153 - Tolleranze di cantiere	91
Art. 154 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali e lavoro in fregio al suolo pubblico	91
Art. 155 - Ripristino del suolo pubblico e tutela dei relativi manufatti.....	92
Art. 156 - Sicurezza e disciplina generale del cantiere.....	92
Art. 157 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	93
Art. 158 – Conferimento materiali di risulta.....	93
Art. 159 - Rinvenimenti	93
CAPO II – VIGILANZA	94
Art. 160 - Funzioni di vigilanza	94
Art. 161 - Irrogazioni della sanzione	94
Art. 162 - Sanzioni edilizie	94
Art. 163 - Sanzioni: esecuzione d'ufficio.....	95
Art. 164 - Fasi del procedimento sanzionatorio	95
 TITOLO VII – DISCIPLINA INERENTE GLI ISTITUTI IN MATERIA DI TRASFERIBILITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI E CORRELATA DISCIPLINA A CARATTERE ATTUATIVO	
CAPO I – INDIRIZZI E CRITERI PER LA GESTIONE DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI	96

Art. 165 - Origine e trasformazione dei diritti edificatori	96
SEZIONE I – PEREQUAZIONE URBANISTICA	96
Art. 166 - Definizione	96
Art. 167 - Applicazione del criterio perequativo	96
Art. 168 - Criteri generali per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione	97
SEZIONE II – COMPENSAZIONE URBANISTICA	98
Art. 169 - Definizione	98
Art. 170 - Modalità di trasferimento dei Diritti Edificatori generati dalla Compensazione	101
Art. 171 - Attivazione pratiche compensative	102
Art. 172 - Diritti edificatori e criteri attuativi generali	103
Art. 173 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori e modalità di pubblicizzazione	103
SEZIONE III – INCENTIVAZIONE URBANISTICA	101
Art. 174 - Definizione	101
Art. 175 - Criteri di applicazione della disciplina dell'incentivazione	102
Art. 176 - Applicazione incentivi e dimostrazione esecuzione opere	102
Art. 177 - Modalità di trasferimento delle volumetrie appartenenti al tessuto residenziale consolidato	102
SEZIONE IV – DISPOSIZIONI COMUNI A PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE	103
Art. 178 - Elaborato ricognitivo	103
Art. 179 - Registro per la raccolta sintetica e sistematica dei dati contenuti negli elaborati ricognitivi	103
CAPO II – DISCIPLINA DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI NON REPERITI.....	104
Art. 180 - Ambito di applicazione	106
Art. 181 - Determinazione del prezzo unitario di monetizzazione	106
Art. 182 - Modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione	106
Art. 183 - Destinazione dei proventi	106
TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	107
Art. 184 - Modifiche al regolamento edilizio.....	105
Art. 185 - Modifiche automatiche	105
Art. 186 - Facoltà di deroga	105
Art. 187 - Applicazione del regolamento edilizio ed entrata in vigore	105
Art. 188 - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e lo Strumento Urbanistico Comunale	105
Art. 189 - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento Locale d'Igiene.....	105

ALLEGATI :

ALL. A) – TAVOLA COLORI

ALL. B) – MODELLO DI REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI

ALL. C) – MODELLO DI CERTIFICATO DIRITTI EDIFICATORI

TITOLO I – PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.
2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e sovra-comunali (Provincia, Parco del Serio, ecc.) secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti.
3. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.
4. Per quanto non specificato nel regolamento edilizio si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
5. Il presente regolamento edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente regolamento edilizio.

Art. 2 - Principi

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

Art. 3 - Competenze e responsabilità

1. Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie ed ambientali il Comune ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione degli operatori pubblici e privati, nelle reciproche diverse competenze, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle proprie responsabilità.

Art. 4 - Deroghe

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

TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – L'INIZIATIVA

SEZIONE I – SOGGETTI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 5 - Titolari dell'esercizio dell'attività edilizia

1. Sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti:
 - a. il proprietario: nel caso di comproprietà pro quota indivisa la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
 - b. l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
 - c. il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
 - d. il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 - e. il rappresentante legale del proprietario;
 - f. il titolare di diritto di superficie;
 - g. l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
 - h. l'enfiteuta;
 - i. il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - j. l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
 - k. il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - l. il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - m. il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - n. colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - o. colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;
 - p. compromissorio acquirente in base a compromesso registrato, che lo autorizzi alla presentazione di istanze di titolo edilizio abilitativi;
 - q. titolari di beni in leasing, autorizzato dalla società di leasing.
2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi.
3. Nel caso di piani attuativi, i soggetti individuati dall'art. 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 6 - Sportello unico per l'edilizia

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di edilizia è istituita una apposita struttura organizzativa responsabile costituita da:
 - a. un responsabile del provvedimento finale nella persona del responsabile del settore competente;
 - b. responsabili di procedimento.
2. Lo sportello unico provvede in particolare:
 - a. alla ricezione delle denunce di inizio attività / segnalazioni certificate di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti normativa vigente in materia di tutela;
 - b. a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi informativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse;
 - d. al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e. alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia;
 - f. a fornire informazioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche per i nuovi edifici privati e pubblici e per le opere di urbanizzazione in base alla normativa vigente.
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove richiesto per legge e ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - a. il parere igienico sanitario nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
 - b. il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
4. L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
 - a. le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del testo unico DPR n. 380/2001;
 - b. l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
 - c. gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi di legge;
 - d. il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

- e. gli assensi in materia di servitù viarie e ferroviarie;
- f. il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Art. 7 - Definizione degli interventi

1. La disciplina degli interventi sul territorio recepisce le definizioni di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le normative di legge statale ad essa applicabili.

SEZIONE II – VARIAZIONI DI TERMINI E TITOLARITÀ

Art. 8 - Voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.
2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare allo sportello unico la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche 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.
3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, lo sportello unico emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

Art. 9 - Proroga

1. Qualora fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di titolo abilitativo siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile del provvedimento può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti.
2. La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato entro quarantacinque giorni dalla data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.
3. L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del provvedimento entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.

Art. 10 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione allo sportello unico.
2. La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere trasmessa all'Amministrazione Comunale entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:
 - 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 comunicazione in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

- b. estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
 - c. generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
 - d. generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio; l'assuntore dei lavori è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
 - e. nel caso di sostituzione del Direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del Direttore dei lavori sostituito e del Direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.
3. Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione allo sportello unico.

TITOLO III – NORME PROCEDURALI

CAPO I – PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI

SEZIONE I – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA

Art. 11 - Opere realizzate in data anteriore al 1967

1. Per gli edifici costruiti o modificati in data antecedente al 1967, per i quali successivamente a tale data non siano intervenute procedure edilizie abilitative, è consentita l'esenzione della dimostrazione o certificazione della legittimità di quanto esistente all'atto della presentazione di titoli abilitativi.
2. Per beneficiare di quanto esplicitato al comma 1, dovrà essere attestato, con atto notorio, che quanto rilevato sul posto, con le eventuali difformità rispetto al progetto originario, è antecedente al 1967.

Art. 12 - Documentazione tecnica

1. Le istanze tese all'ottenimento degli atti abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, nonché le denunce di inizio dell'attività e segnalazioni certificate di inizio attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa della proposta progettuale, anche in ordine alle opportune verifiche tecniche comprovanti l'ammissibilità del progetto.
2. Gli elaborati grafici, da presentare in numero minimo di 3 copie per le pratiche soggette a rilascio di permesso di costruire ed 1 copia per i depositi di d.i.a./s.c.i.a, devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione sia nella illustrazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.
3. Ogni progetto di opera edilizia 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.
4. In allegato alla relazione vanno presentate, ai sensi del D.lgs. 42/2004, le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
 - di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - di conformità del progetto con la normativa in materia di impianti elettrici ed idrico sanitari;
 - di conformità del progetto con la normativa in materia di scarichi civili o industriali;
 - di conformità del progetto con la normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - di conformità del progetto con la normativa in materia di contenimento dei consumi energetici;
 - di conformità del progetto con la normativa in materia di eventuali vincoli presenti nella zona di intervento;
 - di non assoggettabilità al certificato di prevenzione incendi.
5. Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, gli elaborati da allegare, opportunamente rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono:
 - a. titolo di proprietà o altro titolo di godimento reale del bene o delega, nel caso in cui il richiedente sia affittuario;

- b. fotocopia C.I. del richiedente;
- c. estratto mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri; in caso di nuova costruzione deve essere opportunamente evidenziata la sagoma planimetrica dell'opera in progetto;
- d. stralcio dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione dell'area di intervento; per gli interventi assoggettati a Piano attuativo dovrà essere allegato anche stralcio delle tavole del piano esecutivo;
- e. planimetria generale di rilievo dell'area di intervento, a scala non inferiore a 1:500 ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri, con specificati l'orientamento e tutte le presenze significative;
- f. rilievo fotografico a colori dell'area d'intervento e del suo contesto, debitamente corredato da rappresentazione planimetrica schematica con indicazione dei punti di ripresa;
- g. planimetria generale di progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnici – edilizi ed urbanistici previsti dal P.G.T. vigente ed eventualmente adottato;
- h. ogni altra tavola, allegato o documento tecnico e planimetrico, rilievo esplicativo e descrittivo necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, ai vincoli insistenti sull'area oggetto dell'intervento e alle previsioni di legge e di regolamento vigenti e alle regole dell'arte o richiesto in via istruttoria dai competenti Uffici comunali;
- i. relazione tecnica riguardante le prestazioni energetiche e la riduzione dei consumi energetici;
- j. nomina del certificatore energetico;
- l. calcolo oneri e costo di costruzione secondo quanto previsto dalle tabelle ministeriali e dalle tariffe stabilite dall'Amministrazione Comunale;
- m. modello ISTAT in caso di aumento di volumetria;
- n. DURC relativo all'impresa esecutrice delle opere;
- o. denuncia dei Cementi armati;
- p. registrazione asservimento box in caso di recupero sottotetti;
- q. per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione ed ampliamento, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione:
 - tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A0) 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 e in progetto, delle urbanizzazioni primarie esistenti, delle dimensioni della eventuale cisterna di raccolta delle acque meteoriche. Sulla medesima tavola devono essere riportati i

- calcoli dimostrativi della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
- tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (o 1:200 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, particolari del progetto di recinzione e passo carraio. 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;
- r. per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
- s. per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti:
- tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
 - tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante 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;
- t. in caso di ristrutturazione, totale o parziale, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria: - esame dell'impatto paesistico nei casi di ristrutturazione edilizia riguardanti recupero di sottotetti;
- tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da ristrutturare o da restaurare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola, qualora l'intervento incida sui parametri urbanistici ed edilizi, devono essere riportati i calcoli dimostrativi nonché la loro verifica;
 - 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 1:50. 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 aero-illuminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne; - rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
 - tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
 - tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante 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.
- u. 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 adeguata dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

- v. schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc...) in scala 1:50;
 - w. nel caso in cui l'intervento interessi la sistemazione delle aree esterne, planimetria generale alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini.
6. Nel caso di varianti, oltre alla documentazione prevista per il corrispondente intervento originario, dovranno essere presentate tavole grafiche comparative tra stato di progetto assentito e stato di progetto variato, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni), nonché il calcolo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, in caso di aumento di volumetria.
7. Nei casi di interventi di restauro e/o risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, paesaggistico, la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo geometrico, materico e strutturale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati direttamente o indirettamente dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura e le eventuali pertinenze. In particolare:
- le tavole dei prospetti devono riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, delle modanature, dei marcapiani, e di altri eventuali elementi architettonici rilevanti;
 - le sezioni devono rappresentare in modo preciso e significativo la tipologia costruttiva del manufatto;
 - ogni elemento rilevante dal punto di vista naturalistico, storico e artistico deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
8. Il progetto deve essere parimenti esaustivo, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.
9. A tutte le pratiche edilizie dovrà essere allegata la denuncia di deposito della documentazione prevista per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche – del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 13 - Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni 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.

Art. 14 - Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale debba 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 norme di legge 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:

- la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
- la superficie delle aree da edificare;
- la volumetria di fabbricati esistenti;
- le distanze di edifici esistenti dal confine;
- i distacchi dagli edifici;
- l'altezza dei fabbricati.
- il rispetto delle norme igienico sanitarie previste dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale di Igiene.

SEZIONE II – CONTENUTI DELL'ISTANZA

Art. 15 - Modalità di compilazione e presentazione dei progetti

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire sottoscritta da uno dei soggetti legittimati va presentata al protocollo comunale corredata della documentazione prevista al precedente articolo 12. La mancanza anche di uno solo dei documenti richiesti rende la richiesta non procedibile.
2. La domanda, redatta su modulo apposito, deve essere indirizzata allo sportello unico e 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, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - c. generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del Direttore dei lavori; nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, il Direttore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
 - d. generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Albo professionale dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, l'assuntore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
 - e. localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento ;
 - f. indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - g. descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;

- h. indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
3. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo, per presentare la Denuncia di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la D.I.A., accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
 4. La denuncia d'inizio dell'attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati ed i dati evidenziati al precedente comma 2.
 5. Sono fatte salve tutte le ulteriori prescrizioni previste dalla normativa vigente in materia.
 6. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prima dell'effettivo inizio dei lavori presenta la S.C.I.A, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.
 7. La segnalazione certificata di inizio attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati ed i dati evidenziati al precedente comma 2.
 8. Sono fatte salve tutte le ulteriori prescrizioni previste dalla normativa vigente in materia.

Art. 16 - Comunicazione di attività edilizia libera

1. Gli interventi edilizi elencati all'art. 6 c. 2 lett. b), c), e) del DPR 380/2001 e cioè le opere dirette soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, le opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni, l'installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, sono soggetti a comunicazione preventiva di inizio lavori, corredata dalle autorizzazioni eventualmente obbligatorie.
2. Gli interventi edilizi elencati all'art. 6 c. 2 lett. a) del DPR 380/2001 e cioè le opere di manutenzione straordinaria, sono soggetti a comunicazione preventiva di inizio lavori corredata da una relazione tecnica e di asseverazione a firma di professionista abilitato, oltre che delle tavole di progetto, delle eventuali autorizzazioni obbligatorie e dei dati dell'impresa che realizzerà i lavori. Il Tecnico deve dichiarare di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa, né con il committente e deve, inoltre, asseverare, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di alcun titolo abilitativo. Chi non presenta la comunicazione di inizio lavori è soggetto al pagamento della sanzione pecuniaria così come definita dalla legislazione vigente.

Art. 17- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere

1. Per i mutamenti di destinazioni d'uso di immobili, o parte di essi, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria vigenti, l'interessato deve darne preventiva comunicazione al Comune.
2. La suddetta comunicazione, sottoscritta dall'avente titolo, deve indicare :
 - destinazione d'uso attuale e quella futura, con specificazione che non verrà eseguita alcuna opera edilizia
 - attestazione di conformità alle previsioni urbanistiche comunali
 - che il mutamento d'uso non risulta in contrasto con le disposizioni della normativa in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio

- la superficie lorda di pavimento oggetto del mutamento di destinazione.
3. Alla comunicazione deve essere allegata inoltre planimetria dello stato di fatto dell'immobile.
 4. Sono esclusi dalla disciplina del presente articolo i mutamenti di destinazione d'uso d'immobili, o parte di essi, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, che sono assoggettati a permesso di costruire ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

Art. 18 - Autorizzazione paesaggistica

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto di specifica tutela paesistico ambientale, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre all'ente preposto alla tutela del vincolo i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica all'intervento.
3. Per quanto riguarda gli interventi in zone soggette a specifica tutela paesistico/ambientale o storico architettonica i criteri per la presentazione delle domande di autorizzazione e le procedure per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche sono disciplinati dalla normativa vigente in materia e dalle disposizioni regionali correlate, nonché dal presente Regolamento.

Art. 19 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata al competente Ufficio comunale e deve indicare:
 - a. generalità del proponente e titolo che legittima lo stesso ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata; 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, luogo e data di nascita, luogo di residenza, numero di telefono e indirizzo e-mail del richiedente;
 - c. generalità codice fiscale, luogo e data di nascita, luogo di residenza, numero di telefono e indirizzo e-mail del progettista, con indicazione dell'Ordine 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, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e. 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.
3. La documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata è la seguente:
 - a. relazione tecnica illustrativa, contenente i dati di cui all'art. 20;
 - b. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni dello strumento urbanistico vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;

- c. stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
 - d. verifica del contesto urbanistico del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;
 - e. estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
 - f. documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
 - g. planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
 - h. progetto plani-volumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica della superficie drenante, della superficie filtrante (estesa a tutto il comparto) e del soleggiamento;
 - i. il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, la aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
 - j. prospetti e sezioni in scala 1:100;
 - k. progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi; in particolare dovrà essere allegato lo schema di fognatura, precisando le modalità di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati. In merito alle acque reflue domestiche ed assimilate dovrà essere indicato schematicamente inoltre il recapito finale e verificato preventivamente presso l'Ente gestore della fognatura e dell'impianto di trattamento la compatibilità della portata in progetto (riferita agli abitanti equivalenti previsti dal P.A.). Dovranno inoltre essere indicate le modalità previste per la gestione delle acque meteoriche tenendo conto delle indicazioni del Piano Regionale di Risanamento delle Acque (DCR 7/402 del 2002), del DLgs 152/2006, del regolamento Regionale n. 4 del 24.03.2006 ed in particolare dell'art. 160 del presente Regolamento e dell'intero Titolo IV Capo IV Sez. 5 del Regolamento medesimo.
 - l. valutazione del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro 447/95 e L.R. 13/2001, in particolare nel caso di insediamenti di tipo produttivo o commerciale;
 - m. relazione tecnica con le indicazioni per il contenimento dei consumi energetici e la sostenibilità ambientale;
 - n. per le aree dismesse dovrà essere verificata la salubrità del sito mediante indagini ambientali mirate ai pericoli potenziali determinati dalle attività industriali pregresse e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D.lgs 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, e deve prevedere:
- a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità

economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

- b. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
 - c. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.
5. La convenzione di cui al comma 2 deve stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.
 6. Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.
 7. Lo svincolo della cauzione può avvenire, previa richiesta scritta da parte degli attuatori del piano, su autorizzazione del responsabile di servizio e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune ed a carico della proprietà; il restante 50% della cauzione viene svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 20 - Asservimento dell'area di pertinenza

1. In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione), le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.
2. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.
3. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
4. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante atto unilaterale registrato e trascritto con atto notarile o nelle forme equipollenti di legge, concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere e trasmettere allo sportello unico contestualmente al certificato di ultimazione dei lavori o di collaudo in caso di D.I.A. e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.
5. L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di P.R.G. riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

Art. 21 - Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione Comunale provvede, entro 10 giorni dalla presentazione della domanda, a comunicare, all'interessato e se, ritenuto utile ai fini del procedimento, agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento;

2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - a. le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui disponibile al pubblico; b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale,
 - b. l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al Responsabile del Procedimento,nonché le ulteriori indicazioni previste dalla normativa vigente in materia.
3. L'esame delle domande, delle denunce e delle comunicazioni, deve avvenire secondo l'ordine di presentazione al protocollo.

SEZIONE III – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 22 - Contributo di costruzione

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

Art. 23 - Modalità di versamento

1. Al rilascio del titolo abilitativo è calcolato il contributo di costruzione dovuto che viene indicato nel modulo di avviso. Il ritiro del permesso di costruire è subordinato al versamento dell'intera quota o della prima rata calcolata ai sensi del successivo articolo 24. Il pagamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso pena il pagamento delle sanzioni previste dalla normativa vigente per i casi di omesso o ritardato pagamento.
2. Nel caso di interventi presentati con D.I.A. che prevedono il pagamento del contributo di costruzione, il calcolo dello stesso deve essere allegato alla denuncia. Il pagamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia, fatta salva la possibilità di rateizzazione.
3. Nel caso di interventi presentati con S.C.I.A. che prevedono il pagamento del contributo di costruzione, il calcolo dello stesso deve essere allegato alla segnalazione. Ricevuta del pagamento deve essere presentata unitamente alla documentazione della pratica, ovvero presentata prima dell'effettivo inizio dei lavori, fatta salva la possibilità di rateizzazione.
4. Il pagamento è effettuato direttamente presso la tesoreria comunale o mediante bonifico bancario indicando nella causale del versamento il numero di pratica, nel caso di permesso di costruire, o, nel caso di D.I.A./S.C.I.A., richiedente e oggetto della pratica.

Art. 24 - Rateizzazione

1. In caso di rateizzazione il del pagamento del contributo di costruzione verrà effettuato come segue :
 - a. prima rata pari al 50% dell'importo entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio o della presentazione della d.i.a./s.c.i.a;
 - b. debito residuo del 50% in non più di tre rate, l'ultima delle quali con scadenza entro il termine assegnato per l'ultimazione dei lavori e comunque entro tre anni dalla data di presentazione della d.i.a./s.c.i.a.
3. Sulle somme da versare per le rate successive alla prima è applicato l'interesse legale vigente.

4. Nel caso di rateizzazione, sulla restante somma dovuta dovrà essere prestata garanzia mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa con validità estesa fino al pagamento dell'ultima rata.

Art. 25 - Scomputi e riduzioni

1. In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione del progetto dal parte della Giunta Comunale. Allegato al progetto deve essere presentato il computo metrico estimativo, redatto in base ai prezzi del listino opere edili edito dalla C.C.I.A.A: territorialmente competente, dal quale si desumeranno le somme da scomputare. Nell'avviso di rilascio sono evidenziate tali somme e l'eventuale conguaglio da versare.
2. Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici residenziali è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria; per la determinazione della percentuale di riduzione l'Amministrazione Comunale provvederà con apposito atto con cadenza almeno biennale.
3. La riduzione di cui al precedente comma 2 è operata in sede di rilascio del titolo abilitativo sulla base di relazione apposita ed è soggetta a verifica confermativa in sede di rilascio del certificato di agibilità. Nel caso in cui non sia rispettata la classificazione che ha dato diritto alla riduzione prima del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere versata la somma non versata in precedenza.
4. La riduzione è operata sulla somma effettivamente da versare dopo l'eventuale scomputo di cui al comma 1.

Art. 26 - Garanzie

1. In caso di omesso o ritardato pagamento si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in merito mediante pagamento di sanzione amministrativa pecuniaria.
2. Decorsi inutilmente i termini previsti per il pagamento delle sanzioni si procede a riscossione coattiva del complessivo credito nei modi e nelle forme di legge.

SEZIONE IV- CONFERENZA DEI SERVIZI

Art. 27 - Conferenza dei servizi

Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune :

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse :

6. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli art. 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
7. 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.
8. 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 V – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 28 - Inizio dei lavori

1. Il titolare di atto abilitativo, deve comunicare per iscritto al Comune la data dell'inizio dei lavori entro il terzo giorno lavorativo dall'effettivo inizio.
2. La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:
 - gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;
 - e generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
 - le generalità del Responsabile del cantiere;
 - una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
 - il certificato unico di regolarità contributiva DURC (INPS, INAIL, Cassa Edile o altra Cassa Mutualità);
 - In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.
3. Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di notifica dell'avviso di rilascio.
4. L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di edificazione, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.

5. L'infertuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, comporta la decadenza del relativo titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia e la necessità di nuova presentazione; sono fatti salvi i versamenti già effettuati quale contributo di costruzione.
6. Sono fatte salve ulteriori comunicazioni previste dal D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di tutela della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Art. 29 - Richiesta e consegna dei punti fissi

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

Art. 30 - Ultimazione lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere tempestivamente comunicata all'Amministrazione comunale corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente.
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità a norma dell'art. 25 DPR 06.06.2001, n. 380, Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
3. L'eventuale diniego dell'anzidetta richiesta fa venire meno tale presunzione.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
5. Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, salvo diversa disposizione di legge, può essere prorogato solo nei seguenti casi:
 - a. opere di interesse pubblico o generale, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
 - b. particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare; o cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria;
6. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Art. 31 - Visite ispettive

1. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

Art. 32 - Interventi non ultimati

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

SEZIONE VI – CERTIFICAZIONI

Art. 33 - Certificato di Agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e le prescrizioni del presente regolamento.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente competente con riferimento ai seguenti interventi:
 - a. nuove costruzioni;
 - b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui sopra, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti presentare richiesta per il rilascio del certificato di agibilità, unitamente alla documentazione prevista dalle disposizioni previste dalla normativa nazionale e regionale in materia.
4. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, nonché ai sensi degli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Regolamento Locale di Igiene.

Art. 34 - Certificato di Destinazione Urbanistica

1. Gli interessati possono richiedere allo al competente Ufficio Comunale il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (CDU) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del DPR 06.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
2. A tal fine deve essere presentata istanza che deve indicare:
 - 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;
 - numero del codice fiscale del richiedente;
 - estremi catastali identificativi dell'area d'interesse;
 - motivazione della richiesta.

3. Alla domanda deve essere allegato l'estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.
4. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal dirigente competente entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda e contiene le indicazioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.
5. Il certificato di destinazione urbanistica è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto, desumibili dal registro dei diritti edificatori.

Art. 35 - Certificato inerente la classificazione dell'intervento

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile dello sportello unico, il rilascio di certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio secondo le definizioni desunte dalla normativa vigente.
2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:
 - 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;
 - numero del codice fiscale del richiedente;
 - estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede il certificato.
3. Il responsabile del provvedimento, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di classificazione dell'intervento che specifica quale fattispecie ricorra per l'intervento d'interesse.

Art. 36 - Frazionamenti catastali

1. Prima dell'approvazione dei frazionamenti catastali delle aree da parte dell'Agenzia del Territorio, gli stessi devono essere depositati presso il comune, ai sensi dell'art. 30, comma 5, del DPR 380/2001.
2. A tal fine gli atti depositati devono indicare:
 - 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;
 - numero del codice fiscale del richiedente;
 - estremi catastali identificativi dell'area o delle aree di interesse;
 - documenti specifici dell'Agenzia del Territorio.

CAPO II – L'ACCESSO AI DOCUMENTI

SEZIONE I – FONTI NORMATIVE

Art. 37 - Pubblicità degli atti di natura generale

1. In attuazione delle norme statali vigenti, i regolamenti, le deliberazioni, le disposizioni di servizio, le dichiarazioni di indirizzo e comunque qualsiasi atto o provvedimento amministrativo di natura generale in materia edilizia ovvero che dispone in generale sui procedimenti in materia edilizia ovvero che determina

l'interpretazione o le modalità di applicazione di norme vigenti in materia edilizia sono adeguatamente pubblicizzati e sono consegnati in copia a chi ne faccia richiesta anche solo verbalmente.

Art. 38 - Norme applicabili

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D. Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
2. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.

Art. 39 - Casi di esclusione

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della legge 241/90.
2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D. Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della normativa vigente in materia di tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, per quanto applicabile.

Art. 40 - Differimento dell'accesso ai documenti

1. È disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.
2. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

SEZIONE II – PROCEDIMENTO DI ACCESSO

Art. 41 - Modalità di accesso ai documenti

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.
2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
3. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
4. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

Art. 42 - Richiesta di accesso

1. La richiesta di accesso deve indicare:
 - le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
 - gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
 - se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
 - se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
 - l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
3. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

Art. 43 - Conclusione del procedimento

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della legge 241/90, questa si intende rifiutata.

SEZIONE III – RILASCIO DI COPIE

Art. 44 - Esame del documento

1. Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

Art. 45 - Estrazione di copia del documento

1. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.
2. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
3. I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.
4. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

TITOLO IV – LA COMMISSIONE EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO

CAPO I – LA COMMISSIONE EDILIZIA

SEZIONE I – COMPETENZE E COMPOSIZIONE

Art. 46 - Competenze

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale, tecnico consultivo dell'Amministrazione Comunale che si esprime su pareri non vincolanti su questioni in materia urbanistica ed edilizia.. Ai sensi dell'articolo 30 della l.r. n. 12/2005 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di avvalersi di detto organismo consultivo.
2. La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere obbligatorio in merito a:
 - a. interventi di restauro e risanamento conservativo di immobili esistenti;
 - b. interventi di ristrutturazione edilizia;
 - c. interventi di nuova costruzione;
 - d. interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - e. interventi che prevedono la modificazione dell'aspetto esteriore degli edifici e delle strutture o delle loro pertinenze;
 - f. piani urbanistici di trasformazione e di riqualificazione attuativi del PGT;
 - g. ogni altro argomento in ordine al quale l'Amministrazione Comunale ritenga necessario od opportuno acquisire il parere della Commissione Edilizia.
3. La Commissione Edilizia, in particolare, esprime i propri pareri in ordine alla qualità progettuale delle opere edilizie ed architettoniche.
4. La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere in merito alle proposte di modificazioni del presente Regolamento Edilizio.
5. Fatte salve eventuali specifiche disposizioni dettate dallo Statuto Comunale, la Commissione Edilizia, a seguito di richiesta dell'Amministrazione Comunale, esprime, altresì, il proprio parere in merito ai progetti di opere pubbliche, nonché alle proposte di variante allo strumento urbanistico vigente.
6. Il parere della Commissione Edilizia è puramente consultivo; nei casi di pareri obbligatori, il Responsabile del provvedimento può motivatamente essere discordo; in tali fattispecie la motivazione deve costituire parte integrante e sostanziale del provvedimento cui il parere si riferisce.

Art. 47 - Nomina e composizione

1. La Commissione Comunale Edilizia è così composta :
 - a. Il Responsabile del Servizio Tecnico, con funzioni di Presidente e relatore
 - b. Il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato (art. 12 lett. g) della Legge 13.5.1961 n. 469 e s.m.i.)
 - c. N. 3 membri, Ingegnere/i e/o Architetto/i e/o Geometra/i, che siano liberi professionisti iscritti all'Albo o che ricoprano il ruolo di tecnico all'interno della pubblica amministrazione. Uno di questi membri deve essere esperto in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 6/1989 e

s.m.i. scelto nell'ambito delle associazioni dei disabili e/o sulla base di comprovata esperienza documentata attraverso corsi o abilitazioni riconosciute dalla Regione Lombardia.

- d. N. 1 membro, Ingegnere o Architetto o Geometra, che sia libero professionista iscritto all'Albo o che ricopra il ruolo di tecnico all'interno della pubblica amministrazione; tale membro in rappresentanza della minoranza viene segnalato dai Capogruppo Consiliari di Minoranza.
2. Il Presidente può invitare esperti su problemi di specifica o particolare importanza. Tali esperti non hanno diritto di voto.
3. Vengono eletti dalla Giunta Comunale anche i membri in sostituzione di quelli decaduti o dimissionari. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo

SEZIONE II – NOMINA, DURATA E FUNZIONAMENTO

Art. 48 - Nomina e durata

1. La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale. I componenti elettivi della Commissione Edilizia durano in carica quanto il Consiglio Comunale e quindi cessa con la scadenza del mandato amministrativo del Consiglio Comunale. Alla scadenza la Commissione comunale per l'Edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza del Consiglio Comunale.
2. Decadono dall'incarico i membri elettivi che senza giustificato motivo si assentano per più di tre sedute consecutive.
3. I membri eletti in sostituzione di quelli decaduti o dimissionari durano in carica per il periodo per il quale sarebbero rimasti ancora in carica i membri sostituiti.

Art. 49 - Convocazione e Funzionamento

4. La Commissione Edilizia viene convocata di norma in presenza di pratiche edilizie ed urbanistiche che ne richiedano il parere.
5. La convocazione della Commissione deve avvenire con avvisi scritti, da recapitare a ciascuno dei componenti almeno cinque giorni prima di quello stabilito per la seduta. In caso di particolare urgenza, la Commissione potrà essere convocata con avvisi telefonici tre giorni prima di quello stabilito per la seduta.
6. I componenti della Commissione Edilizia hanno l'obbligo di astenersi dal prendere parte ai lavori della Commissione, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando sono direttamente interessati o siano interessati loro congiunti ed affini sino al quarto grado civile.
7. Le sedute della Commissione Edilizia non sono aperte al pubblico.
8. Il Presidente della Commissione Edilizia, per questioni di particolare rilevanza, può disporre la partecipazione alla seduta, senza diritto di voto, di Funzionari dell'Amministrazione Comunale ovvero di esperti di comprovata e specifica competenza.
9. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha la facoltà di richiedere l'audizione del progettista, al fine dell'illustrazione delle scelte e delle motivazioni sottese alle proposte progettuali.
10. Per la validità delle sedute e dei pareri occorre la presenza di almeno la metà **più uno** dei componenti aventi diritto di voto.

11. I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti, qualora abbiano ottenuto il voto della maggioranza dei votanti. In caso di parità dei voti, prevale il voto espresso dal Presidente.
12. Nell'ambito delle competenze della Commissione, il Presidente può rappresentare esigenze istruttorie, chiedendo al Responsabile della struttura comunale competente, approfondimenti ed indagini ritenuti utili all'espressione del parere.
13. L'Amministrazione Comunale si occupa della conservazione dei verbali in apposita raccolta, a cui sarà garantito l'accesso ai Cittadini, mediante visura o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.

SEZIONE III – CASI DI INCOMPATIBILITÀ E DECADENZA

Art. 50 - Incompatibilità e conflitto di interessi

1. Sussistono per i membri aventi diritto di voto le medesime condizioni di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge per i Consiglieri Comunali.
2. Non possono essere eletti membri con diritto di voto, i rappresentanti di Organi, Istituzioni e Enti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo in uno o più procedimenti di competenza della Commissione.
3. I Consiglieri Comunali non possono far parte della Commissione Edilizia, né essere presenti ai lavori della stessa.
4. Restano ferme, altresì, le cause di incompatibilità dettate dalle norme deontologiche, sancite dall'Ordine Professionale cui il membro nominato è, eventualmente, iscritto.
5. Le cause di ineleggibilità sopravvenute e quelle di incompatibilità, possono essere rimosse nei modi e nei termini previsti dalla legge.

Art. 51 - Decadenza, rimozione e sospensione

1. Le cause di incompatibilità previste dall'articolo precedente, sia che esistano al momento della nomina sia che sopravvengano ad essa, comportano la decadenza dalla carica di componente della Commissione Edilizia.
2. I membri nominati, che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dall'incarico.
3. In tali casi, il Presidente informa la Giunta Comunale, che provvede, entro trenta giorni, alla surroga del componente decaduto.
4. Con deliberazione della Giunta Comunale, i componenti della Commissione Edilizia, possono essere rimossi quando compiano atti contrari alla Costituzione o per gravi e persistenti violazioni di legge o per gravi motivi di ordine pubblico.
5. In attesa della deliberazione di rimozione, il Presidente, qualora sussistono motivi di grave e urgente necessità, può sospendere i componenti della Commissione Edilizia.

Art. 52 - 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.

CAPO II – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

SEZIONE I – COMPETENZE E COMPOSIZIONE

Art. 53 - Attribuzioni e competenze

1. La Commissione per il paesaggio è un organo consultivo del Comune in materia paesaggistica. Il Comune si avvale della Commissione per il paesaggio istituita presso il Parco regionale del Serio, per lo svolgimento coordinato ed in forma associata delle funzioni amministrative attribuite agli enti delegati dalla Regione Lombardia.
2. La Commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico - ambientale. Decide sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico è rilevante sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.
3. La Commissione per il paesaggio si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile del procedimento già corredati dal giudizio di conformità/difformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale e sovra - comunale redatto a cura del responsabile stesso.
4. In ogni caso il parere della Commissione deve essere adeguatamente motivato.
5. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento proposto.
6. Il parere della Commissione è obbligatoriamente richiesto per:
 - a. autorizzazioni paesaggistiche e irrogazioni di sanzioni paesistico - ambientali di cui al D.Lgs. 42/2004;
 - b. giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del Piano territoriale paesaggistico regionale nei casi previsti dalla normativa vigente;
 - c. giudizio di impatto paesistico per i progetti di recupero dei sottotetti da realizzarsi in ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica;
 - d. opere pubbliche comunali o realizzate a scomputo da enti/privati ove sia presente impatto paesaggistico;
 - e. ogni altro argomento in ordine al quale l'Amministrazione Comunale ritenga necessario od opportuno acquisire il parere della Commissione per il paesaggio;
 - f. tutti i casi esplicitamente indicati dalla legislazione vigente;
7. 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.

TITOLO V – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I – AMBIENTE URBANO

SEZIONE I – QUALITÀ DELL'ABITATO

Art. 54 - Ambiente urbano

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente dei centri abitati, nei termini del loro completo utilizzo e della loro vivibilità, nei loro aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della loro forma costruita, che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
2. In attuazione della disciplina di legge, il Comune favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con eventuali ed adeguate misure tributarie. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.

Art. 55 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di urbanizzazione primaria (di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 44 della l.r. 12/05) sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, e debbono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
3. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante ed a consentirne un corretto e non pericoloso utilizzo.
4. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, gli impianti di condizionamento e di video-sorveglianza deve ispirarsi a principi di salvaguardia del decoro dell'ambiente urbano e perseguire con ogni mezzo la minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale sul contesto.
5. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici, su tutto il territorio, è vietata l'installazione di antenne paraboliche o altri apparati ricetrasmittenti di rilevante impatto visivo all'esterno degli edifici quando tali apparecchiature siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie e non risultino conformi alle disposizioni di cui all'art. 76 del presente Regolamento.
6. Gli impianti e gli apparati di ricezione, singoli e collettivi, le parabole per le trasmissioni radiotelevisive satellitari, presenti sul territorio alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non autorizzate e conformi ai parametri stabiliti dal medesimo art. 76 del presente Regolamento, potranno essere oggetto di sanatoria.

Art. 56 - Qualità degli interventi progettati

1. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, nei casi di legge – ove non altrimenti specificato – , sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente articolo 2, da parte del competente organo comunale.

2. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli inseriti nei centri storici o prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, finalizzati a resistere – per le caratteristiche tecniche o di trattamento adottate – all'aggressione degli agenti atmosferici o agli atti vandalici, a garantire sicurezza, nonché progettati per armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
3. Negli interventi sulle facciate e sugli edifici in genere dovrà sempre essere salvaguardata la presenza di immagini sacre, edicole votive, medaglioni, lapidi, targhe commemorative, cippi stradali, scritte ed altri elementi di arredo che rappresentino testimonianze storico-artistiche ed architettoniche del territorio, concordando preventivamente con l'Ufficio Tecnico dell'amministrazione competente le modalità di intervento e tutela.
4. La sistemazione delle porzioni di immobili esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio: esso dovrà risultare non conflittuale con i sistemi e gli impianti di pubblica illuminazione in essere e verificarsi coerente con il piano urbano di illuminazione.
5. Per le aree e per i beni storici, monumentali soggetti ai vincoli nonché per le aree di interesse ambientale 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.

SEZIONE II – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Art. 57 - Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. La realizzazione di spazi verdi in ambito urbano 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.
3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., 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;
 - g) manutenzione periodica successiva all'impianto.
4. La distanza degli alberi dal confine con spazi privati o dagli edifici 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 confinanti prospicienti.

5. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti, nonché le disposizioni di Codice Civile in materia.
6. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
7. 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.
8. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata il più possibile l'impermeabilizzazione del terreno.
9. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura, anche per periodi temporanei.
10. 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.
11. Nel caso di nuove piantumazioni, devono essere poste in opera essenze preferibilmente autoctone, con riferimento agli elenchi del PTC del Parco del Serio

Art. 58 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Fatto salvo e rispettato quanto disciplinato dal vigente Piano dei Servizi del P.G.T. con relativo Abaco degli Arredi Urbani, le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. 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 da parte dell'Amministrazione Comunale, 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.
4. 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.
5. Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati della strade di nuova costruzione, nel caso di riqualificazione di quelle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto.
6. Le attrezzature funzionali, permanenti o temporanee, comprese nella definizione di 'Arredo Urbano' devono essere accessibili da chiunque: i caratteri di accessibilità dei componenti (seduta, aperture, appoggio, maniglia, corrimano, parapetto ecc.) devono essere individuati secondo uno spettro di esigenze e di requisiti il più ampio possibile. Gli arredi ed i componenti, per essere effettivamente utili a svolgere correttamente la loro funzione per ogni categoria di utenza, devono essere sicuri, comodi, confortevoli, non deperibili, facilmente individuabili.

Art. 59 - Insegne e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, debbono considerarsi parte integrante del disegno urbano e non sovrastrutture influenti sul carattere ed il decoro dei luoghi.
2. La loro installazione è disciplinata dal relativo Regolamento Comunale.

3. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà comunque essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.
4. 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.
5. L'illuminazione delle insegne deve evitare fenomeni di abbagliamento, di inquinamento luminoso dovuti a emissioni non utilizzate dall'insegna stessa, di dispendio di energia e di disturbo alle attività diverse nelle zone adiacenti; pertanto in tutto il territorio comunale le luci non devono essere rivolte verso la volta celeste e non essere del tipo "in movimento" per evitare disturbo nelle zone adiacenti.
6. Nei nuclei di antica formazione, come individuati dallo strumento urbanistico, le insegne pubblicitarie devono essere allineate al vano delle vetrine, e, se illuminate, a luce indiretta con luce gialla e/o bianca. Non sono ammesse le insegne a bandiera.
7. All'interno del perimetro del Centro abitato, come individuato dallo strumento urbanistico, le insegne pubblicitarie devono essere allineate al vano delle vetrine e, se illuminate, a luce gialla e/o bianca, anche diretta. Nelle zone di tipo produttivo possono essere utilizzate anche insegne luminose con colori diversi da luce gialla e/o bianca e del tipo a bandiera.
8. Per motivi ambientali e di salvaguardia del paesaggio nelle aree ricomprese nel Parco Regionale del Serio, si rimanda alla disciplina del PTC del Parco.
9. Le autorizzazioni di cui ai commi precedenti, che riguardino spazi destinati alla viabilità, per ragioni di sicurezza stradale e per le interferenze con la segnaletica stradale esistente, sono di competenza della Polizia Locale.
10. Non sono soggetti al rilascio di autorizzazione i cartelli temporanei di cantiere, purché installati successivamente all'acquisizione del relativo titolo abilitativo.

Art. 60 - 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, e quelle contenute nelle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Tutti gli elementi che sono presenti sulla scena urbana, che si incontrano nello spazio costruito, a servizio di edicole, ristoranti, bar, bancarelle ecc. e tutte le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di illuminazione, apparecchiature di qualsiasi tipo, comprese le transenne, sistemi di segnalazione, allestimenti di cantiere ecc. non devono costituire fonte di pericolo, disagio o affaticamento per chiunque. Qualora costituiscano ostacolo devono essere rimossi, al fine di rendere non solo fruibili ma anche sicuri e confortevoli tutti gli spazi urbani.
3. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

Art. 61 - 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 le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati nelle ore notturne ed essere dotati di accorgimenti in grado di garantire l'attraversamento alle persone costrette a muoversi lentamente.

3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. 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.
6. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati, così come previsti dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 62 - Percorsi ciclabili

1. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Nella sistemazione dell'arredo urbano, specie in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggi - biciclette.
3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di norma pari ad almeno m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di norma pari ad almeno m. 2,50 ed essere, possibilmente, separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti e, nel caso di sottopassaggi, svilupparsi con pendenze minori.
4. Nella loro esecuzione devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 30.11.1999 n. 557 e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con D.G.R. 47207 del 22.12.99 e successive modifiche e integrazioni.
5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Art. 63 - 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 e in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
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.

Art. 64 - Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.

2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo, secondo quanto previsto dal relativo Regolamento comunale.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
6. E' ammessa l'occupazione di suolo pubblico per la creazione di rampe od accorgimenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel caso di comprovata dimostrazione di impossibilità di attuarlo nella proprietà privata e previa verifica da parte dell'Amministrazione del rispetto delle condizioni di sicurezza per la circolazione viaria. Tale occupazione di suolo pubblico viene rilasciata a titolo precario con oneri di ripristino a carico del richiedente ed è esente dal pagamento del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Art. 65 - Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto delle direttive e normative esistenti in materia , ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Gli interventi dovranno essere coerenti alle disposizioni del Piano dei Servizi e del PUGSS vigente.
3. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sotto-servizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
4. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
 - a. ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b. illuminati naturalmente e ove non possibile artificialmente;
 - c. identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - d. conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
5. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
6. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
7. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte, al fine di evitare successivi cedimenti in prossimità degli scavi effettuati e facendo in modo che il ripristino finale si raccordi adeguatamente con la pavimentazione esistente.
8. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Art. 66 - Reti di servizi pubblici nel sottosuolo

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e devono conformarsi al contesto in cui vengono inserite secondo le previsioni del Piano dei Servizi e del PUGSS.
2. I punti di accesso alle camerette d'ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata e non creare ostacolo o pericolo al transito.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto, anche provvisorie, non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità, fruibilità e decoro degli spazi pubblici.
4. I nuovi elettrodotti dovranno essere interrati; per comprovate impossibilità potranno essere rilasciate deroghe ai sensi e con le modalità previste dall'art. 188 del presente Regolamento.
5. Nella progettazione e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere prevista la predisposizione per il cablaggio e la video – sorveglianza.
6. Nella realizzazione di nuovi edifici, nelle ristrutturazioni e in tutti gli interventi edilizi comportanti modifiche all'impiantistica, a tutela delle trasformazioni urbanistiche insediate o da insediarsi, che possono comportare eventuali picchi di insufficienza idrica derivanti da consumi e da forniture non prevedibili, dovranno essere previste soluzioni tecnologiche che tengano costante la pressione di esercizio proveniente dalla fornitura di acqua pubblica.
7. Nella realizzazione di nuovi edifici, nelle ristrutturazioni e in tutti gli interventi edilizi comportanti modifiche all'impiantistica, a tutela delle trasformazioni urbanistiche insediate o da insediarsi, che possono comportare eventuali picchi di insufficienza fognaria derivanti dai nuovi insediamenti, dovranno essere previste soluzioni tecnologiche atte al corretto deflusso dei reflui nella linea fognaria pubblica.
8. Per garantire quanto previsto ai precedenti commi 6 e 7 del presente articolo, dovranno essere presentate relazioni a firma di tecnico abilitato, da sottoporre al controllo degli uffici preposti, che dimostrino quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale.
9. Nella presentazione di Piani Attuativi, a tutela degli insediamenti esistenti e da insediarsi, dovranno essere adottate le soluzioni più opportune che garantiscano nel tempo la fornitura dei servizi (fognatura, acqua, ecc.) Nel caso sia necessario potenziare le reti esistenti, per sostenere il carico urbanistico futuro, il potenziamento non può ricadere sull'Amministrazione comunale o società collegate.

Art. 67 - 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. 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 nello strumento urbanistico generale vigente.
3. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas devono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Art. 68 - 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.

Art. 69 - Strade private ad uso pubblico

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

SEZIONE III – SPAZI PRIVATI

Art. 70 - 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. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
3. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
4. Dove possibile si privilegia la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
5. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. Sono fatte salve le altre autorizzazioni previste dalle leggi in materia, in tal caso i provvedimenti di esclusiva competenza dell'autorità comunale andranno adottati successivamente o congiuntamente alle autorizzazioni previste dalla disciplina forestale e paesistica, rispetto alle quali prevarranno solo se più restrittive.
6. L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo). L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto - misurata a 1,30 metri di altezza da terra uguale o maggiore di m. 0,60 deve essere comunicato all'Amministrazione Comunale, fatta eccezione per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (pioppi e robinie) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.
7. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
8. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
9. 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.
10. 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.
11. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo, e non disturbi in alcun modo impianti tecnologici di pubblica utilità (impianti di illuminazione pubblica).
12. 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.

13. 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.
14. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
15. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
16. 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.
17. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
18. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - a. i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - b. i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
 - c. i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - d. 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.
19. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
20. La realizzazione di superfici a verde è caldamente consigliata 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.
21. E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente capo del regolamento purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.
22. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.

Art. 71 - Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, specificatamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale.
2. Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico. È vietato aprire nuovi passi carrabili su aree destinate a stalli per parcheggio pubblico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più di un solo passo carrabile è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve

essere infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
 - a. nelle strade di rilevante e media importanza viabilistica, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile realizzare l'inversione di marcia del veicolo nello spazio privato e la conseguente immissione frontale del veicolo stesso in uscita sullo spazio pubblico;
 - b. nelle restanti strade, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato può essere consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico.
5. L'immissione dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
 - a. nel caso di nuovi insediamenti di rilevante dimensione, non è consentito aprire nuovi passi carrai che affaccino su strade di primaria importanza, quando queste non siano attrezzate con contro-viali o strade di arroccamento a servizio del traffico locale;
 - b. nelle strade di rilevante importanza viabilistica, il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve comunque essere arretrato di almeno 4,50 m. dal filo della carreggiata e ciò al fine di garantire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; inoltre, per garantire una migliore visibilità, la recinzione deve essere di norma provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45 gradi sessagesimali;
 - c. nelle strade di media importanza viabilistica, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza;
 - d. nelle restanti strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, anche se non dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza.
6. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici posti al di fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal confine stradale almeno in misura tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
7. Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, la stessa deve essere realizzata in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e deve avere le seguenti caratteristiche:
 - a. pendenza non superiore al 20%;
 - b. in caso di rampe a servizio di più di 4 posti macchina, larghezza della rampa non inferiore a m 4,50;
 - c. percorso pedonale di larghezza non inferiore a cm 60 quando la rampa d'accesso ha pendenza superiore al 15%, serve più di 4 posti macchina e costituisce l'unica via d'uscita per i pedoni;
 - d. raggio di curvatura, misurato sul filo esterno della curva, maggiore di m 6,0 ferme restando le prescrizioni più restrittive vigenti in materia di protezione dai rischi di incendio e di superamento delle barriere architettoniche.
8. In ogni caso, quando la via di uscita per i pedoni risulta essere unica, il percorso ad essi dedicato dovrà soddisfare i requisiti di accessibilità o adattabilità di cui all'art. 2 del DM 236/89 applicativo della L.R.13/89 in materia di abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati.

9. In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza al cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandone il pedegalla al piano con apposito elemento voltatesta
10. Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.
11. La distanza di un passo carraio dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m 0,50.
12. Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a m. 3,50 e non superiore a m. 6,50.
13. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva una distanza minima dall'intersezione delle carreggiate, misurata senza tenere conto della curva di raccordo, pari a:
 - a. m 12,00 in caso di strade urbane di connettivo;
 - b. m 7,00 in caso di strade locali di accesso e servizio esclusivo di singoli edifici o insediamenti; possono essere autorizzate distanze inferiori a quelle previste dalla lettera a) del presente comma in caso di passi carrai già esistenti, nel caso in cui non sia possibile procedere al loro adeguamento.
14. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
15. Gli accessi pedonali e i passi carrai possono essere manuali o automatizzati e devono aprirsi esclusivamente all'interno della proprietà. Nel caso di automazione devono essere protetti da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza.
16. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano. Tuttavia gli stessi dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento nel caso di demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza. L'amministrazione potrà richiedere l'adeguamento alla presente norma anche in caso di interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
17. In caso di comprovata necessità, in relazione ad esigenze di sicurezza del traffico, in particolare in caso di accesso carraio soggetto a traffico pesante per insediamenti produttivi (autocarri, autoarticolati e simili) possono essere prescritte caratteristiche differenti e misure superiori a quelle del presente articolo.
18. Il passo carrabile può essere consentito, anche in assenza di una o più delle condizioni di cui ai precedenti commi, solo in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.
19. Gli accessi ad aree destinate a parcheggi o stalli accessibili direttamente dalla pubblica via, non rientrano nella definizione di passi carrai. La loro realizzazione dovrà rispettare il Codice della Strada e il suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
20. E' consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tal caso, sono fatte salve le prescrizioni in materia di Codice della Strada per l'acquisizione di eventuali e dovute autorizzazioni.

Art. 72 - Parcheggi pertinenziali

Art. 72 - Parcheggi pertinenziali

1. Nel sottosuolo degli immobili, ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Tali parcheggi possono essere realizzati – ad uso esclusivo dei residenti – anche nel sottosuolo di aree pertinenziali

esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a mt. 500, purché non in contrasto con lo strumento urbanistico comunale, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

2. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a mt. 500, con i limiti di cui al precedente comma.
3. Possono infine essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo, ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.
4. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 4, comma 1-ter, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., dovrà obbligatoriamente essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate dal presente regolamento e dagli altri strumenti urbanistici comunali.

Art. 73 - Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione. Le strade private a servizio di più lotti e delle aree produttive devono essere contraddistinte da apposito segnale. E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere ai privati la chiusura al traffico di tali strade con sbarre apribili o sistemi equivalenti.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - alla pavimentazione;
 - alla manutenzione e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;
 - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private devono prevedere adeguati marciapiedi e idonee alberature a filare.
4. Le strade private a servizio di più lotti residenziali devono avere larghezza minima di m. 6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli, oltre ai marciapiedi sui due lati di cui almeno uno di 150 cm di larghezza netta.
5. Le strade private a servizio di un unico lotto devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.
6. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 8,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto, oltre ai marciapiedi sui due lati di cui almeno uno di 150 cm di larghezza netta. Deve essere comunque garantita l'accessibilità ed il sovraccarico dei mezzi di soccorso (ambulanze, VV.FF.).

7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
8. Le strade private debbono essere dotate d'idoneo impianto di illuminazione, da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente in materia.
9. Nella realizzazione delle strade private non è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante. Le stesse devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche dovranno essere raccolte all'interno della proprietà.

Art. 74 - Realizzazione di impianti tecnologici esterni

1. Nella realizzazione di nuovi impianti, o rifacimento integrale degli esistenti, le antenne per radio, televisione e satellitari devono essere centralizzate ed opportunamente posizionate in modo da non costituire disordine architettonico.
2. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
 - a. tutti gli edifici composti da più unità (condomini o simili) già in possesso di un impianto centralizzato per la ricezione di impianti TV, o che intendono installarne uno, devono avvalersi di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari;
 - b. le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
 - c. devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - d. le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
 - e. le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti. Copia di tale certificazione di conformità, prodotta dall'impiantista installatore abilitato, dovrà essere prodotta agli uffici comunali successivamente alla posa in opera;
 - f. sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni paesistici ed architettonici;
 - g. le antenne paraboliche devono essere installate sulla copertura degli edifici, quando possibile sui versanti opposti alle vie pubbliche
 - h. solo quando venga dimostrata l'impossibilità tecnica all'installazione in copertura, potranno essere autorizzate antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non visibili dalla strada pubblica.
3. L'installazione di apparecchiature esterne destinate al condizionamento dell'aria deve avvenire preferibilmente su lastrici solari, terrazze, o vani (coperti o scoperti) nascosti alla vista dalla pubblica via, ovvero all'interno di nicchie appositamente predisposte nello spessore della muratura di tamponamento dell'edificio ed opportunamente mascherate da griglie di aerazione poste a filo della muratura medesima. Nel caso in cui tali accorgimenti non fossero dimostratamente realizzabili, tali apparecchiature dovranno essere poste sulle murature rivolte verso le corti interne, ad altezza superiore al estradosso delle finestre adiacenti, in posizione non molesta per il vicinato e possibilmente omogenea e coordinata con altre analoghe apparecchiature già autorizzate in precedenza nel medesimo ambito e contesto.
4. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghe apparecchiature all'interno del medesimo contesto.

5. L'installazione di canne fumarie esterne e comignoli a tetto sarà autorizzata, entro il perimetro dei tessuti urbani consolidati, purchè conforme ai requisiti igienico sanitari locali, non molesta per il vicinato e rispettosa dei materiali e del contesto ambientale e paesistico entro cui si inserisce.
6. Negli edifici, nel caso di realizzazione di nuovi impianti di condizionamento, o rifacimento integrale degli esistenti, l'installazione delle unità esterne (moto condensante) degli impianti di condizionamento stessi sulle facciate degli edifici dovrà essere realizzata in modo tale da evitare effetti negativi sul decoro dei prospetti dell'edificio stesso. Qualora l'unità immobiliare sia dotata di balconi, l'installazione delle unità esterne dovrà essere realizzata tassativamente sulla parte inferiore del prospetto del balcone. La posa delle unità esterne dovrà inoltre avvenire secondo criteri che garantiscano il minor disturbo possibile alle vicine unità abitative (ad esempio provvedendo ove possibile a schermare le macchine, a posarle nel punto più distante possibile dal confine, a non indirizzare il getto di aria calda espulsa verso le finestre dei confinanti, a porre attenzione alla corretta posa delle camicie di rivestimento per evitare vibrazioni durante il funzionamento etc).

Art. 75 - Allacciamento alle reti fognarie

1. Nelle zone servite da pubblica fognatura, tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nelle relative condutture, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di Fognatura Comunale o dell'eventuale gestore del servizio di fognatura.
2. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
 - acque meteoriche (bianche) provenienti dalle coperture (di norma non contaminate) o da superficie esterne pavimentate;
 - acque provenienti da operazioni di lavaggio domestico (grigie);
 - acque luride civili (nere);
 - acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
3. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferire, tra di loro distinte, al recapito finale. Per le acque meteoriche dei piazzali delle attività industriali e artigianali e per le acque meteoriche di scolo dalle coperture di insediamenti aventi emissioni in atmosfera, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che dovranno essere trattate nel rispetto delle previsioni del Regolamento Regionale n. 4/2006 e s.m.i.
4. Le acque meteoriche non contaminate devono essere smaltite in loco ovvero recuperate ad usi irrigui.
5. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico, o allo stoccaggio dei reflui provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni nel sottosuolo ed essere rese facilmente accessibili per le operazioni di manutenzione e di svuotamento.
6. La progettazione e la realizzazione delle reti di scarico deve risultare conforme ai contenuti e nei limiti imposti dal DLgs 152/2006, dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Lombardia, dal Regolamento Regionale n. 3/2006 e dal Regolamento Regionale n. 4/2006 e s.m.i.
7. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane, ad esclusione delle acque di prima pioggia, ove esista la rete fognaria bianca separata da quella nera. Tale divieto non si applica nelle fasce di rispetto dei pozzi di emungimento di acqua potabile, ove è invece obbligatorio provvedere al recapito di tutte le acque meteoriche in fognatura.
8. Ove possibile, previa conseguimento di idonea autorizzazione e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, le acque di seconda pioggia potranno essere smaltite in corpi idrici superficiali o nel sottosuolo, purché adeguatamente trattate a norma di legge. (attraverso pozzi perdenti, pozzetti desolatori, vasche di decantazione, ecc.).
9. È vietato scaricare su suolo pubblico le acque meteoriche provenienti da insediamenti privati.

10. Il piano cortile dei nuovi fabbricati dovrà essere realizzato ad una quota tale da evitare il riflusso delle acque meteoriche dalle strade all'interno delle private proprietà, evitando tassativamente di realizzare livelli di piano terreno posti ad una quota inferiore al piano stradale di accesso.
11. Per le aree sprovviste di rete fognaria, se ve ne sono le condizioni da valutarsi nel contesto limitrofo, dovrà essere preso in considerazione l'utilizzo e la realizzazione di impianti di sub-irrigazione e/o di fito-depurazione (impianto fito-depurativo assorbente) come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue.
12. Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotate di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento, costituito da un contenitore con apertura di almeno 40 cm. di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
13. Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm 40 x 40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm. Tale pozzetto di prelievo deve essere realizzato immediatamente a valle degli impianti di trattamento.

Art. 76 - 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 nazionale e quella 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. 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 per l'acqua non potabile, ove già disponibili.

Art. 77 - Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il decoro urbano in cui si inseriscono. Possono essere previsti smussi e/o arretramenti in prossimità degli incroci sulle strade pubbliche. Le siepi, ove presenti, dovranno essere arretrate in modo tale da non ostacolare la visibilità sulle strade pubbliche.
3. La quota di riferimento per la definizione delle altezze delle recinzioni è quella corrispondente allo "zero urbanistico", così come definito dalle NTA del Piano delle Regole del PGT.
4. Per le dimensioni e le caratteristiche tipologiche delle recinzioni si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dei singoli ambiti urbanistici definiti dal P.G.T. nonché ad eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva.
5. Per quanto possibile, le recinzioni devono coordinarsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva di insieme. Recinzioni e zoccolature d'altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue. Nei piani attuativi si prescrive l'uniformità delle recinzioni sul fronte strada.

6. Le apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli, così come l'alloggiamento dei contatori, devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
7. Non sono ammesse recinzioni che presentino soluzioni formali con cuspidi, punte o cocci di vetro alla sommità che possano risultare pericolosi.
8. In tutto il territorio comunale, per le opere di recinzione è fatto divieto d'uso di filo spinato, spuntoni o altri materiali impropri.
9. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
10. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di idonei dispositivi di sicurezza per l'arresto e la riapertura automatica integrati da segnali visivi e acustici di movimento.
11. E' fatto d'obbligo curare la manutenzione e la funzionalità delle recinzioni al fine di assicurare il decoro urbano e la sicurezza degli utenti.

Art. 78 - Spazi ineditati e aree abbandonate o dismesse

1. Gli spazi ineditati e le aree abbandonate o dismesse, non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica (ivi compresi interventi periodici di derattizzazione e di pulizia, disinfestazione, disinfezione e allontanamento dei piccioni) 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 gravi situazioni igienico sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, a cura e spese degli enti o dei soggetti proprietari, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. E' fatto inoltre obbligo al proprietario dell'area dismessa un'indagine ambientale – con cadenza almeno biennale sulla situazione del sito in caso fosse stato sede di attività produttive o artigianali oggi dismesse – al fine di individuare tempestivamente eventuali situazioni di inquinamento e procedere con le conseguenti operazioni di bonifica eventualmente necessarie.
3. Per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, l'Amministrazione può prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni di aspetto decoroso, che diano garanzie di stabilità e durata.
4. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che senza pregiudizio della stabilità delle strutture consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette. In caso di pericoli di ordine statico, di carattere igienico-sanitario o per ragioni di pubblica sicurezza, l'Amministrazione può ordinare alla proprietà la demolizione di manufatti fatiscenti o pericolanti; in caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore .
5. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore.

Art. 79 - Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della validità del titolo abilitativo e dell'ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

3. L'illuminazione esterna dovrà essere, per quanto possibile, armonizzata con le soluzioni e le apparecchiature disposte dal Comune per gli spazi pubblici contigui in conformità con le disposizioni di legge vigenti in materia.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario. È altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati.
6. Per la costruzione di manufatti accessori si dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà e l'altezza massima previsti dall'ambito di riferimento (NTA del Piano delle Regole del PGT).
7. Per la realizzazione di piscine private ad uso familiare in ambiti urbanizzati ed urbanizzabili dovranno essere posizionate alla distanza minima di 2 m dai confini e dovranno rispettare le distanze dalle strade e dagli spazi pubblici previsti dallo strumento urbanistico comunale. Dovranno inoltre, assoggettarsi alle presenti prescrizioni:
 - colori, materiali e finiture, dovranno essere compatibili e coordinate con l'ambiente circostante;
 - nel centro storico si dovranno adottare colorazioni, materiali e finiture che si inseriscano nel contesto ambientale e storico della zona;
 - la realizzazione di piscine contribuisce alla formazione delle superfici impermeabili.
8. Gli arredi giardino non sono sottoposti a particolari discipline sulle distanze se non per quanto riguarda il confine con la strada pubblica o con altro spazio pubblico. Gli stessi non rientrano nel calcolo della superficie coperta e del volume.
9. I barbecue sono sottoposti alla disciplina sulle distanze del Codice Civile. Gli stessi non rientrano nel calcolo della superficie coperta e del volume. In ogni caso deve essere evitato di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni, adottando tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi. Deve essere rispettato quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di impianti termici e da quanto stabilito dagli articoli 3.4.33 e 3.4.43 del Regolamento Locale di Igiene.
10. I gazebo sono equiparati ad arredo giardino. Questi manufatti sono sottoposti alla disciplina sulle distanze con la strada pubblica o con altro spazio pubblico. Gli stessi non rientrano nel calcolo della superficie coperta e del volume, secondo quanto previsto dalle NTA del Piano delle Regole del PGT.

Art. 80 - Toponomastica e segnaletica, numeri civici edifici e caselle postali. Indicatori ed altri apparecchi . Cartellonistica murale

1. L'Amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, può applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
 - a) targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - b) cartelli per segnalazioni stradali;
 - c) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - d) mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
 - e) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
 - f) cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
 - g) orologi elettrici;

- h) sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - i) avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - j) targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
 3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
 4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve dare avviso al Responsabile del Servizio Tecnico o all'ente interessato, i quali prescriveranno nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
 5. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo, se non di proprietà privata, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti pubblici che li hanno installati.
 6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

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 piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia oggetto di tutela.
2. Non è soggetto, altresì, a provvedimenti abilitativi, il posizionamento di targhe esposte sugli edifici ubicati entro il perimetro dell'urbano consolidato, con dimensioni non superiori a 25x40 cm, realizzate in metallo, vetro o plexiglass ed applicate in posizione complanare alla parete di riferimento per mezzo di viti, tasselli o piccoli distanziali. È fatta salva ogni ulteriore disposizione vigente in materia di pubblicità.
3. È 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.

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

Cartellonistica murale

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

sovrastutture ininfluenti sul carattere dei luoghi. La localizzazione, le dimensioni e le caratteristiche di tali mezzi pubblicitari sono disciplinate dal vigente Regolamento comunale per gli impianti pubblicitari.

Art. 81 - Locali speciali. Spazi e depositi condominiali per biciclette

1. Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione e/o totale ristrutturazione di edifici plurifamiliari (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) devono essere obbligatoriamente previsti locali comuni per il ricovero biciclette, possibilmente al piano terra, accessibili da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.
2. Nel caso di pianificazione attuativa del P.G.T. gli spazi di cui sopra dovranno essere progettati e reperiti anche nelle aree a parcheggio pubblico; tali aree sono ricomprese nella dotazione dello standard di legge per il parcheggio. Le rastrelliere delle biciclette dovranno essere previste preferibilmente nei modelli previsti nell'Abaco degli Arredi Urbani allegato al Piano dei servizi del PGT, e comunque con modelli tali che favoriscano l'ancoraggio in sicurezza delle bici.
3. In tutti i cortili e gli spazi esterni pertinenziali (esistenti o di nuova edificazione) deve essere consentito l'accesso e la sosta delle biciclette degli abitanti, dei visitatori e dei lavoratori dei numeri civici collegati a tali cortili e spazi pertinenziali.
4. Per il calcolo del numero di biciclette su cui dimensionare i locali per il ricovero delle stesse, si dovrà fare riferimento al Volume virtuale ($Vv = Slp$ [superficie lorda di pavimento] x 3), mediante l'applicazione della seguente formula matematica : n. biciclette minimo = $Vv / 200$.
5. I locali di cui ai commi precedenti possono essere realizzati a confine rispettando le specifiche previste per le autorimesse.
6. Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) e per tutti gli interventi su edifici esistenti, riguardanti modifiche agli spazi esterni pertinenziali, dovranno obbligatoriamente essere previsti e reperiti spazi per biciclette (stalli coperti o rastrelliere fisse), non rientranti nel conteggio della superficie coperta e del volume, negli spazi pertinenziali nella misura di n. stalli per biciclette minimo pari a:
 - a. n. = $Vv / 400$ per gli interventi di tipo residenziale;
 - b. n. = $Vv / 500$ per gli interventi di tipo commerciale;
 - c. n. = $Vv / 250$ per gli interventi di tipo direzionale/terziario.
7. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi destinati esclusivamente ad accogliere i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali spazi devono essere progettati in modo da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, inoltre devono essere facilmente accessibili da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni adeguate al numero dei fruitori.
8. Gli spazi devono essere accessibili agli operatori ecologici per le operazioni di raccolta dei rifiuti.

SEZIONE IV – INTERVENTI IN AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA

Art. 82 - Opere di ingegneria naturalistica

1. L'ingegneria naturalistica è una disciplina tecnico naturalistica che utilizza le piante vive, o parti di esse, con materiale da costruzione in abbinamento con altri materiali inerti (legno, pietrame, reti zincate, geotessili, biostuoie, etc) per numerosi interventi volta alla riqualificazione ambientale del reticolo idrico, degli orli di scarpata morfologica e dei rilevati relativi a opere di realizzazione di strade.

2. L'ingegneria naturalistica dovrà essere impiegata per limitare l'azione erosiva degli agenti meteorici ed effettuare il consolidamento superficiale e profondo assieme al reinserimento naturalistico, di scarpate e superfici degradate da fattori naturali (dissesto idrogeologico) o antropici (strade, etc).

Art. 83 - Bonifiche dei fondi agricoli

1. Si intendono quali "bonifiche dei fondi agricoli" le attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli, nonché al reperimento di materiali inerti necessari per lo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole e che diano luogo all'utilizzo del materiale inerte ricavato esclusivamente all'interno del fondo o dei fondi dell'azienda agricola.
2. Tali attività, laddove comportino l'asporto di materiali inerti al di fuori del fondo o dei fondi dell'azienda agricola, devono rispettare un rapporto massimo tra materiali ricavati e superficie escavata pari a 500 mc per ettaro; gli interventi estrattivi con asportazione di quantitativi superiori sono soggetti ad autorizzazione provinciale.
3. Per quanto riguarda la "bonifica dei fondi agricoli" si dovrà fare riferimento alle leggi e direttive regionali vigenti in materia.

Art. 84 - Livellamenti agricoli finalizzati al miglioramento fondiario

1. Si intendono quali "livellamenti agricoli finalizzati al miglioramento fondiario" i movimenti di terra realizzati per il miglioramento della gestione dei fondi agricoli, che non comportino asporto di materiali inerti.
2. Sono altresì da considerarsi livellamenti agricoli i movimenti di terra finalizzati al miglioramento fondiario anche con asportazione di materiale inerte ma che portino ad una effettiva configurazione dei campi più regolare e con pendenza irrigua commisurata alla permeabilità del fondo stesso.
3. I livellamenti, ovvero gli interventi di miglioramento fondiario che comportino il trasporto al di fuori del fondo o dei fondi stessi di materiale di risulta in quantità inferiore o uguale al rapporto massimo di 500 metri cubi di materiale ricavato per ogni ettaro di superficie scavata, sono soggetti a denuncia di prelievo e asporto, da presentarsi alla Provincia e al Comune competente ed al rispetto degli obblighi della normativa urbanistica.
4. L'intervento di livellamento dovrà essere eseguito in maniera uniforme sull'area interessata dai lavori, anche con riferimento ai limiti volumetrici di cui al precedente comma 3, la movimentazione dello strato di terreno non potrà comportare l'esecuzione di buche o avallamenti localizzati rispetto alla quota media del preesistente piano di campagna.
5. Qualora per l'esecuzione delle opere di livellamento fosse necessario l'apporto di materiale, il medesimo non dovrà configurarsi come materiale di risulta da lavorazione di qualsiasi genere, dovrà esserne indicato il luogo di provenienza e il volume movimentato. La suddetta movimentazione è subordinata, per quanto attiene il prelievo all'origine, al rispetto delle normative vigenti e regolamentazioni locali, pertanto dovrà essere prodotta idonea documentazione attestante il rispetto delle medesime.
6. Qualora le operazioni di livellamento comportassero trasporti di materiale, dovranno essere preventivamente indicati orari, da concordare preventivamente con l'ufficio di Polizia Locale e mezzi di trasporto, nonché gli estremi dell'impresa che li effettuerà ed il percorso su strade secondarie nel territorio comunale. In tal caso dovrà essere dichiarato dalla ditta che effettua il trasporto, la compatibilità delle dimensioni dei mezzi e dei carichi rispetto alle caratteristiche della viabilità e dei manufatti stradali.
7. La richiesta di Permesso di Costruire dovrà contenere, oltre agli allegati di cui all'articolo 12 del presente Regolamento, la seguente documentazione :
 - a. elaborato grafico riportante le sezioni significative riportanti lo sterro e riporto, le sezioni longitudinali e trasversali dei canali di scolo ed eventuali variazioni di quota, nonché le quote del piano di campagna e dei canali di scolo e dei fondi confinanti atti a identificare la posizione altimetrica di questi ultimi;
 - b. computi metrici di sterro e riporto;

- c. relazione tecnica riportante l'effettivo miglioramento fondiario conseguibile con i lavori, la compatibilità dei lavori di progetto con l'assetto freatico locale, gli estremi dell'eventuali Piano di utilizzazione Agronomica in atto, riguardante l'area interessata;
 - d. relazione Tecnico-Agronomica, redatta da un Tecnico abilitato, riportante l'inquadramento generale agronomico, le motivazioni tecnico-agronomiche dell'intervento, ottimizzazioni e risparmi nell'attività irrigua, nonché documentazione fotografica del sito oggetto di interventi, in assenza di colture o con coltura in atto, che renda comunque possibile l'analisi dell'intervento
 - e. garanzia fideiussoria di importo pari al 10% del valore di mercato medio dei terreni agricoli desunto dall'ultimo listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Cremona riferito al mq. di superficie interessata.
8. Qualora l'intervento venisse eseguito per migliorare l'irrigazione, dovrà essere prodotta documentazione idonea a dimostrare l'effettivo miglioramento delle condizioni irrigue e la disponibilità delle acque per scopi irrigui.
 9. Si rimanda per quanto contemplato al presente articolo alle procedure e le disposizioni legislative in materia.

Art. 85 - Edifici e nuclei in ambiti rurali – i cascinali –

1. Gli ambiti cascinali sono complessi edilizi ambientali destinati all'esercizio dell'attività agricola e rappresentano un valore storico ambientale di grande rilievo, e come tali intesi come ambiti di particolare tutela. L'Amministrazione Comunale valuterà gli interventi di trasformazione e modificazione esteriore dei luoghi e degli edifici che dovranno essere sottoposti al parere consultivo della Commissione per il Paesaggio.
2. Gli interventi edilizi nei complessi cascinali dovranno tenere conto, oltre che delle linee guida regionali in materia, delle seguenti prescrizioni:
 - a. la chiusura dei porticati e dei fienili, qualora consentita dallo strumento urbanistico, deve essere realizzata facendo ricorso a materiali tali da garantire comunque il mantenimento delle partizioni architettoniche e in generale delle caratteristiche originali dell'edificio;
 - b. gli elementi preesistenti che per forma o materiali o particolare lavorazione caratterizzano gli edifici devono essere mantenuti e reimpiegati in loco. Le coperture dovranno essere a falde e sono obbligatori il mantenimento degli allineamenti degli edifici e la salvaguardia della continuità delle facciate, dei fili di gronda, dei tetti;
 - c. i materiali da usare dovranno essere serramenti e persiane in legno, o prodotti morfologicamente similari; balconi, davanzali e opere in pietra non lucidati; eventuali muri di recinzione in mattoni a vista;
 - d. per la realizzazione di autorimesse di pertinenza devono essere utilizzati preferibilmente edifici accessori esistenti o seminterrati degli edifici principali. È in ogni caso esclusa la creazione di nuovi spazi per autorimesse nell'ambito degli edifici principali;
 - e. non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle cascine. In particolare è vietata la realizzazione di recinzioni, reti e muri divisorii nella corte centrale. Gli spazi pertinenziali, in particolare le corti centrali, devono essere lastricati con materiali che, per tradizione locale, sono d'uso diffuso;
 - f. la realizzazione di attività agrituristiche è soggetta alle normative di settore di livello nazionale e regionale.
3. Le nuove costruzioni di carattere abitativo sono ammissibili laddove impossibile il recupero di fabbricati esistenti di qualunque destinazione di uso, ma aventi caratteristiche formali per cui ne è possibile il cambio di uso.
4. Le costruzioni di cui al precedente comma dovranno essere inserite nel contesto urbanistico, architettonico ed edilizio del nucleo agricolo di riferimento ed uniformarsi allo stesso; non potranno essere realizzate unità edilizie esterne al nucleo stesso.

Art. 86 - Stalle

1. La realizzazione di nuove stalle dovranno essere soggette a quanto previsto dal regolamento di igiene e dovranno essere soggette a quanto previsto dalla direttiva nitrati n. 676/91/CE, recepita dalle normative e indicazioni regionali di riferimento.

Art. 87 - Recinzioni in aree agricole negli ambiti interni al Parco del Serio.

1. Fatte salve le indicazioni contenute nel P.T.C. del parco del Serio, per le dimensioni e le caratteristiche tipologiche delle recinzioni si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello specifico ambito urbanistico definito dal P.G.T. nonché ad eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva.

Art. 88 - Materiali di finitura

1. Per le aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree particolare tutela e di interesse ambientale, 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 e comunque compatibili con quanto previsto dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti, anche non richiamate nel presente regolamento edilizio.

Art. 89 - Operazioni di governo a ceduo degli alberi, dei filari, delle siepi

1. Ai sensi del presente Regolamento gli alberi di pregio, i filari e le siepi che, collocate in ambito agricolo o extraurbano, caratterizzano le rive dei corsi d'acqua, i perimetri degli appezzamenti coltivati, i bordi delle strade vicinali e poderali, il paesaggio rurale in genere, contribuiscono al perseguimento degli obiettivi di controllo del microclima esterno di cui all'art. 121 del presente Regolamento. Le relative operazioni di taglio dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.
2. Le attività di ceduzione, di scalvo e di spalatura anche per essenze ad alto fusto, purché non pregiate, potranno essere eseguite a condizione che vengano rilasciati almeno due-tre polloni ben conformati per ogni ceppaia, consentendo il periodico ricaccio delle essenze ed il mantenimento della percezione visiva del paesaggio.
3. Saranno assoggettate alle necessarie comunicazioni/autorizzazioni in materia ambientale le operazioni effettuate nelle zone ricomprese nel Parco Fiume Serio.

Art. 90 - Abbattimento di alberature ad alto e medio fusto di pregio ambientale

1. Gli interventi di taglio alberature ad alto e medio fusto di pregio ambientale in ambito urbano ed extraurbano, possono essere autorizzati con la procedura del presente articolo, purché rispettose dei limiti e dei parametri di cui ai successivi commi.
2. Gli alberi ad alto e medio fusto sono considerati a tutti gli effetti eccellenze del paesaggio locale e parte integrante del patrimonio ambientale territoriale, contribuendo altresì al perseguimento degli obiettivi di controllo del microclima esterno di cui all'art. 121 del presente Regolamento. Come tali, essi vanno quanto più possibile tutelati, conservandone la presenza e l'aspetto, ed evitando quanto più possibile il loro abbattimento, anche ai sensi dell'art. 12 della L.R.10/08 e s.m.i.
3. A particolare tutela sono sottoposte le alberature ad alto fusto che, per motivi connessi alla loro età, maestosità o rarità, possano essere considerate "monumenti naturali" e, pertanto, assoggettati a vincolo assoluto di conservazione, anche ai sensi dell'art. 12 della L.R.10/08 e s.m.i.
4. L'eventuale abbattimento di alberi di alto e medio fusto, con esclusione delle coltivazioni industriali (pioppicoltura ecc.) di specie legnose a rapido accrescimento, dovrà essere adeguatamente motivato e fatto oggetto di preventiva e specifica istanza di autorizzazione rivolta all'Ufficio Tecnico Comunale. Gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato che ne motivi l'indispensabilità. L'autorizzazione sarà di norma subordinata al reimpianto di essenze analoghe, in numero di norma triplo, ove l'intervento di abbattimento riguardi porzioni

di territorio particolarmente povere di equipaggiamento vegetale e il reimpianto non sia, per altri motivi, vietato, sconsigliabile o materialmente impossibile. L'Ufficio Tecnico verificherà caso per caso l'opportunità di ridurre il numero dei reimpianti sulla scorta di particolari e documentate esigenze, vincoli od impedimenti.

5. Sono ammesse in ambito agricolo ed extraurbano, previa semplice comunicazione preventiva al Comune, attività di ceduzione, di scalvo e di spalcatura anche per essenze ad alto fusto, purché non pregiate.
6. Sono soggetti ad analoga preventiva comunicazione anche gli interventi di manutenzione ordinaria (pulizia e potatura) e le normali operazioni di coltivazione industriale, taglio ed espianto delle specie legnose a rapido accrescimento.
7. E' comunque fatto salvo il rilascio preventivo del nulla-osta ambientale nei comparti soggetti alla tutela di cui al D.Lgs. 42/04 e, in particolare, nel caso dei boschi, per i quali andrà richiesta autorizzazione all'Ente Parco.
8. A regime di particolare tutela potranno altresì essere assoggettati quegli orti, giardini, reliquati, parchi alberati di uso e proprietà privata nei quali siano presenti insiemi organici di essenze di particolare pregio connessi alla loro età, maestosità o rarità. In tali ambiti potranno essere imposte le misure di tutela, conservazione e gestione di parchi e giardini fornite con deliberazione di Giunta Regionale n.5/52777 del 18.5.94.
9. Le operazioni di piantumazione e re-impianto in ambito urbano dovranno essere realizzate contemperando 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.
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. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

CAPO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

SEZIONE I – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Art. 91 - 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.
11. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla.
12. Per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate o essere in materiale trasparente e dovranno essere installate sul tetto dell'edificio.
13. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi a vista; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
14. In ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, può essere imposta l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive con l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
15. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordine architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile e devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere. Nel caso di rifacimenti gli stessi vanno comunque posti preferibilmente all'interno dell'edificio o sotto le pavimentazioni stradali o del portico.
16. Negli interventi che interessino le facciate nella loro interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e le finalità di cui al comma precedente.
17. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza, le condutture delle utenze debbono essere posate all'interno dell'edificio. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte.
18. La collocazione del contatore deve essere effettuata in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.
19. Non è consentito in alcun modo apporre sulle facciate principali, prospicienti la pubblica via e nel sotto-portico, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, condizionatori e simili. Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente regolamento, su balconi, terrazze di copertura e pensiline e nei vani finestra ciechi, adeguatamente schermati da involucri con griglie tinteggiate con colore più idoneo alla loro mimetizzazione.
20. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi pregiudizio all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della

medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti, persiane da mantenere fisse, ecc.) o nuove grigliature disposte in modo da non interferire con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

21. Nel centro storico e in generale, nell'edilizia di interesse storico, l'apposizione di campanelli, citofoni, videocitofoni, targhe, deve avvenire, in genere, a lato del portone di ingresso in modo da non deturpare elementi di architettura specifici dell'edificio e dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città (quali ottone, bronzo, ferro micaceo).

Art. 92 - Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle norme attuative dello strumento urbanistico vigente, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. 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.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Art. 93 - Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a. dalla disciplina dello strumento urbanistico vigente e dai relativi piani attuativi;
 - b. dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. 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.
3. 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.

Art. 94 - Prospetti su spazi pubblici

1. Le norme attuative dello strumento urbanistico vigente 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. Non è ammesso il posizionamento di reti ombreggianti sulle recinzioni quando si creano ostacoli alla visibilità ed alla sicurezza viabilistica. È vietato il posizionamento di reti ombreggianti sulle recinzioni dei fabbricati all'interno del Centro Storico o comunque meritevoli di salvaguardia e tutela ambientale.
6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. Le finestre e i parapetti devono avere le caratteristiche prescritte dal Regolamento di Igiene. L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.
8. 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.
9. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
10. 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 1,10 metri.
11. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
12. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

Art. 95 - Ombre portate

1. 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 (la verifica deve essere fatta sulla superficie finestrata posta al piano più basso o comunque su quella che subisce oscuramento) a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. È vietata la realizzazione di alloggi con unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est — ovest sia inferiore a 30°.
3. Di regola 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. Per le situazioni ove ciò 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°, la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria deve essere proporzionalmente aumentata al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione richieste.

Art. 96 - Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 posti al di sotto della quota di m 2,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Al di sotto di tale altezza possono essere concesse sporgenze per zoccolature e decorazioni, purché le stesse non sporgano dal vivo delle facciate più di cm. 5 e purché sia salvaguardata la dimensione minima di mt. 1,50 dei marciapiedi.

3. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
4. Deroga al comma 1 del presente articolo è ammessa per le tende a regolazione dell'irraggiamento solare delle attività commerciali e direzionali se il suolo su cui sporgono è dotato di marciapiedi, o rientrano in aree pedonali urbane non aperte al traffico veicolare. Le tende di cui al presente comma dovranno avere un'altezza minima, misurata dal piano di calpestio al lato inferiore della sporgenza di mt. 2,20. Non è ammessa la posa di tende da sole sui fronti degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche destinate alla mobilità veicolare.
5. 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. 4,00 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
6. 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 NTA del Piano delle Regole del P.G.T.
7. Salvo specifiche prescrizioni d'ambito previste dal P.G.T., le tende da sole, i balconi e le pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
8. Le zoccolature ed i materiali di finitura non potranno superare la sporgenza di cm. 6 rispetto ai fabbricati

Art. 97 - Marciapiedi, portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo 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 dello strumento urbanistico vigente.
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 con gli stessi orari di quelli della pubblica illuminazione. Si obbliga l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.
6. La luce deve essere bianca e di elevata qualità in modo da favorire lo svolgersi della vita sociale, oltre che garantire condizioni di sicurezza. Il livello di illuminamento minimo deve essere adatto al tipo di attività svolta all'interno del portico o galleria.
7. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Art. 98 - Salubrità dei terreni edificabili e impermeabilità

1. 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.

2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico - sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
7. 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.
8. 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.
9. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
10. 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.
11. 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. I dati della falda freatica e delle fognature sono reperibili nella relazione geologica allegata allo strumento urbanistico vigente e tali dati debbono essere riportati nella scheda del terreno allegata al progetto.
12. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
13. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 99 - 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. A tale proposito l'allegato al presente Regolamento inerente la tavola colori da utilizzare sul territorio comunale costituisce un punto di riferimento a cui occorre attenersi.
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 e, comunque, è fatto obbligo dell'uso di colori chiari.
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.

SEZIONE II - MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 100 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro ed igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
3. Il Responsabile del Servizio competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate – al pari che negli stabili di nuova costruzione – devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. Si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti.

Art. 101 - Eliminazione e superamento delle Barriere Architettoniche

1. Nell'ambito dell'ambiente costruito e non costruito devono essere realizzati tutti gli interventi atti a favorirne la massima fruibilità da parte di tutte le persone disabili, colpite da handicap sia temporaneo che permanente, con ridotte o impedito capacità motorie, sensoriali, mentali e psichiche, per garantire loro una migliore qualità della vita col superamento di ogni forma di emarginazione e di esclusione sociale.
2. A tal fine negli edifici e negli spazi esterni, in tutti gli interventi edilizi, nonché nei cambi di destinazione, devono essere previste e realizzate tutte le soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.
3. I progettisti, in armonia col contesto più ampio in cui si inserisce l'intervento, possono proporre soluzioni innovative e alternative a quelle usuali, che, debitamente documentate, dimostrino comunque il rispetto delle finalità stabilite dalle specifiche leggi vigenti in materia di superamento e abbattimento di barriere, per un utilizzo ampliato ed in piena autonomia e sicurezza dell'ambiente da parte di tutte le persone, in special modo per i portatori di handicap.
4. In particolare, a partire dalle modalità e caratteristiche indicate dalle norme vigenti al momento della realizzazione dell'opera e in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia, devono essere garantiti i requisiti di adattabilità, visitabilità ed accessibilità.

Art. 102 - Disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche

1. Nella progettazione degli spazi, sia pubblici che privati, dovranno essere osservate tutte le norme statali e regionali in materia per il superamento delle barriere architettoniche.
2. La realizzazione di rampe al fine di consentire l'accesso agli edifici esistenti da parte di persone con disabilità, non comporta la necessità di procedere alle verifiche stabilite dall'art. 3.2.3 del Regolamento d'Igiene ai fini della superficie minima e verde piantumabile e percolante.
3. Le tettoie previste dall'art. 5.1 della Legge Regionale n. 6 del 20/2/89 e s.m.i. poste a protezione dei cancelli pedonali di accesso alle costruzioni, come pure le coperture dei parcheggi per disabili, non vengono computate ai fini della superficie coperta.
4. Ai progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, deve essere allegata la documentazione grafica, la relazione tecnica e la dichiarazione di conformità alle normative vigenti in materia di soluzioni atte all'abbattimento delle barriere architettoniche, redatta da un tecnico abilitato e resa sotto forma di perizia asseverata.
5. Tutte le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche, tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili, sono dichiarate inagibili.

Art. 103 - Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili

1. Gli spazi verdi suggeriscono un approccio alla progettazione orientato a stimolare tutti i sensi dell'uomo, attraverso una strutturazione dell'ambiente ed un'organizzare degli indizi, trasmessi ai suoi fruitori. Questo tipo di progettazione, che si può definire "progettazione plurisensoriale", apparentemente mirata ad assolvere alle esigenze di una particolare utenza, come quella dei non vedenti, che utilizzano i sensi residui per orientarsi e muoversi nello spazio, risulta poi a beneficio di tutti i cittadini: agendo sui corrimano, sulle texture delle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, si possono agevolare la fruizione tattile e visiva e, così, favorire l'orientamento.
2. Anche l'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, può indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un altro; così come le essenze odorose possono far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento. L'indizio acustico dell'acqua di una fontana può suggerire la presenza di un luogo tranquillo deputato alla sosta ed al riposo; così come i pergolati, i porticati e altri elementi dalla differente volumetria, in alternanza agli spazi aperti, oltre ad articolare i percorsi e a renderli più gradevoli, contribuiscono alla creazione di ambienti acusticamente diversificati.
3. Per "aree verdi" si intendono sia le sistemazioni urbane (giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini), che quelle extraurbane (parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici), ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura. Un riferimento esplicito ai parchi pubblici ed alle aree verdi attrezzate è contenuto nella circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1030 del 1983, riguardante gli "Orientamenti relativi alle facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli delle persone invalide", dove viene evidenziato che "almeno i principali percorsi pedonali vengano previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili, ancorché a circolazione limitata". Per garantire l'accesso a queste aree, occorre avere:
 - a. posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
 - b. ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano, però, l'ingresso ai motocicli;
 - c. percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione.
 - d. aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;

- e. servizi igienici accessibili;
 - f. punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita, che ognuno possa scegliere in funzione delle proprie esigenze personali e/o energie residue, su ciò che si trova lungo il tragitto e sulla collocazione dei servizi; elementi di arredo fruibili da tutti.
4. Lo sviluppo dei percorsi, inoltre, deve essere studiato in modo tale, da consentire la scelta tra diverse opzioni, rispetto alla lunghezza del tragitto e deve dare la possibilità di effettuare, in determinati punti, delle scorciatoie.
 5. I percorsi possono essere distinti in funzione delle loro caratteristiche di accessibilità in:
 - a. facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
 - b. moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l'8%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
 - c. accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze contenute tra il 6% e l'8% (dove la superficie della pavimentazione è poco compatta o sono presenti alcuni ostacoli sul percorso), e altre parti del percorso con pendenze tra l'8% e il 12% (dove la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli sulla superficie del camminamento).
 6. Una caratteristica importante, oltre alla pendenza longitudinale, dei sentieri naturali e dei percorsi nelle aree verdi, atta a garantire l'accessibilità, è rappresentata dal tipo di pavimentazione. Infatti fondi sconnessi, fangosi, sabbiosi, o composti da materiali incoerenti in genere (brecciolino o ghiaietto) risultano difficilmente praticabili dai disabili motori, oltre che dai passeggini e in certa misura anche dalle biciclette. La superficie del percorso deve, pertanto, essere compatta e possedere caratteristiche di durezza e resistenza alle intemperie e all'usura. L'adeguamento del percorso consiste spesso in operazioni molto semplici di rullaggio e compattazione del fondo.
 7. Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, rivestono una grande importanza per gli anziani, oltre che per i disabili motori e sensoriali: pertanto devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc.
 8. L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m.
 9. Per quanto attiene alle attrezzature sportive integrabili nei parchi urbani, risponde ai criteri di una corretta impostazione progettuale un particolare tipo di percorso ginnico-sportivo denominato "Percorso vita". Una tipologia di questo tipo, prevede una serie di esercizi appositamente studiati da esperti psicomotricisti, eseguibili da tutti in piena libertà. Comprende esercizi di abilità e coordinamento neuromuscolare, esercizi di respirazione e recupero, di articolabilità, allungamento e rafforzamento muscolare. Il percorso è articolato in diverse "stazioni", che prevedono tracciati slalom, rampe, bersagli da colpire con palle in gommapiuma, canestri con sonagli (individuabili anche dai non vedenti), ed altre attrezzature che possono essere fruite in modo diverso da ciascuno.
 10. I giochi per i bambini, in un parco urbano, devono essere adeguati alle esigenze di una utenza ampliata e contribuire a formare ed educare gli stessi ad una cultura della partecipazione e dell'integrazione, potendo riconoscere, da subito, nel momento del gioco, la diversità degli altri come una risorsa.

- a. Dal punto di vista della struttura tali aree devono avere i richiesti requisiti di accessibilità a proposito delle aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza; cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.).
- b. Devono essere attentamente considerati i materiali delle pavimentazioni, perché abbiano solidità, anti-sdruciolevolezza e siano sicuri per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico; terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.). In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua.
- c. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone.
- d. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose.
- e. Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività: per il gioco con la sabbia, per saltare, per giochi con l'acqua, per lo sport e per il giardinaggio.
- f. Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Attraverso alcune aggiunte e opportuni accorgimenti, infatti, si possono realizzare giochi che, a differenza di quelli attualmente in commercio e diffusi nei parchi urbani, sono fruibili da tutti i bambini, disabili e non. T
- g. Tenendo, inoltre, conto delle disabilità sensoriali, spesso trascurate, di non vedenti/ipovedenti, non udenti/ipoudenti, si possono integrare ai giochi fontane d'acqua, suoni, piante odorose ed altri elementi naturali, che sollecitano le sensibilità tattili, acustiche ed olfattive di ogni bambino.
- h. I "Giochi dei sensi", per esempio, rispondono a questi requisiti: frutto di una ricerca in cui sono stati affrontati il tema del rispetto dei bambini, dell'ambiente e le problematiche relative alla disabilità psichica, motoria e sensoriale.

Questo parco dei giochi "ideale" è un luogo dove si può esprimere lo spirito di competitività, di condivisione, di comunicazione e di divertimento.

- 11. Nelle aree a verde, compatibilmente con l'ambiente naturale, inseriti in edifici o in strutture all'uopo installate, devono essere previsti servizi igienici accessibili anche a persone disabili.
- 12. Per consentire l'uso degli apparecchi, lo spazio interno deve essere opportunamente dimensionato sulla base degli spazi di manovra necessari per l'accostamento trasversale o laterale alla tazza W.C. e l'accostamento al lavabo (nel rispetto dei parametri minimi previsti dal D.M. n. 236/89).
 - a. Le strutture dei servizi igienici nelle aree verdi possono essere di due tipi:
 - a.1 strutture di arredo urbano;
 - a.2 strutture fisse.
- 13. Nelle aree verdi devono essere previsti una serie di oggetti di arredo che presentino caratteristiche di accessibilità come:
 - a. sistemi di seduta;
 - b. appoggi ischiatici;
 - c. fontanelle per bere;

- d. cestini portarifiuti;
 - e. fioriere rialzate;
 - f. portabiciclette.
14. I campi da gioco devono essere strutturati in modo da permettere ai bambini disabili una utilizzazione autonoma degli spazi e delle attrezzature fisse.
 15. Lo scopo è quello di favorire lo sviluppo motorio sensoriale delle loro capacità residue ed un loro inserimento sociale.
 16. I percorsi pedonali devono avere una larghezza minima di 150 cm con pendenze max 5% e una pavimentazione antisdrucciolevole.
 17. Le vasche di sabbia devono essere poste ad un'altezza di 50-70 cm dal calpestio, prevedendo il sottostante spazio libero.
 18. Le casette o simili devono avere gli accessi larghi almeno 80 cm.
 19. I percorsi per le attività motorie devono essere costituiti da brevi rampe con pendenza non superiori all'8% protette con un parapetto e dotate di corrimano.
 20. La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Bisogna, inoltre, considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, come passeggero su mezzi di trasporto pubblico.

SEZIONE III – OPERE MINORI

Art. 104 - Pergolati

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le strutture in legno o metallo di modeste dimensioni, permanentemente infisse al suolo, prive di qualsiasi copertura fissa diversa dalle coperture vegetali, vive o essiccate purché permeabili (rampicanti, viti, arelle, graticci in bambù, ecc.), purché dotati dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intesi rientranti nella categoria di cui al comma 1 i pergolati installati su pertinenze private, purché non superino i 15,00 mq di superficie lorda ed i 240 cm di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di metri 5, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di acquisire il relativo titolo abilitativo.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfo-tipologica, deve essere garantita l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
4. Restano fatte salve le disposizioni in materia paesaggistica negli ambiti di Parco fiume Serio.

Art. 105 - Gazebi prefabbricati

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i gazebi di modeste dimensioni in legno, plastica o metallo, anche non infissi al suolo, dotati di coperture vegetali o di teli stagionali in tessuto o plastica leggera.

2. Possono essere intesi rientranti nella categoria di cui al comma 1 i gazebo installati su pertinenze private, purché non superino i 15,00 mq di superficie lorda ed i 240 cm di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di metri 5 nei casi di strutture permanentemente ancorate al suolo, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di acquisire il relativo titolo abilitativo.
3. Restano fatte salve le disposizioni in materia paesaggistica negli ambiti di Parco Fiume Serio.

Art. 106 - Piccoli manufatti da giardino, casette in legno, ricoveri, barbecue, voliere e canili.

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i manufatti da giardino, le casette in legno, i ricoveri per attrezzi da giardino, i canili, i barbecue e le voliere fisse, quando non superino le usuali dimensioni commerciali, ed in particolare i 9,00 mq di superficie ed i 220 cm di altezza.
2. Tali manufatti – in particolare se realizzati con materiali e tecniche tali da renderli fissi e difficilmente amovibili – debbono tenere conto delle norme regolanti le distanze dai confini, nonché delle disposizioni in materia contenute nel Regolamento Locale d'Igiene, nonché in specifici regolamenti comunali e con rimando a quanto disposto dal Codice Civile (canne fumarie, emissioni in atmosfera, odori, rumori, ecc.).
3. Restano fatte salve le disposizioni in materia paesaggistica negli ambiti di Parco Fiume Serio.

Art. 107 - Tende da sole

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le tende da sole, piane, curve o a capottina, fissate a sbalzo dalle murature perimetrali degli edifici e prive di pilastri di supporto, applicate ad edifici ubicati in centro storico, nei contesti condominiali ovvero aggettanti sul suolo pubblico, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Tutte le tende da sole, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, evitando di sporgere per più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, né impedendo mai il transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via. Per le relative altezze da terra si rimanda a quanto disciplinato dal precedente articolo 98 del presente Regolamento.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, deve essere garantita l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
4. Le eventuali tende da sole ad uso commerciale, installate a protezione di superfici esterne a plateatico dei pubblici esercizi (tavolini per il consumo di alimenti, gelaterie, ecc.) sono da intendersi escluse dalla presente categoria ed assoggettate a specifico assenso da parte del Comune.
5. Restano fatte salve le disposizioni in materia paesaggistica negli ambiti di Parco Fiume Serio.

Art. 108 - Vetrine, vetrinette, bacheche

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Gli arredi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, evitando di sporgere per più di 10 cm dalla parete verticale di applicazione e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, né impedendo il transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via. Per le relative altezze da terra si rimanda a quanto disciplinato dal precedente articolo 97 del presente Regolamento.

3. L'installazione di uno qualsiasi degli arredi di cui al comma 1 non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio competente del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.

Art. 109 - Tinteggiature esterne

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, gli interventi di nuova tinteggiatura o di modifica dei colori originari di qualsiasi edificio.
2. Sono esclusi dall'obbligo di comunicazione gli interventi di ripristino e/o rifacimento delle tinteggiature esistenti, classificati Ordinaria Manutenzione, ad esclusione di quelli relativi ad immobili vincolati o soggetti a vincolo paesistico, per i quali si adotteranno le procedure di legge.
3. Le tinteggiature dei nuovi edifici dovranno essere eseguite accostando tra loro colori originati dalle terre locali, in un susseguirsi di tonalità che stacchino tra loro i singoli corpi di fabbrica ma evitando contrasti cromatici stridenti e di impatto sgradevole. Negli edifici residenziali ed in centro storico è vietato l'impiego di tonalità fredde o acide e di colori non naturali.
7. Su tutto il territorio comunale l'allegato al presente Regolamento inerente la tavola colori da utilizzare costituisce un punto di riferimento a cui occorre attenersi. Per le zone ricomprese nel Parco regionale del Serio, si rimanda alla specifica disciplina.

Art. 110 - Decorazioni e pitture murali

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, l'esecuzione di pitture murali, decorazioni, trompe l'oeil, graffiti o altri interventi artistici e decorativi sui prospetti di edifici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito.
2. Gli interventi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare, a giudizio dell'Amministrazione, offesa al pubblico pudore, né incentivo alla violenza.

Art. 111 - Applicazione di inferriate, infissi e serramenti

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, la posa di inferriate, infissi di fogge e dimensioni particolarmente invasive, cancellate o grate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito.
2. Gli interventi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, evitando di creare pericolo, ingombro od ostacolo al transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, si deve garantire l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

Art. 112 - Pavimentazioni esterne

1. Rientra in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, la realizzazione di modeste porzioni di pavimentazione esterna alle abitazioni o agli edifici produttivi e commerciali.
2. Per le dimensioni ammissibili circa le pavimentazioni esterne si rimanda ai specifici parametri d'ambito stabiliti dal PGT. In caso di mancata definizione di detti parametri, possono essere intese rientranti nella categoria di cui al comma 1 le pavimentazioni di superficie complessivamente inferiore al 10% dell'area di lotto lasciata libera dall'edificio principale e comunque non superiore a 20 mq, realizzate in materiale lapideo o cementizio nel rispetto delle norme regolanti i limiti di permeabilità delle aree pertinenziali agli edifici.

3. Potranno esser autorizzate porzioni di pavimentazione con dimensioni superiori a quelle previste dal comma precedente quando realizzate con materiali drenanti (definiti tali sulla scorta delle disposizioni del vigente PGT).
4. Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni contenute nel PTC del Parco del Serio per gli ambiti in esso ricompresi.

Art. 113 - Fontane, vere da pozzo

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le fontane, fontanelle, vere da pozzo, e giochi d'acqua in qualsivoglia materiale che, collocati su suolo pubblico ovvero entro pertinenze private, risultino permanentemente infisse al suolo, modifichino percettivamente il contesto entro cui si collocano e possano costituire trasformazione edilizia.
2. Se realizzati su pertinenze private, gli interventi di cui al comma 1 dovranno comunque evitare di impattare negativamente sul contesto generale dell'abitato circostante e sulle proprietà finitime.

CAPO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI USUFRUIBILI

SEZIONE I – REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

Art. 114 - 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. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio-ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
5. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
 - a. sviluppo di gas tossici;
 - b. presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
 - c. emissione di radiazioni pericolose;
 - d. inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
 - e. difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
 - f. formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

6. Il requisito, di cui al precedente comma, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.
7. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

Art. 115 - Requisiti di carattere acustico

1. Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, in relazione ai requisiti acustici definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, dalle parti comuni, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dalla sopraccitata normativa.
2. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti dal DPCM 14.11.1997 e s.m.i., nonché dalla l.r. 13/2001 e successive direttive, per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto.
3. Nel caso di edifici con ambienti adibiti a funzioni differenti, le strutture di ogni singola tipologia di ambiente dovranno soddisfare i requisiti per tale tipologia. Le pareti comuni dovranno soddisfare i requisiti più cautelativi.
4. I valori di potere fonoisolante e di isolamento acustico delle strutture devono essere dichiarati dal progettista in fase di richiesta di Permesso di Costruire, o altro titolo abilitativo, e certificati ad opere ultimate dal Direttore Lavori.
5. Secondo la vigente normativa nazionale e regionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.
6. All'atto del rilascio dei permessi di costruire, o dell'efficacia di altri titoli abilitativi, relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano all'utilizzazione degli stessi, l'Amministrazione Comunale verifica il rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico. In particolare la valutazione previsionale di clima acustico, necessaria nel caso di realizzazione di edifici che costituiscono ricettori sensibili (ospedali, scuole, chiese ecc.) in ambiti con sorgenti rumorose significative, e le verifiche dell'impatto acustico, richieste quando si realizza una struttura che costituirà una sorgente impattante su ricettori sensibili, devono essere predisposte secondo le procedure indicate dalla L.R. 13/2001 e D.g.r. applicativa 08.03.2002 n. 7/8313 e s.m.i.

Art. 116 - Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso

1. La dotazione di sistemi di illuminazione artificiale all'interno degli edifici deve essere progettata in modo da integrare i livelli di illuminamento naturale, assicurando ad ogni ora del giorno un adeguato livello di benessere visivo in funzione dell'attività prevista.
2. All'esterno degli edifici e negli spazi comuni devono essere previsti corpi illuminanti a basso consumo energetico, dotati di interruttori crepuscolari o sensori di presenza, installati a diversa altezza ed intensità luminosa a seconda del tipo di fruizione (strada, pista ciclabile, marciapiede, giardino, cortili, piazzali, ecc.) e sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e

il riflesso sugli edifici e comunque nel rispetto della L.R. 27.2.2000 n. 17 e s.m.i. e dal suo regolamento di applicazione.

3. Le prescrizioni di cui sopra si applicano alle nuove costruzioni ed a quelle esistenti in caso di opere che coinvolgano il rifacimento dell'impianto elettrico o del sistema di illuminazione esterno,

Art. 117 - Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno

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

Art. 118 - Riduzione effetto gas radon

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
2. In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

Art 119 - Controllo del microclima esterno

1. Essenze arboree. L'utilizzo di essenze arboree è caldamente consigliato in ambito urbano ed all'interno delle pertinenze delle costruzioni. Esso persegue infatti 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);

Nella progettazione dei piani attuativi del PGT dovrà essere prevista nelle relative Norme Tecniche di Piano la dotazione della piantumazione sia per le aree private che per quelle pubbliche.

2. Parcheggi "verdi": per aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione, è obbligatorio in ambito urbano porre in atto la piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).
3. Pavimentazioni esterne: al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività) è obbligatorio in ambito urbano:
 - a. l'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. l'utilizzo di pavimentazioni di tipo "freddo" attorno al sedime del fabbricato per una larghezza di cm 100 sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).

4. In ogni caso, la progettazione delle aree verdi esterne e pertinenziali ai fabbricati dovrà seguire criteri di progettazione bio-climatica.

Art. 120 - Stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori

1. Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, nelle more di una normativa non ancora sicuramente definita, il Comune provvede a individuare le aree nelle quali è consentita l'installazione di stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori.
2. A tale scopo, e al fine di preservare i beni costituzionali indisponibili e di conseguire comunque il corretto insediamento urbanistico e territoriale e di minimizzare gli effetti di ogni impianto possibile fonte di inquinamento elettromagnetico, il Comune, nell'esercizio della propria potestà discrezionale, riconosciuta alle amministrazioni comunali in materia di disciplina dell'assetto del territorio, consente la localizzazione di questi impianti unicamente nelle zone individuate, anche in presenza di preesistenti impianti della stessa natura e/o tipologia installati da altro gestore, e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni di seguito riportate.
3. Gli impianti in parola sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire.
4. In ogni caso gli impianti, le attrezzature e gli accessori assimilabili, devono rispettare le distanze dalle strade e le distanze dai confini con proprietà di terzi. E' facoltà insindacabile dell'Amministrazione Comunale domandare ogni necessario ed opportuno accertamento tecnico ed istruttorio, a mezzo della ASL competente per territorio e/o dell'ARPA, subordinando ogni propria determinazione agli accertamenti sanitari del caso.
5. Ogni domanda di installazione o localizzazione deve essere corredata da idonea e analitica documentazione attestante il pieno rispetto dei limiti tecnici di esposizione previsti dalla legge e l'impiego della migliore tecnologia disponibile per la protezione della popolazione, dell'ambiente e del territorio.
6. Ogni domanda deve contenere, inoltre, l'impegno ad ottemperare a quanto verrà richiesto dell'Amministrazione Comunale per ragioni di tutela della salute pubblica e dell'ambiente, oltre all'impegno ad adeguare gli impianti dal punto di vista tecnologico, al fine di assicurare nel tempo, costantemente, l'impiego dei mezzi più opportuni a tutelare i beni giuridici indicati.
7. E' fatta salva in ogni tempo la facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale di chiedere l'adeguamento e/o lo spostamento in altro luogo degli impianti già installati e/o in funzione, a mezzo di ordinanza sindacale emessa.

SEZIONE II – REQUISITI SPAZIALI E DIMENSIONALI

Art. 121 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari e dei diversi locali

1. I principi generali, la definizione delle tipologie dei locali, gli indici di superficie e di altezza, le dotazioni minime, sono descritti nel Regolamento di Igiene al quale si rimanda.
2. 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.
3. Per quanto attiene le caratteristiche dimensionali e tipologiche di cortili, patii e cavedi, nonché di locali sottotetto, scale, spazi interrati e seminterrati, si rimanda al vigente Regolamento locale di Igiene.

Art. 122 - Box ed autorimesse e depositi condominiali per biciclette

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. Le dimensioni minime nette interne da rispettare per le verifiche di conformità con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente sono:
 - a. Posto singolo: mt 2,50 x 5,00;
 - b. Posto doppio: mt 5,00 x 5,00 ovvero mt 2,50 x 10,00.
3. È fatto salvo l'utilizzo di dispositivi meccanici per il ricovero di automezzi sovrapposti e quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
4. In tutti i cortili e gli spazi esterni (esistenti o di nuova edificazione) deve essere consentito l'accesso e la sosta delle biciclette degli abitanti, dei visitatori e dei lavoratori della relativa unità immobiliare : tale sosta è garantita mediante la creazione di idonei depositi/tettoie.
5. Per i dimensionamento dei locali di cui al precedente comma, si rimanda a quanto specificato al precedente articolo 83.

Art. 123 - Deposito rifiuti solidi urbani

A. Obbligo di conferimento:

A.1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni comunali vigenti, collocati nei depositi di cui ai seguenti commi, nonché conformi alle disposizioni dell'art. 3.4.56 del Regolamento Locale di Igiene.

A.2. In ogni fabbricato plurifamiliare, di nuova costruzione e/o totale ristrutturazione, con più di 4 unità immobiliari, del territorio comunale devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

B. Disposizioni sui locali depositi:

B.1. Le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica sono vietate.

B.2. I fabbricati plurifamiliari di cui al precedente punto A.2 devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.

B.3. La realizzazione dei locali con destinazione d'uso a Deposito rifiuti solidi urbani dovrà essere effettuata come segue:

- negli edifici di nuova costruzione esclusivamente all'interno del corpo di fabbrica;
- negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'ubicazione dei depositi per rifiuti sarà ammessa in esterno al corpo di fabbrica solo laddove si ravvisi la necessità di non poter giungere a diversa soluzione, per la disposizione e dimensioni degli spazi interni cui il manufatto accessorio dovrebbe supplire. Tale deroga dovrà essere adeguatamente motivata. In tal caso, l'area utilizzata per il deposito dei contenitori dei rifiuti deve essere opportunamente schermata alla vista rispetto agli spazi pubblici ed a quelli privati di uso comune.

B.4. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni adeguate al numero dei fruitori.

C. Caratteristiche del locale deposito:

C.1 Il locale deposito deve avere le seguenti caratteristiche, ed essere rispondente altresì ai requisiti di cui all'art. 3.4.58 del Regolamento Locale di Igiene:

- altezza compresa tra un minimo di m. 2,10 ed un massimo di metri 2,40 e superficie adeguata, comunque non inferiore a mq. 2;
- porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di m. 1 per m. 2.00;
- torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungatesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio, opportunamente collegati allo scarico fognario;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

Art. 124 - Ambienti con impianti di combustione

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici richiedono particolari accorgimenti tecnici in conformità al d.m. del 22.01.2008 n. 37 e s.m.i. ed alla normativa UNI CIG, per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.
2. Nelle camere da letto, nei servizi igienici e nelle autorimesse è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.
3. Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito camino.

SEZIONE III – REQUISITI FUNZIONALI

Art. 125 - Dotazione di servizi

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

Art. 126 - Flessibilità distributiva e impiantistica

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 che le necessità di adattabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. 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.

CAPO IV – REQUISITI PRESTAZIONALI ED ENERGETICI DELLE COSTRUZIONI

SEZIONE I – CRITERI GENERALI

Art. 127 - Promozione della sostenibilità

1. L'Amministrazione Comunale promuove lo sviluppo sostenibile del territorio rivolto a soddisfare i bisogni attuali senza compromettere la capacità delle future generazioni di soddisfare i propri bisogni.
2. A tale fine l'Amministrazione, anche attraverso l'adesione al Patto dei Sindaci, riconosce nella difesa dell'ambiente, nella riduzione di tutti gli sprechi energetici e nel contenimento delle emissioni climateranti, nonché nella sostenibilità sociale ed ambientale della crescita economica, una necessità morale improcrastinabile nei confronti delle generazioni future.
3. Gli interventi rivolti alla riduzione delle esternalità riguardano gli interventi edilizi considerati nel loro completo ciclo vitale secondo le fasi di progettazione, costruzione, esercizio, demolizione e smaltimento, nelle situazioni ordinarie di conduzione e in quelle eccezionali, conseguenti ad alterazioni dello stato fisico e dell'ambiente.

Art. 128 – Incrementi di volume

1. Ai sensi della Lr n. 26 del 20.04.1995 e s.m.i., i tamponamenti perimetrali e i muri portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportano spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
2. Non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, l'aumento di volume prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne per la creazione di pareti ventilate.
3. I muri portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono l'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, dei volumi e dei rapporti di copertura, in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate.

Art 129 - Meccanismi premiali

1. L'Amministrazione Comunale definisce i requisiti assunti allo scopo di incentivare la sostenibilità ambientale del settore abitativo e la certificazione energetica degli edifici.
2. I requisiti sono tali da :
 - a. rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio delle risorse energetiche;
 - b. attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO₂ in atmosfera;
 - c. garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dello stato attuale dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
 - d. essere normati con regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale;
 - e. essere verificati in modo oggettivo, in sede progettuale ed a lavori ultimati;

- f. rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei suoi costi di gestione;
 - g. determinare un risparmio economico gestionale nel medio-breve periodo;
 - h. determinare una rivalutazione economica del bene "casa", mediante il risparmio ed il risanamento ambientale, nel lungo periodo.
3. Al fine di dare concreta attuazione ai principi generali contenuti nel presente titolo, in tutto il territorio comunale sono tuttavia previste forme di incentivi e meccanismi premiali, secondo quanto previsto con apposita deliberazione.

Art. 130 - Scomputo oneri di urbanizzazione secondaria

1. Il comune premia economicamente la progettazione e la realizzazione di residenze ecologiche, sicure, che risparmiano energia, che abbattano l'inquinamento, sia interno che esterno e che minimizzano l'impatto ambientale.
2. In tale ottica, rientrano le abitazioni costruite secondo criteri più restrittivi di quelli previsti dalla normativa vigente e tipici della bio-edilizia quali:
 - a. tenere in debita considerazione all'atto della progettazione, la definizione e l'orientamento degli spazi e degli arredi, le eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geobiologiche, ecc...);
 - b. essere permeabili alle energie naturali e non disturbare il campo magnetico naturale; dovranno essere impegnati a questo scopo materiali da costruzione naturali e biocompatibili e inoltre dovranno avere:
 - strutture verticali portanti preferibilmente in muratura (S>30 cm) con elevate caratteristiche di traspirazione, coibenza, accumulo termico, fono-assorbimento ed igroscopicità;
 - strutture orizzontali portanti, solai preferibilmente in legno (S>40 cm) con elevate caratteristiche di isolamento ed igroscopicità;
 - strutture di copertura, tetti, preferibilmente in legno, opportunamente coibentate, ventilate e traspiranti;
 - intonaci interni ed esterni tinte e vernici privi di inquinanti, cariche, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di calce, oli, cere, e resine naturali, atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
 - materiali di coibentazione naturali e privi di trattamenti sintetici, altamente traspiranti e che non assorbano umidità;
 - arredamenti e tappezzerie preferibilmente in legno massello e tessuti naturali, con trattamenti esclusivamente naturali e traspiranti;
 - c. essere correttamente orientate rispetto al sole : in funzione dell'utilizzo delle stanze dovranno essere preferite ampie superfici vetrate rispettivamente verso sud-est ed ovest, favorendo la fruizione della illuminazione naturale e pertanto, evitando la costruzione di locali ciechi, anche se di servizio;
 - d. favorire processi di ventilazione naturale per un adeguato ricambio d'aria nei locali, particolarmente nella stagione estiva;
 - e. avere impianti elettrici progettati affinché:
 - non si alteri il campo elettromagnetico naturale;

- non si creino ulteriori sorgenti di inquinamento elettromagnetico con speciale attenzione per le camere da letto;
 - all'interno di ogni locale sia garantito il giusto grado di illuminazione artificiale in funzione dell'uso della destinazione impiegando corpi illuminanti a basso consumo che riducano, per quanto possibile, lo spettro solare;
- f. avere impianti termici progettati per:
- favorire nel tempo il risparmio energetico;
 - permettere l'utilizzo di combustibili non convenzionali quali le biomasse;
 - ridurre l'inquinamento ambientale verso l'esterno;
 - funzionare a bassa temperatura di esercizio in modo da limitare la formazione, all'interno dei locali, moti convettivi che modificano la qualità dell'aria in quanto a umidità, ionizzazione e polveri;
- g. avere impianti idrici realizzati con tubature che non rilasciano alcuna sostanza e rubinetti dotati di riduttore di flusso al fine di evitare un eccessivo dispendio d'acqua;
- h. disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per utilizzo irrigui e preferibilmente anche per altri usi non pregiati;
- i. avere un giardino e essenze arboree progettate e disposte in relazione all'ombreggiamento e rinfrescamento, alla schermatura rispetto i venti dominanti all'inquinamento acustico, e preferibilmente allo smaltimento dei reflui per sub-irrigazione;
- j. risultare integralmente accessibile, dentro e fuori dall'edificio, mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.
3. L'Amministrazione Comunale, stabilirà con proprio specifico atto deliberativo le forme ed i criteri degli incentivi e dei meccanismi premiali

Art. 131 - Azioni da attuare per edifici ed interventi

1. Il Comune, attraverso il Regolamento Edilizio, si propone di ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO₂ nel settore edilizio mettendo a punto specifiche azioni differenziate e riguardanti il parco edilizio esistente e le nuove costruzioni.
2. Il presente articolo si applica a tutti gli edifici soggetti al rispetto di quanto previsto dalla norma regionale DGR 8745/2008 e s.m.i. Le azioni previste e differenziate per categorie di edifici ed di interventi sono le seguenti:

CATEGORIA A : edilizia di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, ristrutturazioni edilizie di edifici esistenti aventi superficie utile superiore a 500 metri quadrati e coinvolgenti il 100% della superficie disperdente.

- a. Imposizione di una diminuzione dei limiti prestazionali in vigore a livello regionale.
- b. Imposizione della copertura dei fabbisogni termici mediante fonti rinnovabili.
- c. Imposizione dell'installazione fonti rinnovabili di produzione di energia elettrica.
- d. Premialità per chi raggiunge livelli prestazionali migliori rispetto a quelli imposte.

CATEGORIA B: interventi di ristrutturazione su una superficie disperdente maggiore del 25% (non ricadenti nella Categoria A) o per ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente

- e. Imposizione di una diminuzione dei limiti di trasmittanza in vigore a livello regionale.
- f. Imposizione della copertura dei fabbisogni termici mediante fonti rinnovabili.
- g. Premialità per chi raggiunge livelli prestazionali migliori rispetto a quelli imposte.

CATEGORIA C: interventi minori sull'edilizia esistente

- h. Imposizione di una diminuzione dei limiti di trasmittanza in vigore a livello regionale.

CATEGORIA D: interventi di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico

- i. Imposizione di livelli prestazionali relativi all'impianto termico migliorativi rispetto alla normativa regionale in materia.

3. Per quanto sopra detto, lo scenario si applica a:

CATEGORIA A - interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia coinvolgente il 100% della superficie disperdente e riferita ad edifici con superficie utile maggiore di 1000 metri quadri, la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente strumento fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi.

Oltre agli obblighi previsti dalla DGR 8745/2008, si prevede:

- a. Imposizione di limiti prestazionali più bassi rispetto a quelli in vigore a livello regionale, secondo due formulazioni alternative¹:

- **EPH limite ridotto del 10%** rispetto ai valori limite imposti dalla normativa regionale;

o in alternativa:

- **CLASSE B** e classi energetiche superiori come definite dalla DGR 8745/2008 e s.m.i. fatti salvi i valori limite di EPH imposti dalla normativa regionale

- b. Copertura dei fabbisogni da Fonti Energetiche Rinnovabili: prescrizioni di cui al D.lgs 3/3/2011 n. 28 - Allegato 3 (art. 11 c. 1)

b.1 Percentuale di copertura dei fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento :

- **20%**
- **35%** dal 01-01-2014
- **50%** dal 01-01-2016

b.2 Obbligo di installazione di una potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili (in kW di picco) obbligatoriamente sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze pari a :

- **1 kWp ogni 80 mq** di superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno

¹ Le due formulazioni proposte non sono equivalenti: la prima agendo sull'EPH limite, in coerenza con la normativa regionale, impone limiti prestazionali più restrittivi del 10% rispetto a quelli vigenti; la seconda, imponendo una classe energetica minima (la B), introduce un requisito prestazionale più generale che la normativa regionale non prevede, infatti, l'EPH limite previsto dalla normativa regionale determina per la zona climatica E, in funzione dei gradi giorno e del rapporto S/V, una classe energetica compresa tra la classe B e la classe D. In tal senso, le due formulazioni alternative possono essere, in differenti situazioni specifiche, una più restrittiva dell'altra e viceversa. Si suggerisce pertanto ad ogni Comune di scegliere la formulazione che meglio si adatta al proprio contesto climatico e costruttivo.

- **1 kWp ogni 65 mq** di superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno dal 01-01-2014
- **1 kWp ogni 50 mq** di superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno dal 01-01-2016

L'obbligo di cui al punto b.1 non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Gli obblighi di cui al punto b non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali indicate al punto 2 sono ridotte del 50 per cento.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. Nel caso di non ottemperanza del punto 2 è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio secondo la formula di cui al comma 8 dell'Allegato 3 del D.Lgs. 28/2011.

CATEGORIA B - interventi di ristrutturazione su una superficie disperdente maggiore del 25% o per un volume maggiore del 20% del volume esistente la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente Allegato Energetico fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi.

Oltre agli obblighi previsti dalla DGR 8745/2008, si prevede:

- c. Valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.) limitatamente alla parte oggetto di intervento:

Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)	Strutture orizzontali opache		Chiusure trasparenti (comprensive d'infissi)
	Coperture	Pavimenti	
< 0,3 W/m ² K	< 0,27 W/m ² K	< 0,3 W/m ² K	< 1,6 W/m ² K

- d. Requisiti sull'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili

d.1 Percentuale di copertura fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento :

- **15%**
- **20%** dal 01-01-2014
- **25%** dal 01-01-2016

L'obbligo di cui al punto d non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Gli obblighi di cui al punto d non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali indicate al punto 2 sono ridotte del 50 per cento. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della dgr 8745/08 e s.m.i. e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

CATEGORIA C - interventi minori sull'edilizia esistente.non ricadenti nella categoria B.

Si prevede:

- e. Imposizione dei seguenti valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.) limitatamente alla parte oggetto di intervento minore:

Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)	Strutture orizzontali opache		Chiusure trasparenti (comprehensive d'infissi)
	Coperture	Pavimenti	
< 0,3 W/m ² K	< 0,27 W/m ² K	< 0,3 W/m ² K	< 1,6 W/m ² K

CATEGORIA D - Interventi di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico.

Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione dell'impianto termico si prevede:

- f. Imposizione dei seguenti valori limite inferiori dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico per il riscaldamento, se e solo se l'intervento riguarda il rifacimento del sistema di emissione, distribuzione o generazione del calore:

- $\epsilon = 77.5 + 3 \cdot \log_{10}(P_n)$

dove P_n è il rendimento termico utile nominale del generatore di calore,

per $P_n > 1000$ kW porre P_n uguale a 1000 kW

Art. 132 - Risparmio energetico e certificazione energetica

4. Tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggior sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti.
5. Il parametro indicatore dell'efficienza energetica degli edifici è il fabbisogno di climatizzazione invernale EPH, che esprime il fabbisogno per riscaldamento invernale in KWh/mq per anno o in KWh/mc per anno a seconda della tipologia di edificio e secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia : Legge n. 10/1991; D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. e Dgr Lombardia 8745 del 22.12.2008 e s.m.i.
6. Al fine di stimolare la consapevolezza dei cittadini e consentire ai consumatori di valutare e raffrontare il rendimento energetico degli edifici, la targa di certificazione energetica rilasciata dal Comune ai sensi delle direttive regionali vigenti, potrà essere esposta all'ingresso dell'edificio.

7. L'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) ha lo scopo di certificare la prestazione energetica e alcuni parametri energetici caratteristici del sistema edificio – impianto, nonché di individuarne la classe energetica di appartenenza.

Art. 133 - Materiali ecosostenibili e bioedilizia

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 (dalla posa in opera allo smaltimento). L'impiego di materiali eco-sostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
2. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare 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 (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).
3. Con proprio atto deliberativo, l'Amministrazione Comunale determinerà specifici incentivi economici, sotto forma di abbattimenti degli oneri di urbanizzazione dovuti, da riservare agli interventi edilizi che si avvalgano in fase progettuale e costruttiva primariamente di materiali eco-sostenibili conformi alle raccomandazioni contenute nel presente articolo.
4. A titolo esemplificativo si chiarisce che, per materiali eco-sostenibili, dovranno intendersi quelli :
 - a. adeguatamente documentati e certificati
 - b. per i quali sia possibile verificare i requisiti di traspirabilità, igroscopicità, antistaticità e ridotta conducibilità elettrica, assenza di emissioni nocive, assenza di fumi nocivi e tossici in caso di incendio, assenza di radioattività, elevata inerzia termica,
 - c. provenienza da risorse rinnovabili o riciclate,
 - d. bio-degradabilità o riciclabilità, ovvero materiali privi di sostanze tossiche ed inquinanti, ottenuti da materie prime rigenerabili e disponibili, durevoli, prodotti in processi sostenibili per l'ambiente ed applicabili con tecniche sicure per i lavoratori.

SEZIONE II – NORME E REQUISITI RELATIVI AI COMFORT AMBIENTALI

Art. 134 - Orientamento dell'edificio

1. La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e di sfruttare al meglio le risorse energetiche rinnovabili, in particolare la radiazione solare.
2. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, o di prescrizioni legate alla valorizzazione storico-artistica del contesto, gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:
 - a. l'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice Est-Ovest, con una tolleranza di 45°;
 - b. le interdistanze tra edifici all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate;

- c. gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest;
 - d. gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, 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;
 - e. le aperture aero-illuminanti massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.
3. L'orientamento dell'edificio e delle sue superfici deve in ogni caso garantire la migliore esposizione possibile in funzione all'apporto di energia solare e del miglior rispetto dell'obiettivo indicato al primo comma del presente articolo.
 4. 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.

Art. 135 - Protezione dal sole

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, in coerenza con quanto predisposto dal D.lgs.192/05 e successive modifiche e integrazioni nonché dalla normativa regionale conseguente, 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 di manutenzione (ordinaria e/o straordinaria) che includano la sostituzione dei serramenti, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo, riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.
2. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc.. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.
3. La presenza di logge, qualora si dimostri che in funzione del loro orientamento e della loro dimensione generino una protezione dal sole, può soddisfare il requisito contenuto nel presente articolo.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno; non si applicano, altresì, in presenza di vetri a controllo solare che soddisfino i requisiti previsti dal successivo articolo per componenti trasparenti senza protezioni solari.

Art. 136 - Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati 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 dell'ambiente stesso. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
2. 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
3. In gli edifici nuovi e per quelli soggetti ad ampliamento e/o ristrutturazione dovranno essere verificati i valori di trasmittanza termica U previsti dalla normativa vigente in materia.

SEZIONE III – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

Art. 137 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti 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 (caldaie a condensazione con regolazione climatica).
2. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento dovranno essere in ogni caso fatte salve e rispettate le disposizioni di legge in materia, con particolare riferimento alle direttive legislative regionali (lr. n.4/2012 e s.m.i. e Dgr VIII/5018 del 2007 e s.m.i)
3. È ammessa l'installazione di caminetti e stufe individuali a biomassa (ad esempio legna o pellet) per il riscaldamento degli ambienti, a condizione che vengano rispettate le direttive regionali in materia di rendimento ed efficienza degli apparecchi di combustione.

Art. 138 - Impianti centralizzati di produzione calore – Contabilizzazione energetica

1. Negli edifici con più di quattro unità abitative, se condominiali (escluse le villette a schiera), nei casi di :
 - nuova costruzione
 - ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale
 - completa sostituzione dell'impianto centralizzato, o sostituzione di caldaie singole con impianto di riscaldamento centralizzato

è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi sia per il riscaldamento invernale che per l'acqua calda sanitaria.

2. Tali sistemi consentono una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.
3. Si consiglia di prevedere, nella rete di distribuzione dell'acqua calda sanitaria, degli attacchi per gli elettrodomestici di nuova generazione (lavatrici e lavastoviglie) che permettono l'utilizzo di acqua calda proveniente dall'esterno (geotermia, teleriscaldamento, utilizzo di biomasse).

Art. 139 - Regolazione locale della temperatura dell'aria

1. Per ogni singolo ambiente riscaldato o per zone con caratteristiche d'uso e di esposizione equivalenti, è obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali che agiscano sui singoli elementi di erogazione del calore, quali valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, o altri sistemi equivalenti.
2. I sistemi di regolazione locale della temperatura devono essere installati in tutti gli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti, qualora soggetti ad almeno una delle seguenti operazioni:
 - completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
 - interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
 - rifacimento della rete di distribuzione del calore
 - riorganizzazione distributiva degli spazi interni dell'edificio o delle singole unità abitative.

Art. 140 - Sistemi a bassa temperatura

1. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
2. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.
3. In caso di installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici nuovi e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m ai fini del computo dell'altezza massima dell'edificio, prevista nelle N.T.A., non si computano i maggiori spessori dovuti all'ingombro dell'impianto radiante.

Art. 141 - Impianti di climatizzazione estiva

1. I nuovi edifici devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.
2. La nuova installazione degli impianti di climatizzazione o la sostituzione di quelli esistenti è consentita purché:
 - la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
 - nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzate;
 - i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico o non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale;
 - gli impianti vengano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.
3. A 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 che è 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.
5. In tutti i casi, si suggerisce, ove possibile, l'utilizzo di tecnologie a minore impatto ambientale, quali ad esempio: macchine frigorifere a compressione di tipo reversibile, con raffreddamento ad acqua di falda o con sonde geotermiche, macchine frigorifere ad assorbimento abbinata a impianti solari
6. In tutti gli edifici climatizzati per il raffrescamento estivo dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - prevedere un sistema di regolazione per ciascun ambiente
 - regolare l'impianto in modo che la temperatura interna e l'umidità, nei mesi estivi, sia conforme alle indicazioni delle norme tecniche in vigore (cfr. UNI 10339 cap. 9)
7. Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare :
 - sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda;
 - sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o assorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.

Art. 142 - Tetti verdi , serre bioclimatiche e altri sistemi passivi

1. Ai sensi della normativa regionale vigente (l.r. 39/2004 e s.m.i.), sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre bioclimatiche e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici.
2. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - a. 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;
 - b. siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
 - c. abbiano una profondità non superiore a 1,20 m;
 - d. i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
 - e. sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
 - f. sia effettuata la valutazione del 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;
 - g. abbiano la struttura di chiusura completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
3. Altri sistemi passivi – quali i muri di accumulo, i muri collettori ed altre soluzioni similari per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva – saranno esclusi dal computo della volumetria se provvisti di una relazione di progetto redatta da un tecnico abilitato che dimostri la riduzione di combustibile fossile e/o il guadagno energetico procurato, ovverosia la differenza tra l'energia dispersa in presenza ed in assenza di tali sistemi.
4. Per gli interventi sulle coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica, architettonica e di resistenza delle strutture, è consentita la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Lo sfruttamento di questa tecnologia richiede che sia garantito l'accesso per la manutenzione.

Art. 143 - Efficienza degli impianti elettrici - Illuminazione artificiale

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste.
2. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente.
3. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
4. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare :

- per i vani scala interni e parti comuni degli edifici residenziali : installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
- per gli edifici del terziario : obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale e simili).

SEZIONE IV – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Art. 144 - Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria

1. In tutte le nuove costruzioni e nel caso di nuova installazione o ristrutturazione degli impianti termici, destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione dell'energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento :
 - 35 % quando il titolo edilizio ha validità dal 1°.01.2014 al 31.12.2016
 - 50% quando il titolo edilizio è rilasciato dal 1°.01.2017

attraverso le modalità specificate dalla normativa statale e regionale in materia (D. Lgs. 3.03.2011 n. 28 e s.m.i.). Tale limite è ridotto al 50% per gli edifici situati nei centri storici.

2. I pannelli solari per la produzione di acqua calda devono essere installati preferibilmente su tetti piani e su facciate esposte a sud, sud-est e sud-ovest e devono essere sempre armonicamente inseriti nella struttura architettonica degli edifici ospitanti. È esclusa la collocazione di pannelli solari isolati e comunque installati in maniera tale da essere antiestetici e di detrimento del decoro paesaggistico ed ambientale.
3. Nelle nuove costruzioni, i serbatoi di accumulo a servizio dei pannelli solari termici dovranno essere posizionati all'interno degli edifici. Eccezioni saranno consentite, previa valutazione da parte degli Uffici preposti, per edifici artigianali e/o industriali o, per edifici con diversa destinazione d'uso e copertura piana, qualora i serbatoi esterni non siano visibili dalla pubblica via.
4. I locali strettamente necessari all'alloggiamento di tali serbatoi sono considerati locali tecnici per la dimensione strettamente necessaria a tale funzione.
5. Installazioni conformi alle prescrizioni elencate rientrano fra le attività di edilizia libera e sono quindi soggette comunicazione di inizio lavori telematica da effettuarsi sul portale regionale dedicato.

Art. 145 - Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di energia elettrica

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio, ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. n. 28/2011 e s.m.i.), l'utilizzo di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.
2. Tali impianti devono essere installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze ed avere potenza elettrica misurata in kW, calcolata secondo la seguente formula:
 - $P = 1/K * S$

S = superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno misurata in mq

K = coefficiente (mq/kW) che assume i seguenti valori :

K = 64 quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1°.01.2014 al 31.12.2016

K = 50 quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1°01.2017.

3. Sono fatte salve le disposizioni in materia di tutela dei beni paesistici ed ambientali ai sensi del D. Lgs. n. 42/2006 e s.m.i.

SEZIONE V – AZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Art. 146 - Utilizzi di acqua non potabile

1. Per contenere i consumi di acqua potabile, il comune e il gestore dell'acquedotto promuovono la creazione una rete acquedottistica pubblica da alimentare con acqua non potabile, per tutti gli usi che non richiedono l'uso della risorsa pregiata.
2. L'acqua non potabile sarà comunque limpida, incolore, inodore e senza sabbia.
3. Per tutti gli edifici di nuova costruzione si suggerisce la realizzazione di una rete interna duale; il richiedente l'intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione dell'impianto idrico è tenuto a presentare:
 - una relazione tecnica con indicazione dei servizi da alimentare con acqua non potabile e con la tipologia delle tubazioni che saranno utilizzate (le reti acqua potabile - acqua non potabile saranno realizzate con materiali significativamente diversi che non possano generare confusione). Nel caso che il richiedente intenda ricorrere ad una strategia su larga scala per il risparmio della risorsa idrica (potabile e non) come per esempio l'utilizzo di acque meteoriche, il riuso di acque per alimentazione cassette igieniche ecc..) la relazione affronterà anche queste ulteriori tematiche;
 - elaborati grafici relativi alle linee distributive con chiara indicazione dei funzionamenti delle reti.
4. In termini generali si consiglia l'utilizzo dell'acqua non potabile all'interno delle abitazioni, mediante la creazione di idonea rete interna duale, per:
 - alimentazione cassette igieniche;
 - lavatrici;
 - impianti di riscaldamento centralizzati;
 - impianti di irrigazione giardini.
5. Nel caso venga operata la scelta di cui al precedente comma 3, devono essere adottati tutti gli accorgimenti per escludere con assoluta certezza la possibilità di bere acqua di queste reti, anche da parte di bambini o anziani con ridotte capacità cognitive, ed in particolare
 - i rubinetti di alimentazione di canne dovranno essere chiusi in locali o in cassette con serratura;
 - accanto ai rubinetti sarà saldamente posizionato un cartello ammonitore con simboli (per esempio un bicchiere d'acqua e un teschio) che possano essere compresi immediatamente;
 - i rubinetti posizionati all'aperto avranno anch'essi cartelli ammonitori e saranno montati ad un'altezza tale da non poter essere facilmente raggiunti da bambini.
6. La eventuale rete antincendio potrà essere collegata alla rete potabile in funzione della convenienza tecnica (pressione distributiva, garanzie di alimentazione ecc.)
7. Per gli edifici esistenti il provvedimento descritto al comma 4 del presente articolo, si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile

8. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

Art. 147 - Utilizzi di 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. Tali sistemi consentano una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE.
3. 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 idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali: frangigetto, erogatori con riduttori di portata.
4. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio installare apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.
5. Per gli edifici esistenti il presente articolo si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
6. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 2 del 24.03.2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 148 - Recupero acque piovane

1. 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, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è caldamente consigliato l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
2. Gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, che intendono provvedere a quanto previsto al precedente comma 1, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi.
3. La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Art. 149 – Efficienza dell'utilizzo dell'acqua negli edifici industriali e artigianali

1. In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale ed in quelli esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ampliamento o ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione o il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua devono essere soddisfatti i seguenti requisiti.

2. Impianto di distribuzione, utilizzo acqua potabile e non potabile, utilizzo delle acque meteoriche:
 - vale quanto detto ai precedenti articoli 147 – 148 e 149 in materia di utilizzo acqua potabile e non potabile, nonché utilizzo delle acque meteoriche. I sistemi di impiego dell'acqua nei cicli produttivi deve essere indirizzato verso la massima efficienza di sfruttamento e di utilizzo.
3. Riutilizzo delle acque di scarto dei processi industriali:
 - è obbligatorio nei cicli produttivi in cui siano presenti acque di scarico, convogliare raccogliere e riutilizzare le stesse per usi compatibili con la qualità delle acque recuperate, previo opportuno trattamento. Sono fatte salve le norme specifiche di settore nonché le relative prescrizioni igienico sanitarie e dell'ARPA.
 - il sistema deve essere collegato come sistema integrativo dell'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente articolo 147.
4. Sistemi di distribuzione di acqua calda:
 - gli eventuali sistemi di 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.).
5. Recupero del calore dalle acque di scarico
 - qualora le acque di scarico 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 pre-riscaldamento dell'acqua sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento).

TITOLO VI – DISCIPLINA DEL CANTIERE

CAPO I - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI: CANTIERE, SICUREZZA

Art. 150 - Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i., ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni :
 - a. 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; 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;
 - b. 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 ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - c. è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - d. è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Art. 151 - Cartello di Cantiere

1. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile avente dimensioni minime di m. 0.75 di altezza e di metri 1.50 di larghezza, con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del direttore di lavori, dell'impresa esecutrice dei lavori, del responsabile del cantiere, nonché del coordinatore per la sicurezza in fase progettazione e del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, nei casi dovuti. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Art. 152 - Documentazione a disposizione in cantiere

1. Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

Art. 153 - Tolleranze di cantiere

1. Fatti salvi i diritti dei terzi nelle distanze dai confini, nelle misure minime fissate per legge e negli allineamenti verso spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misure lineari:
 - per misure sul piano orizzontale inferiori o uguali a m 15 : 1%;
 - per misure sul piano orizzontale superiori a m 15 : 0.50% (per la parte eccedente);
 - per misure sul piano verticale : 2%.
2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive relative ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superfici inferiori al 5%, ferma restando la superficie complessiva.
3. In ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm.
4. Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.

Art. 154 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali e lavoro in fregio al suolo pubblico

1. I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.
3. Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.
4. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.
5. E' obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.

6. Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.
7. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a mt 2,00 e risultare non trasparenti.
8. Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti, e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.
9. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo quanto prescritto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione.
10. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.
11. Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
12. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali.
13. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisionali e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.

Art. 155 - Ripristino del suolo pubblico e tutela dei relativi manufatti

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente il relativo permesso all'Amministrazione comunale, contenente le opportune prescrizioni ed agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. L'esecutore dovrà, se ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale, altresì provvedere ad un deposito cauzionale a garanzia della corretta esecuzione delle opere di ripristino. L'importo di tale deposito verrà stabilito con apposito atto dell'Amministrazione comunale.
3. Ultimati i lavori, le opere di ripristino delle aree pubbliche devono essere eseguite a cura e spese del concessionario entro il termine stabilito nel provvedimento abilitativo, in conformità alle disposizioni dell'amministrazione comunale, se non diversamente prescritto.
4. In caso di ritardo o di inosservanza delle disposizioni circa le opere di ripristino, l'amministrazione comunale provvede all'esecuzione delle opere stesse a spese dell'inadempiente, a mezzo dell'escussione della cauzione di cui al secondo comma del presente articolo ovvero attraverso decreto ingiuntivo.
5. La cauzione potrà essere svincolata solo dopo la verifica della corretta esecuzione delle opere di ripristino.

Art. 156 - Sicurezza e disciplina generale del cantiere

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

2. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi vigenti.
3. Nell'installazione e gestione dei cantieri, le imprese realizzatrici dovranno provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia e macerie.

Art. 157 - 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 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.

Art. 158 – Conferimento materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, il titolare o l'esecutore dell'opera deve provvedere al relativo allontanamento, nel rispetto delle norme vigenti in materia di smaltimento rifiuti speciali e ponendo in essere tutti gli accorgimenti per attuare sistemi di contenimento del rumore ed abbattimento delle polveri.
2. La presenza di amianto necessita, ai fini dell'inizio dei lavori, della comunicazione del piano di lavoro ai sensi del D. Lgs. 257/2006 e s.m.i. da parte del committente alla ASL territorialmente competente.
3. Sono fatte salve le norme in vigore in caso di presenza di rifiuti pericolosi.
4. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale di risulta della attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti ed in materia igienico – sanitaria.

Art. 159 - Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico (o di resti umani ai sensi dell'art. 3.3.6 del Regolamento Locale di Igiene) devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone sollecita comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio archeologico, gli stessi devono essere corredati dal nulla – osta della Soprintendenza Archeologica. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno delle aree a rischio, i relativi progetti devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza medesima, che dovrà esprimere il proprio assenso entro i termini di legge, formulando, se del caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.
4. In caso di rinvenimenti di materiale inquinante o di stoccaggio rifiuti se ne dovrà dare immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale, che provvederà alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di legge (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.).

CAPO II – VIGILANZA

Art. 160 - Funzioni di vigilanza

1. L'Amministrazione Comunale, tramite i funzionari di Polizia Locale, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive previste dal titolo abilitativo, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi e dal presente regolamento edilizio.
2. Dopo aver accertato che sono stati eseguiti o sono in corso d'esecuzione lavori non autorizzati o con difformità rispetto alla normativa vigente il Dirigente competente adotta i provvedimenti di legge secondo la procedura prevista dal DPR 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e successive modificazioni ed integrazioni, comunicando all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio.
3. Le operazioni d'accertamento devono risultare da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione, o comunque nel più breve tempo possibile e sottoscritte dal redattore.
4. Per ingiunzioni di ripristino o di demolizioni riguardanti gli abusi edilizi svolti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e per la conseguente individuazione del regime sanzionatorio, si rimanda alla normativa in vigore.
5. In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria.
6. Su proposta del responsabile del procedimento, vengono determinate le sanzioni pecuniarie da applicare alle diverse infrazioni al presente regolamento, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesioni degli interessi pubblici.

Art. 161 - Irrogazioni della sanzione

1. La sanzione è irrogata dal dirigente competente mediante apposito provvedimento che deve contenere in particolare i seguenti elementi:
 - tipo d'illecito accertato
 - tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione nonché la modalità e tempi per l'esecuzione della sanzione;
 - forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio.

Art. 162 - Sanzioni edilizie

1. Le infrazioni alle disposizioni del presente regolamento, che rientrano nella fattispecie contemplata dal DPR 6.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, saranno punite come indicato dallo stesso Testo Unico e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per tutte le altre violazioni al presente regolamento, per le quali non è prevista una specifica disposizione normativa, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 così come modificato dall'art. 16 della Legge 16/1/2003 n. 3, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dallo stesso articolo.
3. Per il tecnico progettista che negli atti di progetto renda mendaci dichiarazioni o indichi stati di fatto non rispondenti al vero, per dolo o colpe gravi, si rendono applicabili le procedure previste dall'art. 373 del codice penale, nonché la segnalazione all'ordine professionale di appartenenza.
4. Le sanzioni penali previste nel presente articolo non inibiscono l'applicazione di altre sanzioni penali previste da altri regolamenti comunali, da leggi e regolamenti dello Stato e l'adozione di altri provvedimenti, quali la revoca

di autorizzazioni, la sospensione di lavori, la demolizione o la riforma di opere abusive eseguite e simili previste dal presente regolamento o da disposizioni di legge, da regolamenti statali e da altri regolamenti comunali.

5. Le sanzioni urbanistico - edilizie sono irrogate dal dirigente competente.

Art. 163 - Sanzioni: 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 dal DPR 6.06.2001, n. 380 e s.m.i.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, l'Amministrazione Comunale procede in base alle leggi vigenti in materia

Art. 164 - Fasi del procedimento sanzionatorio

1. Avvio del procedimento sanzionatorio

Il Responsabile del Procedimento provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 e 8 della L. 241/90 e s.m.i., a comunicare, all'interessato ed agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento sanzionatorio.

In tale comunicazione devono essere indicati tutti gli elementi indicati ai precedenti articoli di legge, tra cui :

- a. le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i gironi e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- b. l'invito a presentare eventuali memorie utili a chiarire le attività edilizie contestate;
- c. il lasso di tempo presubilmente necessario per concludere il procedimento.

2. Fase istruttoria del procedimento

Il Responsabile del Procedimento, valuta gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e degli eventuali controinteressati, e conclude l'istruttoria individuando il tipo di sanzione da applicare.

3. Fase decisionale del procedimento sanzionatorio

La sanzione è irrogata dal Responsabile del Procedimento mediante apposito provvedimento che deve contenere tutti gli elementi previsti dalla normativa vigente in materia.

All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

4. Fase dell'efficacia del procedimento sanzionatorio

Il Responsabile del Procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.

Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

TITOLO VII – DISCIPLINA INERENTE GLI ISTITUTI IN MATERIA DI TRASFERIBILITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI E CORRELATA DISCIPLINA A CARATTERE ATTUATIVO

CAPO I – INDIRIZZI E CRITERI PER LA GESTIONE DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Art. 165 - Origine e trasformazione dei diritti edificatori

1. Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di superficie lorda di pavimento o di volume , al netto della eventuale slp e del volume già edificati, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente regolamento.
2. I diritti edificatori possono essere generati da : perequazione, compensazione ed incentivazione.
3. Il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire su:
 - a. stesso comparto di attuazione: il trasferimento di diritti edificatori fra proprietà contigue ricomprese nello stesso comparto di attuazione;
 - b. a distanza : il trasferimento dei diritti edificatori avviene liberamente. In questo caso il Comune istituisce il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori e può dare luogo alla Borsa dei Diritti Edificatori.
4. Il Comune istituisce il registro dei diritti edificatori e annota quelli che si sono sganciati dalla iniziale proprietà delle aree e trascrive i cambiamenti di tali diritti edificatori che competono ad ogni proprietà. I proprietari cedenti inviano al Comune, entro 30 gg dalla stipula dei contratti di trasferimento dei diritti edificatori, l'atto di cessione.
5. I diritti edificatori trascritti danno luogo a tassazione comunale per l'acquirente e non per il cedente.
6. L'usuale atto di cessione della proprietà che conserva il diritto edificatorio non deve essere trascritto nel registro della Cessione dei Diritti Edificatori.

SEZIONE I – PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 166 - Definizione

1. La perequazione urbanistica è uno strumento di gestione del Piano di Governo del Territorio previsto dalla legislazione regionale all'art. 11, commi 1, 2 e 2bis della L.R. 12/2005. La finalità della perequazione è quella di un'"equa" ed uniforme distribuzione di diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.
2. La scelta di avvalersi dell'istituto della perequazione è una facoltà lasciata alla determinazione del Comune e la Legge ne prevede l'applicazione a carattere circoscritto e/o a carattere generalizzato.

Art. 167 - Applicazione del criterio perequativo

1. Il Piano di Governo del territorio del Comune di Pianengo prevede l'applicazione della perequazione a carattere circoscritto.
2. La perequazione a carattere circoscritto prevista dalla legge regionale e confermata dal Documento di Piano è limitata agli ambiti interessati da Piani Attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale. L'istituto della perequazione è trattato nel PGT di Pianengo al Capitolo 17.1 del Documento di Piano.

3. La pianificazione attuativa, mediante la perequazione circoscritta e sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano, attribuisce diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari unitamente agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.
4. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto.
5. I criteri di intervento negli ambiti di trasformazione e riqualificazione definiscono la capacità edificatoria mediante indici territoriali: It – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq) per gli ambiti a destinazione residenziale e attraverso l'indice di utilizzazione territoriale Ut (mq/mq) per tutti gli ambiti.
6. Il PGT prevede due diverse modalità finalizzate al raggiungimento dell'indice massimo di edificazione:
 - a. acquisizione dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione extra comparto;
 - b. utilizzazione delle forme di incentivazione urbanistica.
7. L'indice di edificabilità risultante dalle attribuzioni di diritti edificatori con le modalità di cui sopra ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare l'edificazione massima prevista dal Piano Attuativo.

Art. 168 - Criteri generali per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione

1. Le proposte dei Piani Attuativi negli ambiti di trasformazione e riqualificazione devono essere coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese.
2. Le schede di indirizzo riportano gli obiettivi specifici in relazione al singolo Ambito di Trasformazione nonché le prescrizioni che devono essere assunte nella fase di attivazione. I Piani Attuativi dovranno essere coerenti con i principi fondativi e gli obiettivi generali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
3. Il piano attuativo dovrà prevedere, in fase di redazione e preventivamente alla sua adozione e approvazione, specifici approfondimenti in materia ambientale (suolo, acque, rischio idrogeologico ...) previsti dalle norme vigenti ed in relazione alle attività agricole presenti nel contesto (attività zootecniche) in coerenza con le norme vigenti in materia.
4. Le proposte dovranno, in ogni caso, individuare al loro interno le dotazioni di servizi minime stabilite dalla legislazione vigente e di quelle determinate nel Piano dei Servizi, oltre alle eventuali specifiche quantità di servizi stabilite nelle prescrizioni individuate dalle schede. In caso di impossibilità di individuazione delle quantità minime è ammessa la monetizzazione.
5. Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, dovranno avere la caratteristica di completezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata; è peraltro ammessa la realizzazione di stralci funzionali di progetti più ampi ed articolati di servizi o urbanizzazioni.
6. Per quanto riguarda i parametri edilizi (distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc...) da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione degli ambiti di trasformazione/riqualificazione, vale quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT fatto salvo il rispetto dei criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione/riqualificazione riportati nelle singole schede di indirizzo.
7. Nel caso la proposta venga presentata da una parte dei proprietari, la stessa dovrà estendersi ad una porzione significativa dell'ambito di perequazione e dovrà armonizzarsi con la parte rimanente non oggetto di variazione, ponendo attenzione alle connessioni con il restante ambito. L'Amministrazione valuterà le proposte dei privati in relazione al rispetto dei principi e degli obiettivi del PGT.
8. Nel caso i privati presentino uno strumento attuativo con caratteristiche progettuali diverse da quelle contenute nell'accordo iniziale, dovranno essere comunque complessivamente rispettate le superfici relative ai parametri stabiliti dalla scheda.

9. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planivolumetrica, la stessa potrà essere suddivisa in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici.
10. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che individuano di volta in volta le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal PGT. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione comunale.
11. L'ambito di intervento del Comparto è costituito da tutte le porzioni di area di cui esso si compone sulla base delle indicazioni del PGT.
12. La Convenzione specifica per il Comparto, deve precisare gli impegni già indicati dal Piano Urbanistico (Lottizzazione, di recupero, ecc) in merito a:
 - a. cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto delle quantità e localizzazione fissate dal PGT;
 - b. cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree di compensazione per i servizi pubblici predeterminati dal Piano dei Servizi;
 - c. assunzione a carico dei soggetti firmatari del presente atto degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria, se indicate come necessarie dal Piano Attuativo;
 - d. termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - e. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto.
13. L'attuazione del Comparto deve contemplare l'attivazione degli interventi previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dal Piano urbanistico, secondo le specifiche tecniche fissate negli elaborati del Piano stesso.
14. All'interno dei Comparti di Attuazione, definiti dal PGT, gli interventi si attuano attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) unitari nel rispetto delle schede di intervento predisposte dal PGT. I diritti edificatori attribuiti alle diverse aree vengono realizzati sulle aree previste come edificabili dal Piano Attuativo. Le aree interne ai Comparti, destinate a standard devono essere cedute gratuitamente al Comune.

SEZIONE II – COMPENSAZIONE URBANISTICA

Art. 169 - Definizione

1. L'istituto della compensazione urbanistica risponde ad una finalità perequativa ed è prevista dall'art. 11, comma 3 della L.R. 12/2005.
2. La Compensazione è trattata nel PGT di Pianengo al paragrafo 17.2 del Documento di Piano ed al paragrafo 3.3 del Piano dei Servizi nonché all'articolo 7 delle Norme tecniche di Attuazione dello stesso P.d.S.
3. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'amministrazione attribuisce a titolo di "ristoro" e a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in Piani Attuativi ovvero in aree ad intervento diretto previste dal PGT.

Art. 170 - Modalità di trasferimento dei Diritti Edificatori generati dalla Compensazione

1. Il soggetto privato proprietario di un'area destinata dallo strumento urbanistico ad area per servizi e per attrezzature pubbliche può procedere alla cessione gratuita della propria area, all'amministrazione comunale, anche anticipatamente all'avvio della procedura di attuazione della previsione pubblica.
2. Al momento della sottoscrizione della cessione gratuita l'amministrazione attribuisce il diritto compensativo spettante all'area alienata in base a quanto disposto nelle N.T.A. del Piano dei Servizi. Il diritto edificatorio viene attestato mediante apposito certificato e annotato nel registro della cessione dei diritti edificatori.
3. Per le aree individuate per il potenziamento delle Dotazioni territoriali, i diritti edificatori sono liberamente commerciabili solo a condizione che contestualmente le parti contraenti provvedono alla cessione anticipata dell'area all'Amministrazione comunale o, in alternativa, il cedente dei detti diritti edificatori, assuma specifica obbligazione registrata e trascritta, di effettuare detta cessione a favore dell'Amministrazione comunale prima del rilascio del titolo abilitativo (permesso di costruire) o in caso di Piano Attuativo, prima dell'adozione del Piano comprendente i diritti ceduti. Il piano indica le aree su cui è ammesso utilizzare i diritti edificatori acquistati o attribuiti a titolo compensativo a seguito della diretta cessione gratuita dell'area all'Amministrazione comunale.

Art. 171 - Attivazione pratiche compensative

1. I criteri compensativi si applicano su tutte le aree di dotazione territoriale pubbliche o di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei Servizi.
2. Qualora l'Amministrazione, a fronte di programmi di opere pubbliche o di interesse pubblico o generale, intenda acquisire le aree necessarie, prima dell'approvazione del progetto preliminare e della comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. 241/90, comunica ai soggetti proprietari una dichiarazione di interesse all'acquisizione delle aree interessate a fronte di attribuzione di diritti edificatori compensativi. In caso di comunicazione di accettazione della parte privata, si procederà alle procedure compensative, previa acquisizione gratuita dell'area. In caso contrario verranno attivate le normali procedure espropriative.
3. E' facoltà dell'Amministrazione di accettare la proposta dei privati di acquisire anticipatamente e gratuitamente aree di Dotazioni territoriali con la sola attribuzione dei diritti compensativi.

Art. 172 - Diritti edificatori e criteri attuativi generali

1. Nei casi di attribuzione di diritti edificatori in quantità assoluta, tale quantità è quindi riferita all'insieme dell'ambito.
2. I diritti edificatori sono formalmente attribuiti con l'approvazione del piano attuativo.
3. I diritti edificatori si realizzano esclusivamente nelle Aree di pertinenza dell'edificazione.
4. L'Amministrazione comunale, in sede di proposta di piano attuativo di iniziativa privata senza l'adesione della totalità dei proprietari, può sospendere la decisione al fine di convocare le parti e promuovere un consenso più ampio; in alternativa può esigere la formulazione di una proposta di piano attuativo, organizzata in unità di intervento autonome.
5. I diritti edificatori relativi ad aree di Trasformazione e Riqualficazione, all'interno o meno di Piani Attuativi, possono essere ceduti anche separatamente dalla nuda proprietà dai suoli. La cessione deve essere accompagnata da apposito atto, registrato e trascritto, attestante che l'area, esattamente individuata in termini catastali, ha esaurito ogni capacità edificatoria. Detto atto dovrà essere inserito in ogni successivo atto di vendita e trasmesso all'Amministrazione comunale – Ufficio Urbanistica – entro 30 giorni dalla data di cessione dei diritti edificatori. In sede di richiesta di titolo abilitativo all'edificazione o di richiesta di Piano Attuativo, dovrà essere allegato oltre all'atto di acquisto dei diritti, copia dell'atto di asservimento dell'area interessata. L'area priva di diritti edificatori viene acquisita dall'Amministrazione per incrementare le dotazioni territoriali di opere pubbliche o di interesse pubblico o generale, entro 30 giorni dal ritiro del titolo abilitativo per la realizzazione dei diritti edificatori.

6. In sede di presentazione dei Piani attuativi e dei titoli abilitativi nel computo della SLP realizzabile vanno comprese anche le quantità già esistenti sull'area interessata dall'intervento qualora la demolizione non fosse prescritta nel PA o inserita nel titolo abilitativo.
7. Le quantità relative ad edifici, esistenti o di progetto, destinati ad attrezzature pubbliche e su aree di proprietà pubblica (o che divengono pubbliche con l'attuazione del Piano attuativo) non sono da computare nella SLP attribuita all'ambito.
8. La realizzazione dei diritti edificatori avviene all'interno delle aree di concentrazione edilizia organicamente definite nella fase attuativa.
9. Alla richiesta del titolo abilitativo per ogni intervento si dovrà dimostrare:
 - a. la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede l'edificazione;
 - b. la localizzazione delle aree cui i diritti edificatori sono relativi;
 - c. la disponibilità a favore del richiedente dell'area di pertinenza dell'edificazione.
10. Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione comunale registra:
 - i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori;
 - le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi.

Solo in caso di decadenza del titolo abilitativo non utilizzato la pertinenza territoriale ed i diritti edificatori tornano ad essere utilizzabili.

11. Entro gli ambiti di trasformazione e riqualificazione, nei casi di individuazione di dotazioni territoriali, con il PGT o con atti specifici, è possibile, anche prima dell'approvazione del relativo Piano Attuativo, richiedere ai privati la cessione gratuita anticipata dei suoli per la realizzazione delle dotazioni territoriali con le modalità di cui all'art. 170.
12. La Convenzione legata alla cessione gratuita del nudo suolo, sancisce la permanenza ai proprietari dei diritti edificatori di trasformazione/riqualificazione, eventualmente maggiorati della quota di incentivo, che continuano ad essere liberamente commerciabili.
13. In caso di acquisto od esproprio dell'area i diritti edificatori vengono acquisiti insieme ai suoli.

Art. 173 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori e modalità di pubblicizzazione

1. I diritti edificatori in conformità a quanto previsto dall'art. 11 comma 4 della L.R. 12/2005, saranno annotati in apposito registro che verrà approvato dal Consiglio comunale.
2. Il registro consiste in un documento cartaceo o informatico costituito in modo tale da garantire l'autenticità e l'inalterabilità dei dati contenuti, con efficacia probatoria fino a querela di falso.
3. Il registro è suddiviso in due sezioni separate, una sezione sarà dedicata a tutti i fondi sorgente produttivi di diritti edificatori, nell'altra sezione i crediti compensativi.
4. Il Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori è pubblico e liberamente consultabile da chiunque faccia richiesta scritta. Tale Registro è tenuto dal responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune che ha il compito della sua tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità.
5. I crediti compensativi sono iscritti al momento dell'attribuzione ad un proprietario in seguito alla cessione gratuita di un'area identificata nel Piano dei Servizi ed appartenente all'assetto infrastrutturativo pubblico. Al fine di favorire la circolazione dei crediti compensativi e di garantire effettività alle politiche infrastrutturali, è consentita l'iscrizione nel correlativo registro anche precedentemente alla cessione dell'area

all'amministrazione: in questo caso la circolazione del credito è condizionata alla effettiva cessione gratuita dell'area all'amministrazione comunale, evento a cui consegue l'attribuzione del credito all'avente diritto.

6. Nel Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori sono annotati:
 - a. le cessioni al Comune delle aree destinate nel Piano dei Servizi ad attrezzature pubbliche;
 - b. i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori perequati;
 - c. l'utilizzo dei diritti edificatori compensativi.

Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato Urbanistico, che è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

7. L'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato avviene nei seguenti casi:
 - a. in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune, aree così rese prive della edificabilità;
 - b. su richiesta del proprietario che, in funzione delle previsioni di Piano, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori.
8. La deliberazione del Consiglio comunale che istituirà il registro della cessione procederà a definire ogni ulteriore aspetto inerente e conseguente alla tenuta del registro.
9. Il registro dei diritti edificatori conterrà:
 - a. il numero progressivo;
 - b. la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
 - c. il nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
 - d. l'indicazione in mc/slp di ciascuno dei diritti edificatori;
 - e. l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree dai quali i diritti sono stati generati;
 - f. l'annotazione delle successive volturazioni;
 - g. gli estremi del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo con il quale i diritti vengono consumati.

SEZIONE III – INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Art. 174 - Definizione

1. La disciplina dell'incentivazione urbanistica prevista dalla Legge Regionale, consiste nel riconoscimento di "bonus urbanistici", ossia maggiori diritti edificatori a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi d'intervento, ad esempio maggiori dotazioni quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di riqualificazione urbana.
2. La Legge Regionale più precisamente, consente, all'interno del Documento di Piano, di prevedere una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi di riqualificazione urbana e per iniziative di edilizia residenziale pubblica ricompresi in piani attuativi. Analoga disciplina può essere prevista per interventi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio

energetico ed ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Art. 175 - Criteri di applicazione della disciplina dell'incentivazione

1. Il Documento di Piano del PGT di Pianengo al paragrafo 17.3, definisce i possibili incrementi premiali della edificabilità base assegnata, valutati percentualmente sull'edificabilità minima.
2. Per quanto riguarda i benefici aggiuntivi che si possono ottenere rispetto a quelli ordinariamente dovuti nell'attuazione di piani attuativi a prevalente destinazione residenziale per le maggiori dotazioni qualitative di attrezzature e spazi pubblici – pari ad un incremento del 10% della volumetria di progetto – tali incentivi sono riconosciuti a seguito della realizzazione di una maggiore quota dello standard di quantità nella misura pari al 30%, così suddiviso:
 - a. realizzazione di una quota di standard a verde superiore di almeno il 20% rispetto a quella dovuta;
 - b. realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore di almeno il 10% rispetto a quella disposta dalle NTA.

E' inoltre richiesta una maggiore dotazione di standard di qualità nella misura aggiuntiva del 10% rispetto a quella necessaria (escluso la quota dello standard di qualità da destinare a verde).
3. Per quanto concerne gli interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico, per ottenere l'incremento del 5% della volumetria di progetto devono ricadere in classe A ai sensi del DGR 8/5018 del 26-7-2007 e s.m.i. un numero di unità immobiliari almeno pari al 50% del totale della S.l.p. di progetto.

Art. 176 - Applicazione incentivi e dimostrazione esecuzione opere

1. Un edificio può usufruire degli incentivi quanti-qualitativi di cui al paragrafo 17.3 del Documento di Piano durante la validità del PGT per una sola volta e per una tipologia di incentivo, ovvero gli incentivi non sono cumulabili.
2. Il Direttore dei Lavori, prima in sede di progetto e poi in sede di collaudo finale dell'opera, dovrà relazionare e/o dimostrare:
 - a. giudizio sintetico e dichiarazione di conformità progettuale di un tecnico abilitato (in corso d'opera e a lavori ultimati) basato sulla presenza dei requisiti del "Premio Incentivante" e sull'idoneità dell'installazione nel caso di impianto;
 - b. dichiarazione di conformità dell'Impresa installatrice dell'impianto di produzione di energia solare/fotovoltaica;
 - c. attestazione energetica resa da tecnico abilitato.

Nel caso di mancata osservanza degli impegni assunti, al fine della validità del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, la costruzione non potendo godere del beneficio dell'aumento volumetrico, sarà considerata abusiva per la parte riferita all'aumento di volumetria se divisibile, altrimenti per l'intera costruzione, e sarà perseguibile secondo le norme vigenti.

Art. 177 - Modalità di trasferimento delle volumetrie appartenenti al tessuto residenziale consolidato

1. Il trasferimento delle volumetrie avviene in conformità allo strumento urbanistico generale e nel rispetto dell'indice territoriale o fondiario massimo assegnato all'ambito o al lotto, che riceve il volume proveniente dallo spostamento delle cubature.
2. Il proprietario di un fondo appartenente ad aree di tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, può, con atto pubblico di vincolo registrato e trascritto, trasferire una determinata volumetria a favore di altro fondo e contestualmente obbligarsi a non edificarvi in misura pari al volume trasferito. Il volume trasferito può

corrispondere alla totalità di volume disponibile o anche ad una sola parte di esso; in tal caso la parte non trasferita permane nella disponibilità del fondo cedente.

3. Preliminarmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento di volume dovrà venire richiesto a questo Comune specifica attestazione di conformità del trasferimento stesso alla disciplina urbanistica delle aree interessate. La suddetta attestazione dovrà venire allegata all'atto pubblico di trasferimento del volume.

SEZIONE IV – DISPOSIZIONI COMUNI A PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

Art. 178 – Elaborato ricognitivo

1. Le aree di pertinenza sono asservite agli edifici che vi insistono nella misura determinata dagli indici urbanistici stabiliti per ciascuna area di tessuto urbanistico. A tale scopo le aree di pertinenza sono individuate attraverso la redazione di un apposito elaborato ricognitivo dimostrante il rapporto tra le aree e le volumetrie che sulle stesse insistono.
2. L'elaborato ricognitivo documenta con riferimento a ciascuna area o lotto il relativo movimento dei volumi derivante dall'applicazione singola o congiunta degli istituti della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione.
3. L'elaborato ricognitivo contiene:
 - a. gli estremi del progetto e del titolo abilitativo e l'indicazione dei dati catastali delle aree interessate dall'intervento;
 - b. la situazione urbanistica ed edilizia del lotto o dei lotti interessati dall'edificazione (volumetria acquisita o ceduta – diritti acquisiti tramite compensazione – asservimenti terreni contigui);
 - c. la situazione dei lotti stessi sotto il profilo delle leggi e degli eventuali atti amministrativi disciplinanti la loro utilizzabilità;
 - d. la delimitazione e l'entità delle aree soggette a vincolo di non edificazione;
 - e. l'entità della volumetria realizzata con il progetto e di quella eventualmente ancora realizzabile secondo gli indici urbanistici stabiliti dal Piano delle Regole;
 - f. le prescrizioni relative agli spazi inedificati (area a verde, a parcheggio, area drenante e l'indicazione delle piantumazioni).
4. Il documento ricognitivo deve essere costituito da un elaborato testuale e da allegati grafici.

Art. 179 - Registro per la raccolta sintetica e sistematica dei dati contenuti negli elaborati ricognitivi

1. I contenuti essenziali degli elaborati ricognitivi, al fine di documentare e rendere pubblica la situazione urbanistica derivante dal trasferimento a vario titolo di volumetrie e di diritti edificatori, sono raccolti in apposito registro.
2. L'annotazione dei contenuti essenziali dell'elaborato ricognitivo sul sopra richiamato registro avviene al momento della fine lavori e prima del rilascio del certificato di agibilità.
3. Elementi essenziali del documento ricognitivo sono:
 - a. indicazione dei dati catastali;
 - b. indicazione del tessuto consolidato di PGT
 - c. distinta indicazione dei volumi provenienti dalla applicazione degli istituti di cui al presente regolamento;

- d. indicazione della volumetria complessiva;
- e. estremi delle pratiche edilizie concernenti il/i mappale/i.

CAPO II – DISCIPLINA DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI NON REPERITI

Art. 180 - Ambito di applicazione

1. È possibile ricorrere alla monetizzazione, parziale o totale, degli standard nel caso di accertata impossibilità di reperire le aree e gli spazi necessari a garantire il rispetto degli standard urbanistici per parcheggi e spazi pubblici previsti ai sensi delle norme e dei regolamenti vigenti in funzione degli interventi previsti.
2. Fatto salvo quanto previsto dal PGT, la monetizzazione è autorizzata previo parere favorevole della Giunta Comunale, che attesti, su parere tecnico del competente ufficio, la effettiva impossibilità o la oggettiva e documentata difficoltà tecnica nella concreta realizzazione dell'opera di urbanizzazione da parte del privato.
3. Per quanto detto ai commi precedenti, il soggetto promotore del Piano Attuativo o del Titolo Edilizio, può richiedere la monetizzazione degli standard qualora la quantità di area da reperire non sia superiore a 100 mq. La monetizzazione è altresì ammessa in via straordinaria per superfici superiori, previo parere favorevole della Giunta Comunale, su parere tecnico del competente ufficio, in relazione ad interventi edilizi o piani attuativi riguardanti edifici esistenti ove non sussista l'interesse pubblico per il reperimento delle aree.
4. La monetizzazione degli standard potrà essere richiesta esclusivamente per destinazioni d'uso residenziali e artigianali/industriali o direzionali; non è ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici dovuti per destinazioni d'uso commerciali.
5. Il Comune può sempre e comunque rifiutare la monetizzazione in caso di area non interclusa ricadente all'interno di un comparto edificatorio non completamente urbanizzato e soggetto a preventiva pianificazione attuativa, oppure ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio disponga di spazi all'interno del lotto urbanistico o entro il raggio di 200 metri dal punto più esterno al lotto stesso, idonei ed adeguati al soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti.

Art. 181 - Determinazione del prezzo unitario di monetizzazione

1. I prezzi unitari a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard non potrà risultare inferiore alla somma del costo di esproprio delle aree e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione; gli stessi verranno stabiliti con apposita determina dirigenziale ed aggiornati con cadenza annuale.

Art. 182 - Modalità di corresponsione degli oneri di monetizzazione

1. Gli oneri di monetizzazione degli standard urbanistici sono versati al comune contestualmente al contributo di costruzione in caso di titolo abilitativo edilizio, secondo le modalità previste all'articolo 23 del presente Regolamento; in caso di rateizzazione valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 24.
2. Nel caso la monetizzazione delle aree per standard riguarda piani attuativi, il versamento dei relativi oneri dovrà avvenire contestualmente al convenzionamento del piano urbanistico stesso.

Art. 183 - Destinazione dei proventi

1. I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 184 - 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 nazionale e regionale vigente.
3. Nel caso di modifiche anche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede alla sua ripubblicazione.

Art. 185 - Modifiche automatiche

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

Art. 186 - Facoltà di deroga

1. Salvo quanto previsto nei precedenti articoli, eventuali deroghe al presente Regolamento possono essere consentite esclusivamente con deliberazione del Consiglio Comunale, fatti comunque salvi i pareri obbligatori per l'esecuzione degli interventi edilizi da parte della Commissione Edilizia, se istituita, della Commissione del Paesaggio e degli Organi di Vigilanza.

Art. 187 - Applicazione del regolamento edilizio ed entrata in vigore

1. Il presente regolamento si applica ai progetti edilizi presentati a far data dalla sua entrata in vigore.
2. Le presenti disposizioni annullano integralmente la precedente regolamentazione e si intendono attuative dalla data di esecutività del relativo atto di approvazione.

Art. 188 - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e lo Strumento Urbanistico Comunale

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti al P.G.T. e viceversa.
2. Nel caso in cui disposizioni del Regolamento Edilizio e del P.G.T. risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

Art 189 - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento Locale d'Igiene

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti al Regolamento Locale d'Igiene e viceversa.
2. Nel caso in cui disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.