



Città di Pioltello



rec

regolamento edilizio comunale

REGOLAMENTO

Regolamento Edilizio Comunale

Città di Pioltello

Premessa

Una città bella è una città che si prende cura delle persone, anche attraverso il progetto e la gestione degli spazi costruiti e non costruiti. È una città che sostiene chi ci abita e chi la vive attraverso il disegno dello spazio urbano e le trasformazioni degli edifici, che attraversa il tempo e si adatta ai cambiamenti materiali, sociali, climatici, culturali, che divengono fattore positivo di trasformazione. La città è luogo di incontro di culture, di esperienze, di spazi, di visioni del futuro. Il progetto della città è allora la sintesi di culture, esperienze, visioni del futuro attraverso il segno fisico, l'edificio, la piazza, la strada, il giardino. Una città bella è uno spazio che risponde ai bisogni di chi la vive, perché è lei stessa uno spazio vivo, luogo aperto al confronto, in dialogo costante con i suoi abitanti.

Regolarne le trasformazioni non è compito facile, nella complessità di questi giorni, ma necessario, perché governarne i processi è l'unico modo per assorbire i cambiamenti, assecondarli ed attrezzarsi a viverli senza esserne travolti.

Pioltello ha raccolto sfide difficili, negli ultimi anni e le ha trasformate in esperienze positive per la città, ma resta ancora da pensare al futuro, a garantire qualità ai suoi spazi, ad aumentarne la sicurezza e la fruibilità per tutti.

Il Regolamento Edilizio è uno strumento per governare le trasformazioni di una città inclusiva, flessibile, rispettosa dei tempi e dei modi di vita delle persone, con lo sguardo aperto e libero per i giorni, i progetti e le sfide che verranno ed i piedi forti e radicati nel presente.

Il Regolamento ha come obiettivo la qualità urbana, e di tutti gli spazi, non solo quelli costruiti, e la declina nella scelta della sostenibilità, non solo materiale, energetica, ambientale, ma anche sociale, economica e culturale.

Promuovere una cultura dell'abitare la città che non sia solo funzionalità di spazi e luoghi, misurabile in termini di prestazioni di edifici, efficienza, rispetto delle norme, ma risposta ai bisogni materiali e immateriali delle persone, e dunque "città per" donne e uomini, bambini, anziani, diversamente abili, residenti o city users, tra gli obiettivi del Regolamento Edilizio il più vicino agli intenti di chi ha guidato la città negli ultimi anni.

La Sindaca Ivonne Cosciotti

L'Assessore all'Urbanistica, Demanio e Patrimonio, Edilizia Privata, Lavori Pubblici, Infrastrutture Saimon Gaiotto

Il Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Servizi alle Imprese e Sviluppo del Territorio Arch.Nicola Lesage

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia Arch.Tiziana Grechi

Indice generale

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ	
EDILIZIA.....	6
Art.1 Richiamo alla disciplina generale.....	6
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA	
EDILIZIA.....	7
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	7
Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi.....	7
Art.1 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.).....	7
Art.2 Titoli abilitativi.....	7
Art.3 Attuazione degli interventi edilizi.....	8
Art.4 Mutamenti di destinazione d'uso.....	8
Art.5 Modalità diretta convenzionata.....	9
Art.6 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione del Paesaggio.....	11
Art.7 Autorizzazione Paesaggistica.....	13
Art.8 Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica.....	14
Art.9 Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie.....	14
Art.11 Modalità di coordinamento con il SUAP.....	15
Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi.....	15
Art.12 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	15
Art.13 Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento.....	15
Art.14 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).....	16
Art.15 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	16
Art.16 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	17
Art.17 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	18
Art.18 Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico generale.....	19
Art.19 Deroghe nei Piani Attuativi.....	20
Art.20 Pareri preventivi.....	20
Art.21 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	20
Art.22 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	21
Art.23 Concorsi di urbanistica e di architettura.....	22
TITOLO 2 - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	23
Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....	23
Art.24 Comunicazione di inizio e differimento dei lavori.....	23
Art.25 Interruzione dei lavori.....	23
Art.26 Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia.....	23
Art.27 Varianti.....	24
Art.28 Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori.....	24

Art.29 Comunicazione fine lavori.....	24
Art.30 Occupazione suolo pubblico.....	25
Art.31 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi.....	27
Capo II – Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori.....	27
Art.32 Principi generali dell’esecuzione dei lavori.....	27
Art.33 Punti fissi di linea e quote di livello.....	28
Art.34 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	28
Art.35 Cartelli di cantiere.....	30
Art.36 Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	32
Art.37 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze.....	33
Art.38 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera.....	34
Art.39 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	35
Art.40 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	36
TITOLO 3 - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA’ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	37
Capo I – Disciplina dell’oggetto Edilizio.....	37
Art.41 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo.....	37
Art.42 Prestazioni dell’involucro opaco.....	37
Art.43 Impianti di produzione del calore.....	37
Art.44 Prestazioni energetiche degli edifici nella stagione estiva.....	38
Art.45 Tutela dall’inquinamento acustico.....	39
Art.46 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti al contenimento dei consumi energetici e idrici degli edifici.....	41
Art.47 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all’utilizzo di fonti rinnovabili.....	43
Art.48 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all’utilizzo di materiali ecompatibili.....	43
Art.49 Riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti.....	43
Art.50 Riduzione dei rifiuti.....	44
Art.51 Riduzione del consumo di suolo.....	44
Art.52 Invarianza idraulica e idrologica.....	44
Art.53 Ritrovamenti archeologici, storici e artistici.....	46
Art.54 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	46
Art.55 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	46
Art.56 Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon.....	48
Art.57 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	49
Art.58 Tutela di suolo e sottosuolo.....	50
Art.59 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti.....	53
Art.60 Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza.....	54

Art.61 Locali seminterrati e sotterranei.....	56
Art.62 Requisiti dei locali seminterrati e sotterranei.....	56
Art.63 Intercapedini e vespai.....	57
Art.64 Scale.....	58
Art.65 Locali sottotetto non agibili.....	59
Art.66 Recupero dei locali sottotetto.....	60
Art.67 Volumi tecnici.....	60
Art.68 Aggetti su strada, parapetti e davanzali.....	60
Art.69 Servizi indispensabili negli edifici.....	61
Art.70 Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili.....	62
Art.71 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici.....	63
Art.72 Soppalchi.....	64
Art.73 Qualità dell'aria.....	65
Art.74 Requisiti illuminotecnici.....	67
Art.75 Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici.....	69
Art.76 Comignoli: altezze ed ubicazioni.....	70
Art.77 Requisiti unità immobiliari destinate ad attività igienico/sportive e formazione fisica	70
Art.78 Caratteristiche ambientali e microclimatiche.....	76
Art.79 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d."linee vita").....	76
Art.80 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse.....	77
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	78
Art.81 Strade.....	78
Art.82 Portici.....	79
Art.83 Piste ciclabili e ciclopedonali.....	79
Art.84 Aree per parcheggio.....	79
Art.85 Piazze e aree pedonalizzate.....	80
Art.86 Marciapiedi, passaggi pedonali, percorsi pedonali.....	80
Art.87 Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	81
Art.88 Chioschi/dehors provvisori posizionati su suolo pubblico.....	82
Art.89 Manufatti provvisori destinati ad attività sportive su suolo pubblico.....	84
Art.90 Chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo privato.....	85
Art.91 Recinzioni.....	85
Art.92 Numerazione civica e toponomastica.....	85
Art.93 Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette.....	86
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....	86
Art.94 Aree verdi, parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale, parchi e percorsi in territorio rurale sentieri connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano connessioni alla rete verde comunale.....	87
Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche.....	89
Art.95 Approvvigionamento idrico.....	89
Art.96 Depurazione e smaltimento delle acque.....	90
Art.97 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	90
Art.98 Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti di teleriscaldamento	91
Art.99 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete.....	92

Art.100 Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica	92
Art.101 Telecomunicazioni.....	92
Art.102 Rete di illuminazione pubblica.....	92
Art.103 Illuminazione esterna negli spazi privati.....	93
Art.104 Efficienza impianti illuminazione.....	93
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....	94
Art.105 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	94
Art.106 Certificato d’Idoneità Statica.....	97
Art.107 Fascicolo del fabbricato.....	97
Art.108 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	99
Art.109 Allineamenti.....	101
Art.110 Coperture degli edifici.....	101
Art.111 Griglie ed intercapedini.....	102
Art.112 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	102
Art.113 Serramenti esterni degli edifici.....	106
Art.114 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	106
Art.115 Cartelloni pubblicitari.....	109
Art.116 Beni culturali e edifici storici.....	109
Capo VI – Elementi costruttivi.....	109
Art.117 Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l’abbattimento di barriere architettoniche.....	109
Art.118 Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici.....	109
Art.119 Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell’energia e VEPA.....	110
Art.120 Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	111
Art.121 Altre opere di corredo agli edifici.....	112
TITOLO 4 - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	114
Art.122 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	114
Art.123 Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori.....	114
Art.124 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	115
TITOLO 5 - NORME TRANSITORIE.....	116
Art.125 Aggiornamento del regolamento edilizio.....	116
Art.126 Disposizioni transitorie.....	116
Allegati:.....	116
1. definizioni uniformi all. B DGR XI/695 del 24/10/2018.....	116
2. compendio normativo all. C DGR XI/695 del 24/10/2018.....	116
3. appendice “Criteri progettuali per la qualità degli spazi urbani” CMM.....	116
4. tabella sanzioni di cui all’art.125.....	116

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art.1 Richiamo alla disciplina generale

1. Al fine di disciplinare l'attività edilizia sul territorio del comune di Pioltello, si richiama la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, di cui all'elenco contenuto nell' Allegato C della Del. G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 (Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), cui si rinvia.

2. Per le stesse finalità di cui al comma 1, si richiamano le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'Allegato B della Del. G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 (Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), cui si rinvia. Dette definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, mentre le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche (indicate in allegato B) avranno comunque efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT.

3. Si rinvia dunque agli allegati di cui ai commi 1 e 2 ed alla normativa ivi richiamata per quanto concerne:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;
 - e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi

Art.1 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le funzioni previste dall'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e dall'art. 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 s.m.i..
2. Tramite le proprie strutture organizzative svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, segnalazioni, o istanze, nonché di adozione di ogni possibile atto attinente alla materia edilizia, curando i rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le eventuali altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con altri organi competenti in convenzionamenti urbanistici, piani attuativi e accordi di programma nonché per le attività inerenti alla formazione dei titoli edilizi.
4. In ragione di quanto sopra evidenziato e tenuto conto delle normative vigenti in materia di procedimento relative all'attività edilizia, si intendono:
 - per Responsabile del Procedimento, come definito dagli artt. 5 e 6 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 - *Nuove norme sul procedimento amministrativo* -, il responsabile della specifica struttura organizzativa cui è attribuito il procedimento o il funzionario allo scopo specificatamente nominato;
 - per Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, il Dirigente/Responsabile dell'ufficio a cui compete il coordinamento delle attività edilizie I cui compiti sono indicati nello Statuto Comunale, negli artt. 4, 17 e 19 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche", e negli artt. 107,109,111 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali", fatti salvi I poteri sostitutivi nei confronti dei Responsabili del Procedimento.
5. Si richiama l'art. 2 comma 9 bis della L. 241/1990 in materia di attribuzione dei poteri sostitutivi in caso di inerzia. Restano ferme le norme previste in materia di poteri sostitutivi regionali.

6. Lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce presso le amministrazioni competenti, mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità nonché di eventuali altre strutture comunali.

Art.2 Titoli abilitativi

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e dall'art 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i provvede alla ricezione delle comunicazioni di inizio lavori asseverate e di mutamento di destinazione d'uso, delle segnalazioni certificate di inizio attività e di agibilità, delle domande per il rilascio di permessi di costruire, delle comunicazioni di inizio e fine lavori e di ogni altro atto di assenso, istanza o comunicazione comunque denominati in materia di attività edilizia nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 23, 33 e 39 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio. Per i procedimenti inerenti i titoli abilitativi si rimanda alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i e al Titolo II del D.P.R. 380/2001.

2. È consentito realizzare su un edificio o un complesso immobiliare interventi edilizi di diversa tipologia all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie di intervento devono essere individuate per i singoli ambiti interessati (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari o porzioni fisicamente definite) e l'intero procedimento segue la tipologia di ordine superiore. Il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie.

3. È consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio. Qualora più interventi edilizi di manutenzione o risanamento conservativo autonomamente conducano ad un organismo edilizio anche in parte diverso dal precedente, è necessario l'idoneo titolo abilitativo con l'adeguata qualifica da essi risultante.

4. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni non soggette alle disposizioni del Titolo II del medesimo DPR.

Art.3 Attuazione degli interventi edilizi

1. L'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio mediante interventi edilizi avviene con le seguenti modalità:

- a. diretta, mediante la formazione del titolo abilitativo
- b. diretta convenzionata, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati alla formazione del titolo abilitativo
- c. subordinata a pianificazione attuativa, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata.

2. Tutti i progetti di opere edilizie indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.

Art.4 Mutamenti di destinazione d'uso

1. Per i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie si rimanda all'art. 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio - rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio ed al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

2. La comunicazione del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata secondo la modulistica pubblicata sul sito web istituzionale.

3. In ogni caso deve essere allegata al progetto o alla comunicazione l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste al titolo 3, nonché la compatibilità con la normativa sismica circa la variazione della classe d'uso o dei carichi sulle strutture ai sensi delle Norme Tecniche sulle Costruzioni; per la verifica e la certificazione di conformità dei requisiti ambientali si rimanda al titolo 3 del presente Regolamento.

4. Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, è soggetto alla verifica ed eventuale corresponsione di dotazione territoriale per servizi prevista dal PGT nei casi e nelle modalità previsti dalla normativa vigente e/o dagli atti di pianificazione.

5. Per l'esecuzione di opere interessanti edifici\unità immobiliari per cui sia stato precedentemente dichiarato un mutamento di destinazione d'uso senza opere, si procederà alla preliminare verifica della corresponsione della dotazione territoriale per servizi prevista dal PGT. Ove mancante la stessa dovrà essere effettuata nell'ambito del predetto titolo.

6. I progetti edilizi dovranno prevedere una conformazione architettonica coerente con le destinazioni d'uso di progetto, in particolare per gli edifici per i quali è prevista o mantenuta la destinazione produttiva il Comune, nell'esame di ammissibilità del progetto, anche al fine di evitare l'elusione delle norme in materia di disciplina dei siti contaminati verifica in particolare la coerenza tra le caratteristiche architettoniche degli edifici progettati e la destinazione funzionale dichiarata con particolare riferimento a:

- a. caratteristiche distributive e dimensionali delle unità immobiliari e dei singoli locali
- b. soddisfacimento di quanto previsto dal regolamento di igiene in materia di servizi igienici, spogliatoi e finiture
- c. presenza di spazi accessori tipici della destinazione residenziale quali balconi, terrazze, logge, giardini pensili, serre, piuttosto che spazi accessori tipicamente produttivi quali aree per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali.

Art.5 Modalità diretta convenzionata

1. Sono modalità diretta convenzionata i titoli edilizi per i quali è richiesta la stipula di una convenzione o la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo così come definiti all'art. 28 bis Dpr 380/2001.

2. Fermo restando il procedimento del relativo titolo edilizio abilitativo, la stipula della convenzione o l'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale sono

presupposti per il perfezionamento dei titoli edilizi stessi; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale e integrante dei titoli abilitativi.

3. L'utilizzo della modalità diretta convenzionata è consentito nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente.

4. È previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante, si assuma tutti gli obblighi previsti dall'atto convenzionale e presenti le opportune fidejussioni a garanzia degli obblighi stessi se necessarie.

5. È previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.

6. Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate a modalità diretta convenzionata, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente idoneo titolo abilitativo o domanda di permesso di costruire, corredata dalla documentazione di seguito indicata, oggetto di dettaglio e aggiornamento sul sito web del Comune:

a. uno schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, sottoscritti dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento. Tali testi potranno essere integrati e/o modificati nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e dell'eventuale Conferenza dei Servizi;

b. documentazione progettuale relativa all'intervento edilizio e quella afferente i contenuti da disciplinare, in riferimento a quanto sopra.

7. Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata, indice l'eventuale Conferenza dei Servizi, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. e cura l'istruttoria tecnico-amministrativa anche in relazione ai contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo/convenzione.

8. Nel caso di realizzazione/gestione di servizi di interesse pubblico generale l'ufficio comunale competente verifica e valuta l'opportunità di sottoporre il progetto all'Amministrazione Comunale per l'approvazione dei contenuti essenziali della convenzione.

9. A seguito di chiusura favorevole della fase istruttoria il Dirigente/Responsabile del procedimento, assume la determinazione preventiva sui contenuti del titolo edilizio invitando il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione.

10. Il Responsabile del Procedimento verifica l'effettuazione di quanto indicato al punto precedente e le garanzie presentate dal richiedente in merito agli obblighi dell'atto/convenzione, se necessarie.

11. Conclusi tali adempimenti l'Amministrazione rilascia il Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/2001 ovvero potrà perfezionarsi il diverso titolo abilitativo previsto dalla legge.

12. Sono soggetti alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo gli interventi che comportano obblighi da parte del Committente nei confronti del Comune e che non ricadono negli obblighi di stipula di convenzione.

13. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione Comunale gli interventi che contemplano in alternativa o in forma composta:

a. il trasferimento di diritti edificatori da area di pertinenza indiretta, con cessione della stessa area di pertinenza diretta;

b. gli interventi che contemplino la cessione/acquisizione di diritti di proprietà di aree e/o servitù nell'ambito di procedimenti edilizi/urbanistici con eventuale contestuale sistemazione a scomputo/non a scomputo oneri della stessa;

c. il conferimento di dotazione territoriale per servizi mediante realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale;

d. la realizzazione di nuovi servizi di cui al Piano dei Servizi del PGT;

- e. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (non strettamente funzionale) e secondaria a scapito della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione nell'ambito di un intervento di trasformazione edilizia/urbanistica;
- f. gli interventi di edilizia residenziale sociale secondo le tipologie e le modalità individuate da provvedimenti della stessa Amministrazione;
- g. gli interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato disciplinati dal PGT.

14. Nel caso di interventi subordinati a modalità diretta convenzionata (con sottoscrizione di convenzione), che possono comportare la realizzazione di più interventi edilizi privati anche di diverse proprietà, di opere di urbanizzazione o di attrezzature per servizi, la convenzione, estesa all'intero ambito di intervento, può disciplinare l'attuazione per stralci funzionali, garantendo comunque sia la soluzione planivolumetrica unitaria che la realizzazione delle eventuali opere di interesse pubblico. In tali casi la convenzione, che dovrà essere sottoscritta da tutte le proprietà interessate, precede il primo permesso di costruire e deve essere corredata da uno schema planivolumetrico d'insieme, dai progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione o attrezzature e da un cronoprogramma generale per fasi salienti di attuazione e di esecuzione che garantisca il coordinamento degli interventi previsti. La realizzazione dei successivi stralci funzionali dovrà seguire la disciplina dettata dalla convenzione e potrà avvenire mediante la presentazione /richiesta di idonei titoli abilitativi in diretta attuazione delle previsioni in essa contenute. L'efficacia temporale dei titoli è prevista dalla normativa vigente in funzione dei termini stabiliti in convenzione in considerazione dell'entità e/o complessità delle opere da eseguire.

15. Fatto salvo l'espletamento del procedimento istruttorio sul progetto presentato e in esito allo stesso, l'Amministrazione potrà valutare il perfezionamento di un atto d'obbligo in luogo della convenzione ovvero il ricorso alla modalità diretta in luogo della modalità diretta convenzionata.

Art.6 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione del Paesaggio

1. Competenze Commissione del Paesaggio.

- a) La Commissione Comunale per il Paesaggio è l'organo tecnico – consultivo del Comune che esprime pareri obbligatori, non vincolanti – salvo diversa disposizione di legge - in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nelle altre materie successivamente elencate. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.
- b) La Commissione è competente ad esprimere il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:
 - 1. rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dagli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'art. 80 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
 - 2. rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata prevista dall'Allegato "B" al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 – Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata;
 - 3. in tutti i casi citati dall'art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
 - 4. ripristino o irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;

5. accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
 6. rilascio di provvedimenti a sanatoria ex art.32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 – Legge in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali – e s.m.i.;
 7. in tutti casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT;
 8. progetti preliminari (preventivi) presentati ai sensi del presente Regolamento;
 9. pareri sull'assetto planivolumetrico dei Piani Attuativi e degli interventi convenzionati e sul loro inserimento nel contesto;
 10. pareri in ogni altro caso previsto dalle norme regolamentari vigenti.
- c) La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, ai fini di una tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.
- d) Nell'espressione del parere la Commissione dovrà tener conto delle Disposizioni per la qualità urbana di cui Titolo III Capo I del presente Regolamento.

2. Composizione.

- a) La Commissione è composta da n.5 (cinque) soggetti esterni all'ente, con particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio. In particolare i Componenti della Commissione devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici, culturali e del paesaggio, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali e devono, altresì, aver maturato una qualificata esperienza, almeno quinquennale se laureati ed almeno decennale se diplomati, in una delle materie sopra indicate.
- b) I membri della Commissione vengono individuati sulla base di appositi bandi contenenti i criteri di selezione, rivolti agli Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, alle Università, alle Associazioni, ai Consiglieri Comunali o ad altri organismi rappresentanti Operatori in materia di Sviluppo del Territorio che l'Amministrazione ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati. I membri della Commissione sono nominati dal Sindaco previa comparazione dei curricula. I curricula dei membri prescelti vengono pubblicati nell'apposita sezione del sito del Comune.
- c) Il Sindaco, contestualmente alla nomina dei componenti la Commissione, ne designa il Presidente, che deve essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione e aver maturato una qualificata esperienza nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.
- d) La carica di componente della Commissione è incompatibile:
 - con la carica di consigliere comunale, ovvero di membro della Giunta comunale;
 - con il rapporto di lavoro dipendente, continuativo o temporaneo, con il Comune od Enti controllati, aziende o società partecipate;
 - con i soggetti che svolgono incarichi professionali relativi a interventi edilizi conferiti dal Comune.
- e) Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il paesaggio.

- f) Si fa riferimento, qualora compatibile, alle norme del D.lgs. 39/2013, in tema di “Disposizioni in materia di inconferibilità e incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni e presso gli enti privati in controllo pubblico”.
- g) I componenti della commissione dovranno autocertificare l’assenza di cause di esclusione per incompatibilità o inconferibilità per l’affidamento dell’incarico. Accettando la nomina in Commissione Comunale per il Paesaggio, ogni componente della stessa si impegna a presentare un elenco relativo a interventi edilizi in corso all’interno del territorio comunale per i quali stia svolgendo la sua attività professionale.

3. Durata

- a) I componenti della Commissione Comunale per il Paesaggio durano in carica tre anni decorrenti dalla data della nomina e comunque sino all’insediamento della nuova Commissione. In caso di rinuncia, decadenza, dimissioni o impedimento permanente di uno dei componenti prima della scadenza, il Sindaco, provvede alla sua sostituzione attingendo dalle candidature presentate previa verifica dei requisiti richiesti nel precedente punto. Il componente così nominato rimane in carica fino alla scadenza dell’incarico del soggetto sostituito.
- b) I membri della Commissione del Paesaggio possono rimanere in carica al massimo per due mandati consecutivi.
- c) Costituiscono cause di decadenza da componente della Commissione Comunale per il Paesaggio:
 - 1. la sopravvenienza di una delle cause di incompatibilità alla nomina a componente della Commissione previste nel precedente comma 2;
 - 2. l’assenza, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive o a sei sedute della Commissione nel corso di un anno solare.
- d) La decadenza è dichiarata dal Sindaco. In tal caso, il Sindaco procede alla nomina di un altro componente (con le modalità di cui al precedente punto), che rimane in carica fino al termine del mandato della Commissione.

4. Funzionamento.

- a) Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione e ne stabilisce l’ordine dei lavori, conduce la discussione e coordina la sintesi delle conclusioni. La Commissione elegge, tra i suoi membri, un Vice-Presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.
- b) Per la validità delle sedute della Commissione occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto. I pareri della Commissione devono essere sempre espressi con adeguata motivazione e si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente della Commissione o, in sua assenza, del Vice-Presidente.
- c) Di ciascuna seduta viene redatto il verbale, a cura della Segreteria della Commissione per il Paesaggio, che viene pubblicato sul sito internet del Comune in forma sintetica entro il successivo giorno lavorativo.
- d) La partecipazione alla Commissione Comunale per il Paesaggio è a titolo gratuito. Nei casi in cui sussistono eccezionali esigenze istruttorie, può essere riconosciuto un rimborso spese adeguatamente documentato.
- e) Ai lavori della Commissione partecipano, senza diritto di voto, il funzionario dell’Ufficio Comunale preposto alla gestione della Commissione stessa, che ha le funzioni di segretario, ed il tecnico istruttore della pratica soggetta al parere, se ritenuto necessario. La

Commissione può invitare il progettista in sede di audizione preliminare all'espressione del parere, al fine di illustrare le scelte progettuali.

- f) La Commissione per il Paesaggio può dotarsi di un Manifesto e/o di linee guida.

Art.7 Autorizzazione Paesaggistica

1. Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili individuati quali beni paesaggistici, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica anche contestualmente alla richiesta del titolo edilizio. I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.
2. Per le procedure di presentazione e di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica si rimanda agli artt.146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, come sostituito dall'art. 2 del Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 62 - Ulteriori disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali.
3. Si richiamano gli aggiornamenti e gli ambiti di esclusione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.
4. La Commissione per il Paesaggio esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesaggistica e formula, entro 30 giorni, il proprio parere.
5. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

Art.8 Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica

1. Ai sensi delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e conformemente con il Piano delle Regole del PGT, tutti gli interventi edilizi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto. La richiesta/asseverazione dei titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame dell'impatto paesistico. Quest'ultimo potrà essere richiesto dal Responsabile del Procedimento in relazione all'impatto del progetto presentato.
2. I contenuti e le forme di valutazione dell'impatto paesistico sono definiti nel Piano Paesaggistico Regionale e nelle relative Linee Guida, "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (v. D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 - pubblicata sul B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47).
3. La valutazione dell'impatto paesistico proposta dal progettista è verificata a cura del Responsabile del Procedimento. I progetti che, ad esito della valutazione di cui al precedente comma, siano risultati sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali, vengono sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio.

Art.9 Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, di cui all'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art.32 della LR 12/2005, costituisce il punto di accesso per il privato che intende presentare titoli abilitativi relativi ad interventi edilizi.
2. Ogni richiesta, segnalazione e comunicazione si intenderà regolarmente prodotta alla data di avvenuto deposito allo Sportello Unico per l'Edilizia. In tema di decorrenza dei termini dei procedimenti si richiama quanto previsto dall'art. 18 bis comma 1 e 2 della L. 241/90.
3. I progetti presentati in modalità telematica dovranno essere predisposti con le procedure previste da tale servizio e corredati della relativa documentazione, come previsto dalla normativa vigente e integrata da quanto indicato dal sito istituzionale.
4. I progetti e le pratiche edilizie presentati in modalità difforme da quella vigente sono dichiarati irricevibili.

Art.10 Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale

1. Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
 - a) fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali
 - b) fornire la rappresentazione puntuale delle costruzioni limitrofe e delle relative aperture finestrate, con specificazione grafica ed in scala delle distanze intercorrenti tra tali costruzioni e aperture e la costruzione oggetto di intervento, nonché fornire chiara rappresentazione delle distanze dal confine
 - c) dare dimostrazione del rispetto delle principali norme ad esso applicabili
 - d) rappresentare la situazione comparativa tra lo stato di fatto/stato autorizzato e lo stato di progetto contraddistinto convenzionalmente con il giallo/rosso, da riportare in legenda, da applicarsi anche alle destinazioni d'uso dei locali; diverse indicazioni dovranno essere espressamente riportate in legenda.

Art.11 Modalità di coordinamento con il SUAP

1. Sono condivise con il SUAP le competenze edilizie dello Sportello Unico per l'Edilizia Produttiva, fermo restando quanto definito dal Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 - Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive - , ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008.
2. Al fine di assicurare l'efficace trattazione delle procedure interessanti congiuntamente l'Area Sportello Unico per l'Edilizia e la struttura dello Sportello Unico per le Attività Produttive sono adottati, mediante determinazioni dirigenziali nel rispetto della normativa in materia e dei criteri risultanti dal presente Regolamento, i necessari atti di organizzazione di competenza delle relative Aree.
3. Lo specifico Regolamento, se esistente, e le informazioni inerenti al funzionamento del SUAP sono reperibili presso la pagina web del sito istituzionale.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art.12 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. L'annullamento in autotutela dei titoli abilitativi edilizi illegittimi deve avvenire nell'osservanza dell'art. 21-nonies della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e della Legge Regionale 12/2005 art. 50, cui si rimanda.

Art.13 Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento

1. Ove si proceda alla realizzazione di nuove costruzioni, le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate ad atto ricognitivo della densità edilizia e a vincolo di asservimento agli indici urbanistici applicabili al momento della formazione del titolo edilizio.
2. Il vincolo di asservimento e l'atto di densità permangono con il permanere degli edifici, anche se oggetto di frazionamento ovvero di alienazione, anche parziale, dell'area, fatta salva la facoltà di utilizzare indici urbanistici diversi che si rendano applicabili per effetto di variazioni del PGT.
3. Il vincolo di asservimento e l'atto di densità viene costituito mediante scrittura privata unilaterale, da sottoscrivere e trascrivere a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato e prodotto in duplice copia, prima del rilascio o della formazione del titolo.
4. Nell'atto di asservimento o di densità dovrà essere indicata la quantificazione dei diritti edificatori perequati eventualmente utilizzati o trasferiti; il certificato dei diritti edificatori dovrà essere consegnato in originale entro la formazione del titolo.
5. L'atto ricognitivo della densità edilizia e di asservimento delle aree dovrà essere sostituito da atto notarile attestante l'effettiva densità edilizia e le effettive aree asservite, contestualmente alla presentazione della fine dei lavori.
6. In caso di trasferimento di diritti edificatori perequati, il vincolo di asservimento deve essere esteso anche alle aree che hanno generato tali diritti.
7. Lo Sportello Unico per l'Edilizia trasmette una copia dell'atto all'ufficio competente che ne detiene la raccolta in appositi registri e che provvede all'aggiornamento del registro dei diritti edificatori a sensi della vigente normativa regionale in materia.

Art.14 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) consiste in un documento rilasciato dalla Pubblica Amministrazione nello specifico dal Dirigente competente nei modi e nelle forme di legge.
2. Il certificato di destinazione urbanistica contiene le prescrizioni e destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, oltre la sussistenza di eventuali vincoli sovraordinati, relativi ad una determinata area puntualmente indicata ed individuata nella richiesta.
3. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici e alla normativa vigente.
4. Nel Certificato verranno riportate le indicazioni urbanistiche e nello specifico:
 - le norme di edificazione pertinenti, sia vigenti che in regime di salvaguardia, nonché l'eventuale assoggettamento a piano urbanistico attuativo
 - le destinazioni d'uso ammesse e vietate
 - i tipi e le modalità di intervento consentiti
 - prescrizioni urbanistici ed edilizi da osservare
 - i vincoli incidenti sull'immobile

- le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi in atto.
- 5. Il Certificato di Destinazione Urbanistica non costituisce in alcun caso presunzione di edificabilità dell'area la quale può essere inibita, totalmente o parzialmente, da edificazioni precedenti, da atti o convenzioni intervenute tra privati ovvero tra il privato e l'ente pubblico o da vincoli imposti da autorità diverse dal Comune.
- 6. Il contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, e pertanto non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle normative vigenti in materia.
- 7. La richiesta può essere presentata da chiunque e non occorre che il richiedente sia il diretto interessato.
- 8. La modalità di richiesta e la documentazione necessaria per il rilascio del CDU, previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria, sono indicate sul sito istituzionale.
- 9. La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica deve essere formulata sul modello predisposto dal Comune e deve contenere:
 - le generalità del richiedente allegando fotocopia della Carta di Identità;
 - i dati dell'immobile con riferimento al terreno e/o ai fabbricati indicando l'ubicazione (via/Piazza/Vicinale/...), i dati catastali (Foglio e mappale/particella) ed allegando estratto di mappa catastale aggiornato con individuazione dell'immobile;
 - la data a cui deve essere riferita la certificazione;
 - l'uso per cui è richiesta la certificazione (successione / atto pubblico o privato specificando se vendita, donazione, esproprio / altro specificando... /etc....).
- 10. Il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica è a titolo oneroso.
- 11. Per conoscere la destinazione di una determinata area secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune è possibile consultare il Sistema Informativo Territoriale Comunale il quale non ha valore di certificazione.

Art.15 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, a cui si rimanda.
2. La proroga, solo per i casi previsti dalla legge, deve essere richiesta prima della scadenza del termine.
3. L'efficacia temporale della segnalazione certificata di inizio attività è disciplinata dalla normativa nazionale e regionale in materia.
4. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, la realizzazione della restante parte è subordinata a nuovo titolo abilitativo previa presentazione di relazione corredata da documentazione fotografica e elaborati grafici attestanti lo stato dei lavori eseguiti.
5. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
6. Se l'intervento non ultimato è di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultano già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio, la qualifica dell'intervento terrà conto delle sole opere di completamento fermo restando quanto previsto dall'art.15 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Art.16 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta delle autorità competenti (ATS, VV.FF., ecc.), qualora vengano meno i requisiti igienico-sanitari e/o strutturali e/o impiantistici e/o di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e/o privata, può disporre la sospensione dell'uso o dichiarare l'inagibilità degli immobili o di parte di essi, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934 e s.m.i. con atto da notificarsi alla proprietà/soggetti coinvolti.
2. Tra i motivi che determinano le condizioni di inagibilità si segnala l'assenza di condizioni atte a garantire un sufficiente livello di sicurezza e di utilizzo dell'immobile. Si rinvia inoltre a quanto meglio specificato al Titolo III capo I per i requisiti di inagibilità igienico sanitaria.
3. L'immobile dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non vengano rimossi i vizi che hanno determinato l'inagibilità.
4. Fatti salvi i casi previsti dal Titolo III capo I per quanto concerne le condizioni di antigienicità e inabitabilità degli alloggi e assimilati, che comportano l'emissione di provvedimenti volti a ristabilire le condizioni di utilizzo dei locali, ed i casi previsti dalla normativa vigente, sono sospese le condizioni di agibilità degli immobili, indipendentemente dalla destinazione d'uso, in caso di:
 - assenza delle condizioni di sicurezza, per impianti non conformi alla normativa vigente;
 - assenza di uno o più servizi necessari per il funzionamento degli edifici, e cioè impianto di riscaldamento e /o di produzione acqua calda sanitaria, acqua potabile, energia elettrica, gas, nei casi necessari ad alimentare impianti di riscaldamento e apparecchi di cottura, fognatura; funzionalità dell'impianto ascensore installato in edifici con più di tre livelli fuori terra per periodi superiori a trenta giorni e non concomitanti con opere di riparazione/rinnovamento;
 - assenza di idonei apparecchi e dispositivi che assicurino le condizioni di comfort termoigrometrico all'interno dei locali, quali impianti di riscaldamento garantiti esclusivamente con stufe e altri dispositivi privi di terminali in ogni locale d'abitazione o che non garantiscano le condizioni minime richieste;
 - assenza delle condizioni di sicurezza per dissesti strutturali e verifiche di idoneità statica;
 - assenza delle condizioni di agibilità prescritte dalla normativa vigente;
 - assenza delle condizioni di utilizzo e prescrizioni impartite in sede di agibilità dei locali;
 - mancata attivazione delle procedure previste per l'agibilità dei locali nei casi di intervento;
 - mancato perfezionamento delle procedure previste per l'agibilità dei locali nei casi di intervento;
 - stato di degrado dei locali e/o delle aree esterne, per cui non vi siano i requisiti di sicurezza, salubrità e igiene;
 - presenza di condizioni sia dei locali che delle aree esterne che non consentano l'utilizzo dei locali in sicurezza per gli utenti;
 - mancato rispetto degli adempimenti e delle condizioni e prescrizioni di cui alla normativa di prevenzione incendi.
5. La dichiarazione di inagibilità e la sospensione dell'uso di immobili o di parti degli stessi viene dichiarata con apposito provvedimento; le condizioni di agibilità devono essere attestate al termine degli interventi con l'attivazione di nuova procedura volta all'agibilità dei locali. La sospensione dell'uso degli immobili comporta la conseguente sospensione di tutte le attività esercitate all'interno dei locali.
6. Le procedure ed i provvedimenti di cui al presente articolo non si intendono sostitutive degli obblighi di manutenzione degli edifici e delle aree, né l'assenza della dotazione impiantistica funzionante o altre condizioni di cui al presente articolo all'interno di una unità immobiliare può comportare la riduzione di imposte e tributi, se non previsti dalla normativa vigente.

Art.17 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione è disciplinato dal DPR 380/2001 Titolo II capo II sezione II e dalla L.R. 12/2005 Parte II Titolo I capo IV.
2. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda o al volume urbanistico oggetto di intervento, calcolate secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale e del presente Regolamento.
3. Il contributo sul costo di costruzione, in funzione della destinazione d'uso di progetto, è determinato in base alla tariffa individuata annualmente con Determinazione Dirigenziale per gli interventi con destinazione residenziale, o in base alla quota del 10% del computo metrico estimativo effettuato utilizzando, per le destinazioni di cui all'art. 19.2 D.P.R. 380/2001, il listino della Camera di Commercio, in vigore al momento della presentazione del titolo autocertificato o del rilascio del permesso.
4. Per tutti gli interventi su immobili con destinazione residenziale, qualora il richiedente non intenda procedere alla compilazione della Tabella Ministeriale comprendente l'intero edificio per determinare la classe dello stesso, il contributo per il costo di costruzione è da considerarsi in ogni caso congruo se il calcolo è effettuato sulla base della tabella ministeriale con l'applicazione della classe massima alla superficie complessiva dell'intervento.
5. In caso di intervento edilizio soggetto al pagamento del Contributo di Costruzione con contestuale mutamento di destinazione d'uso, il pagamento dello stesso, qualora dovuto, è assoggettato alle previsioni del presente articolo, ivi comprese quelle in tema di rateizzazione.
6. Il contributo di costruzione di cui al presente articolo, è ridotto o non è dovuto nei casi previsti dalla legge o da atti dell'Amministrazione comunale.
7. In caso di presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, per interventi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione, la documentazione necessaria alla sua quantificazione, deve essere allegata alla segnalazione medesima.
8. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con le garanzie stabilite con atti dell'amministrazione.

Art.18 Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico generale

1. Per quanto attiene la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria dovuti per interventi edilizi, si rinvia alla disciplina statale e regionale vigente. Non sono riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
2. Le condizioni e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi in coerenza con le previsioni del PGT e nel rispetto della pertinente normativa statale sono disciplinate dagli atti dell'Ufficio Urbanistica e dalla Convenzione stipulata con il Comune di Pioltello; per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico degli operatori sono fatti salvi gli adempimenti

prescritti dalla normativa vigente per l'esecuzione di opere edilizie, per cui l'ufficio Urbanistica potrà richiedere la presentazione di idoneo titolo abilitativo, laddove necessario;

3. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione e in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT, da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica.

4. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile presentare segnalazione certificata ai fini dell'agibilità dell'intervento edilizio privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate.

5. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo, potrà essere presentata segnalazione di agibilità parziale nel rispetto della normativa vigente, mentre per presentare segnalazione di agibilità totale occorrerà il rispetto di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.

6. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali possono essere previste a scomputo esclusivamente dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge, senza possibilità di compensazione dei costi eccedenti. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino inferiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, dovrà essere versata a conguaglio la differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti oppure, a scomputo di tale differenza, potranno essere realizzate ulteriori opere di urbanizzazione.

7. Le opere di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, lo scomputo viene riconosciuto fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, fatto salvo quanto previsto al comma precedente e dalla normativa vigente.

8. La compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando quanto previsto al precedente comma 6, è ammessa qualora vi sia specifica previsione nell'ambito di piani e programmi o dei convenzionamenti preordinati alla formazione del titolo abilitativo.

Art.19 Deroghe nei Piani Attuativi

1. In caso di interventi complessi, realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.

Art.20 Pareri preventivi

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ai sensi della normativa vigente, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia locale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali, anche con la presentazione di richieste di pareri preventivi.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa amministrazione.
3. In caso di progetti complessi, o in caso di necessità di indicazioni interpretative delle norme di cui alla disciplina urbanistico-edilizia locale, preliminari alla progettazione completa dell'intervento, potrà essere richiesto da parte dei soggetti di cui al comma 1 apposito parere preventivo su aspetti specifici del progetto medesimo.
4. Il parere formulato dall'ufficio non è esaustivo di tutte le verifiche e gli aspetti di carattere urbanistico, edilizio e igienico-sanitario o altro, tranne quanto esplicitamente richiesto e documentato, che saranno esaminati e valutati nel corso dell'istruttoria del procedimento edilizio (permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, o altro, compresa la comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie nei casi previsti) che verrà presentata dopo il rilascio del parere.
5. Il parere, rilasciato entro trenta giorni dalla richiesta, che deve avvenire su apposita modulistica predisposta dagli uffici, è parere di massima sulla fattibilità dell'intervento.
6. Parimenti nel caso di attività economiche il parere non è esaustivo delle verifiche di carattere edilizio e igienico-sanitario, tranne per quanto espressamente richiesto dal parere preventivo, né delle procedure commerciali e/o conseguenti l'attività specifica, né di tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, ed acquisizione di pareri interni e/o esterni, autorizzazioni, nulla osta, e quant'altro specificatamente ed eventualmente previsto dalla normativa vigente, necessari per l'esercizio dell'attività all'interno dei locali.
7. Il parere preventivo, richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia, verifica di norma la compatibilità urbanistica ed edilizia dell'attività con l'unità immobiliare proposta, ma non sostituisce tutte le verifiche previste dalla normativa vigente per la specifica attività, nonché tutti gli adempimenti prescritti dalla normativa, per i quali si rimanda alle competenti discipline, né autorizza l'esercizio dell'attività, anche in assenza di opere edilizie.
8. La validità del parere preventivo è di un anno dal rilascio, in vigenza del medesimo strumento urbanistico ed in assenza di modifiche normative relative agli aspetti oggetto di parere preventivo.

Art.21 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. L'Amministrazione Comunale pubblica sul proprio sito internet, provvedendo all'aggiornamento nel rispetto delle novità normative e regolamentari:
 - a) la modulistica che l'interessato deve presentare per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare;
 - b) l'elenco degli uffici anche decentrati ove è possibile presentare i progetti di opere edilizie o chiedere informazioni sugli interventi in corso di esecuzione;
 - c) le circolari, le disposizioni, le determine e gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
 - d) l'elenco dei procedimenti riguardanti le richieste di formazione di titolo abilitativo;

- e) l'elenco delle autorizzazioni paesaggistiche presentate;
- f) i nominativi del Responsabile del Procedimento e del Dirigente cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento;
- g) l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti.

2. L'Amministrazione Comunale si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, comprensivo di quanto previsto per i documenti già in suo possesso.

3. L'Amministrazione Comunale, ai fini degli obiettivi di cui al comma precedente, favorisce la riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati, coinvolti nei medesimi procedimenti.

Art.22 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. L'Amministrazione Comunale ritiene essenziale il contributo delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie e ambientali, dei soggetti portatori di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, ai quali garantisce la collaborazione nelle fasi procedurali disciplinate dal presente Regolamento.

2. La partecipazione dei cittadini ai procedimenti avviene secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente, ferme restando le modalità di accesso agli atti e documenti stabilite dalla medesima.

3. Per quanto concerne la segnalazione di eventi e situazioni attraverso esposti, questi devono essere presentati in forma scritta e circostanziata, salvo casi di forza maggiore, e sottoscritti.

4. Non sono procedibili esposti in cui gli inconvenienti lamentati siano determinati dal mancato rispetto di norme di buon vicinato o di obblighi normativi la cui vigilanza spetta in primo luogo all'amministrazione condominiale (es. provvedere alle riparazioni in casa propria senza creare danno agli altri condomini, utilizzo delle parti comuni, rispetto delle regole non scritte della convivenza civile, ecc.); non possono essere accettati esposti in cui gli inconvenienti lamentati sono determinati da contenziosi tra privati risolvibili nelle opportune sedi legali, quali liti per risarcimento di danni, mancato rispetto del Codice Civile, competenze del conduttore e del locatore nelle abitazioni in regime di affitto, ecc.

5. La competenza degli uffici a valutare esposti è legata alla natura di pubblica utilità della controversia, in cui l'amministrazione comunale è una delle parti coinvolte (es. strade, immobili comunali, ecc.), alla rilevanza edilizia degli stessi (denuncia di abusi edilizi o non conformità alle leggi o regolamenti del settore) ed ai casi di rischio per l'incolumità pubblica; l'attività di sorveglianza e controllo è rivolta a verificare che tutte le opere sugli edifici e aree private siano eseguite e gli immobili e le aree siano mantenute nel rispetto della normativa vigente e del presente Regolamento, e alla tutela dell'incolumità pubblica e all'eliminazione di situazioni di rischio e pericolo, ma non finalizzata alla risoluzione delle controversie tra terzi.

6. Gli esposti sono valutati e viene avviato il procedimento secondo l'ordine di priorità, dipendente dalla gravità della segnalazione (la priorità è assegnata agli esposti per stati di pericolo), entro trenta giorni dalla data di ricevimento;

7. Per gli inconvenienti di natura igienico-sanitaria, nei casi previsti dai competenti servizi di ATS, gli uffici inoltrano l'esposto per competenza ad ATS medesima; non sono procedibili esposti la cui competenza è di altri enti, o di natura civilistica e/o relativi a diritti di terzi.

8. L'Amministrazione Comunale favorisce i processi di progettazione partecipativa promossi da proprie iniziative.

Art.23 Concorsi di urbanistica e di architettura

1. Nei casi in cui il PGT preveda il riconoscimento di una premialità agli interventi oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto, si applica il seguente articolato.
2. I concorsi dovranno favorire la massima partecipazione.
3. I criteri cui si dovrà attenere la Commissione dovranno dar conto delle architetture ritenute maggiormente significative dell'intervento e/o lo spazio pubblico qualora questo rivesta un ruolo determinante.
4. La procedura del Concorso dovrà essere gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC) nominato dal Dirigente del Settore competente. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti:
 - a) le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel bando di concorso elaborato sulla base degli schemi prodotti dagli Ordini e dalle associazioni professionali o dagli Uffici Comunali;
 - b) le regole urbanistico/edilizie vigenti;
 - c) il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti nell'area;
 - d) scheda - programma del Concorso ("linee guida").
5. Il RUC acquisisce preventivamente il parere degli Uffici, anche mediante richiesta di convocazione di conferenza dei Servizi qualora necessaria, e della Commissione Comunale per il Paesaggio sulle "linee guida" del concorso da fornire ai concorrenti.
6. Il RUC dovrà garantire il corretto svolgimento del concorso e l'adeguata pubblicità dell'iniziativa e dei suoi esiti anche con la pubblicazione in un'apposita pagina del sito web del Comune.
7. La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di cinque giurati e dovrà essere composta in maggioranza da progettisti (architetti o ingegneri). La maggioranza dei componenti la giuria (3/5) sarà scelta liberamente dal proponente; i rimanenti (2/5) saranno scelti sulla base delle terne fornite su specifica richiesta dagli Ordini professionali.
8. L'esito del Concorso sarà riportato su apposito verbale, sottoscritto da tutti i componenti la Giuria, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di Convenzione nel quale sono esplicitati i fattori qualificanti del progetto che hanno motivato la scelta del vincitore.
9. Il riconoscimento della premialità è condizionato alla coerenza del progetto presentato con detti fattori qualificanti.
10. L'esito del Concorso di progettazione non condiziona l'istruttoria del progetto da parte degli Uffici comunali, e/o le valutazioni successive della Commissione per il Paesaggio, ma queste ultime non dovranno comunque discostarsi dalle valutazioni dai medesimi già espresse sulle "linee guida" di cui al comma 4 del presente Articolo.

TITOLO 2 - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art.24 Comunicazione di inizio e differimento dei lavori

1. L'inizio dei lavori deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere, e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio o in ogni altra opera edilizia.
2. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
3. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori, ai sensi dell'Art. 15 del DPR 380/2001 e s.m.i, non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; pertanto è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data. Il termine può essere prorogato ai sensi di Legge, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere.
4. Nel caso di C.I.L.A. e S.C.I.A. l'inizio lavori può avvenire solo a seguito dell'efficacia degli stessi, nei termini previsti dal DPR 380/2001 per lo specifico procedimento e, in caso di presentazione contestuale dell'istanza di acquisizione di atti di assenso, solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico ai sensi dell'art. 23 bis comma 2 del DPR 380/2001.
5. Decorso inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative, previa richiesta esplicita del richiedente da inviarsi entro 180 giorni dalla scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

Art.25 Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità e la sicurezza in generale.
2. In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.
3. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio come meglio specificato all'art.15.

Art.26 Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

1. In caso di variazione del proprietario e/o del committente, gli interessati devono tempestivamente comunicare l'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, richiedendo al Comune la voltura del permesso di costruire o, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato, dare comunicazione dell'intervenuta variazione di titolarità, attestando con idonea documentazione
2. Tale voltura o comunicazione non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere presentata o rilasciata oltre il termine di validità dello stesso.

Art.27 Varianti

1. Le modifiche alle opere oggetto di titoli edilizi possono essere realizzate solo dopo il perfezionamento di nuovo titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia.
2. L'interessato è tenuto a sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento del titolo, fatti salvi i casi previsti dal DPR 380/2001 e smi. Qualora non provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e all'ottenimento del titolo, il Dirigente dell'unità organizzativa competente ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.
3. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione com- portano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere in variante.

Art.28 Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

1. Le eventuali sostituzioni dei soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, nominati il direttore o dell'assuntore dei lavori, vanno immediatamente comunicate non oltre 5 giorni allo Sportello Unico per l'Edilizia per iscritto, dal titolare del titolo abilitativo e dall'interessato.
2. I lavori devono essere sospesi fino a quando non verrà trasmessa, unitamente ai dati dei subentranti, una dettagliata relazione circa lo stato delle opere e dei lavori con la dichiarazione circa le rispettive responsabilità, sottoscritta per accettazione dai dimissionari e dai subentranti; ove ciò non sia possibile, è ammessa una perizia asseverata circa lo stato dei lavori a firma dei soli subentranti.

Art.29 Comunicazione fine lavori

1. Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge o, nei casi legislativamente previsti, dalla convenzione o da atti unilaterali d'obbligo. E' fatto obbligo presentare ultimazione lavori anche per le comunicazioni asseverate di cui all'art. 6 bis del DPR 380/2001 e smi.
2. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia congiuntamente al tecnico incaricato, al Direttore dei Lavori e all'impresa esecutrice laddove previsto, entro cinque giorni dall'ultimazione degli stessi corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti, secondo le modalità vigenti.
3. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/segnalate/comunicate sino state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.
4. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti.
5. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo procedimento edilizio secondo le modalità vigenti di legge.
6. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

Art.30 Occupazione suolo pubblico

1. La concessione/autorizzazione di occupazione e di manomissione del suolo pubblico o privato soggetto a servitù di pubblico passaggio deve essere richiesta in modo specifico all'Amministrazione Comunale secondo la modulistica disponibile, e, ove previsto, è subordinata all'indagine dei servizi a rete esistenti nel sottosuolo. Tale indagine, effettuata dalla struttura comunale competente, viene svolta per accertare eventuali interferenze dei servizi in sottosuolo, il loro grado di obsolescenza o la loro necessità di potenziamento. Dalle risultanze dell'indagine, potrebbe emergere che sia preventivamente necessario provvedere allo spostamento, alla sostituzione o alla predisposizione di idonea infrastruttura per il futuro passaggio.
2. Durante l'esecuzione dei lavori e nel corso delle opere di ripristino deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. Qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della cauzione ed all'esecuzione in danno dell'operatore.
5. La realizzazione di cappotti di facciata quale isolamento termico è autorizzata con procedimento edilizio previa stipula di convenzione per utilizzo di suolo pubblico, o secondo le modalità definite da specifico atto di indirizzo.
6. Se il cappotto viene ad interessare facciate prospettanti aree pubbliche o private soggette a servitù di pubblico passaggio può essere realizzato nei casi di cui agli atti di indirizzo emessi, e comunque con i seguenti limiti:
 - lo spessore massimo consentito è di 20 (venti) centimetri (fatti salvi casi particolari opportunamente documentati dal richiedente da valutare volta per volta) comprensivo di intonaci e finiture;
 - il cappotto termico dovrà essere realizzato sull'intera facciata dell'edificio oggetto di richiesta (eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di specifiche valutazioni tecniche);
 - dovrà essere sempre dimostrata e garantita l'accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico, con particolare attenzione ai marciapiedi facendo presente che al di sotto della quota di ml. 3,50, misurata dalla quota di calpestio marciapiede pubblico o di uso pubblico, sono ammessi spessori dei rivestimenti non superiori a 10 (dieci) centimetri purché il passaggio netto (dopo l'intervento) sul marciapiede non sia inferiore a 90 (novanta) centimetri;
 - fermo restando quanto sopra, in caso di facciate prospettanti su strade e spazi pubblici prive di marciapiede, gli interventi saranno ammessi unicamente se mantengono (dopo l'intervento) una larghezza delle corsie veicolari di m 2,75 per senso di marcia, nonché di due camminamenti pedonali di 90 (novanta) centimetri per lato;
 - eccezionalmente e previa specifica valutazione tecnica istruttoria, sopra la quota di ml. 2,20 dalla quota di marciapiede pubblico o di uso pubblico è ammesso uno spessore maggiore e comunque fino al massimo di 20 (venti) centimetri unicamente per mantenere allineamenti con elementi architettonici sporgenti presenti (fasce marcapiano, balconi, modanature e cornici delle aperture e similari), finestre e portefinestre, nicchie etc.;
 - qualora il passaggio sul marciapiede, al netto dello spessore sopra citato, risulti inferiore a 90 (novanta) centimetri si dovrà prevedere una graduale riduzione degli spessori di intervento su tutto il fronte dell'edificio (con uso di materiali e soluzioni tecniche adeguate) in modo tale da garantire la larghezza minima di 90 (novanta) centimetri come sopra richiesta;

- in presenza di larghezza di marciapiedi pubblici o di uso pubblico esistenti, inferiori a 90 (novanta) centimetri non potrà essere eseguito il cappotto esterno verso lo spazio pubblico, ma si dovranno adottare, a cura del richiedente, altre soluzioni tecniche idonee al raggiungimento del risultato sperato;
- l'intervento dovrà essere compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
- nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume ed il filo di costruzione da rispettare sarà quello originario precedente all'intervento relativo al cappotto;
- l'occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l'acquisizione dell'area (occupata dallo spessore del cappotto), il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica.

7. Per la natura dell'opera, finalizzata al contenimento dei consumi energetici, non si applica il canone di occupazione suolo pubblico; lo spazio occupato dalla proiezione al suolo del cappotto termico aggettante su spazio pubblico deve avvenire a titolo gratuito e senza l'applicazione di un canone per l'occupazione di un soprassuolo, sia in ragione della limitata rilevanza dello spazio di soprassuolo occupato da tali opere, che per l'interesse dell'A.C. ad incentivare tali tecniche di edilizia sostenibile.

8. Si ritiene di poter autorizzare l'occupazione di suolo pubblico, a carattere permanente e conseguente la sola realizzazione del cappotto termico degli edifici, contestualmente alla validità della pratica edilizia relativa, con apposito riscontro al committente, previo parere favorevole dell'Ufficio Competente del Settore Lavori Pubblici - volto a valutare la possibile interferenza con reti e sotto servizi o altre problematiche per cui siano necessarie condizioni e prescrizioni per l'esecuzione dei lavori o la realizzazione dell'intervento – e previo parere favorevole del Comando della Polizia Locale – volto a valutare le possibili interferenze con la sicurezza della circolazione di veicoli e/o pedoni.

9. La pratica edilizia dovrà contenere, oltre agli elaborati obbligatori previsti, la seguente documentazione minima integrativa:

- una Relazione che indichi le motivazioni tecniche legate all'impossibilità di realizzare una soluzione alternativa che non interessi la strada comunale (sede stradale o fascia marciapiede) o l'area comunque gravata da uso pubblico;
- uno Schema grafico che indichi nella pianta del piano terra il corretto ingombro definitivo del cappotto in progetto rispetto allo spazio pubblico prospiciente. Tale schema deve essere corredato da tutte le quotature necessarie a dimostrare l'effettivo rispetto delle dimensioni minime indicate nei Criteri di cui sopra, per la garanzia dell'accessibilità e della percorribilità dei marciapiedi e delle strade interessate dalla realizzazione del cappotto. Lo schema grafico dovrà essere ricavato da rilievo sul campo che rappresenti l'edificio, l'ingombro del cappotto ed un adeguato contesto. Sulla base di questo schema grafico quotato dovrà essere indicata la superficie complessiva di suolo pubblico per la quale si richiede l'autorizzazione all'occupazione permanente.

10. La posa degli armadi stradali è autorizzata dalla struttura comunale competente solo come parti integranti e funzionali dei servizi a rete installati. Il loro posizionamento deve avvenire nel rispetto delle norme del Codice della Strada e non deve alterare o turbare il decoro urbano dell'area, né compromettere visuali di interesse storico-ambientale, non deve pregiudicare la sicurezza delle proprietà private e l'accessibilità/percorribilità per persone con disabilità. Quando, per dimostrate ragioni tecniche, è necessario provvedere alla posa di nuovi armadi in adiacenza/prossimità di altri già esistenti la struttura comunale competente valuterà la soluzione migliore che si armonizzi nel contesto urbano.

Art.31 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi

1. Per le opere soggette a bonifica di cui al Dlgs. 152/2006 si rimanda al Titolo III, Capo I del presente Regolamento.
2. Per le opere di rimozione dell'amianto si rinvia a quanto disposto dal Decreto del Ministero della Sanità 1994.
3. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
4. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi, in conformità alla normativa vigente.
5. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.
6. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.
7. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art.32 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti. Il titolare, il committente e il costruttore rispondono della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia di igiene e sicurezza sul lavoro.

Art.33 Punti fissi di linea e quote di livello

1. Prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti posti a confine con spazi pubblici, ivi comprese le recinzioni, l'avente titolo è tenuto a comunicare al SUE con adeguata documentazione la linea di confine e la quota di livello tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e alle quote di livello autocertificati o comunicati a seguito di eventuale sopralluogo tecnico degli uffici che gli dovranno essere comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della documentazione di cui sopra. L'ufficio tecnico potrà sempre effettuare verifiche in cantiere.
2. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti ivi comprese le recinzioni, non confinanti con gli spazi pubblici, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto e comunica al SUE l'avvenuta individuazione dei punti fissi di linea e quote di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, corredata da autocertificazione del direttore dei lavori. Tali picchettature dovranno restare esposte per un periodo di almeno 10 giorni da tale comunicazione per le eventuali verifiche da parte del Comune, decorsi i quali i lavori potranno essere iniziati.
3. Le operazioni di cui al comma 1) possono essere eseguite da personale del Comune oppure da diverso personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale indicato dal Responsabile del Procedimento. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto dall'avente titolo o suo delegato per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Previo assenso del SUE il privato può comunicare le quote di livello e gli uffici tecnici possono verificare in qualsiasi momento.
5. La consegna non è obbligatoria se allegata al progetto esiste autocertificazione del progettista che attesta l'esecuzione di rilievo strumentale dell'area e la conformità delle quote riportate sugli elaborati a tale rilievo; l'ufficio preposto può predisporre autonomamente sopralluogo atto a verificare le quote riportate sul progetto.
6. Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salva formale concessione da ottenersi prima del rilascio o formazione del titolo abilitativo; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.

Art.34 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Fermo restando quanto previsto dalla vigilanza del cantiere per la salute e la sicurezza, nonché per la regolarità dei rapporti di lavoro, tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei

terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

2. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).

3. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.

4. Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" come disposto dal successivo articolo.

5. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto ovvero le copie identiche dei titoli elaborati se prodotti in modalità digitale.

6. Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di "interruzione dei lavori" che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.

7. Per le attività di cantiere che superano i valori definiti dal Piano Acustico Comunale, in conformità con i valori limite di rumore stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", dall'art. 6, comma 1), lettera h), della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e dall'art. 8 della Legge regionale 10 agosto 2001, n. 13 "Norme in materia di inquinamento acustico", l'Operatore dovrà richiedere all'ufficio competente specifica autorizzazione in deroga.

8. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale o altra norma più restrittiva, qualora si tratti di lavori all'interno di un edificio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari:

nei mesi da ottobre ad aprile tra le ore 7.30 alle ore 19.00 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.30 alle ore 13.00;

nei mesi da maggio a settembre tra le ore 7.30 e le ore 19.30 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.00 alle ore 12.30.

9. I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato, purché nel rispetto dei limiti previsti dalla zonizzazione acustica comunale devono inviare comunicazione autocertificata indicando la comprovata necessità delle lavorazioni da svolgere e il titolo edilizio/comunicazione se dovuto. Resta ferma la necessaria autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici di cui alla zonizzazione acustica, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

10. I cantieri che operano a ciclo continuo o al di fuori degli orari di cui sopra dovranno essere appositamente autorizzati dall'ufficio competente, previa autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici.

11. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere

allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ATS e il secondo sostituito con bagni chimici o mobili secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

12. L'avente titolo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle unità organizzative competenti; la comunicazione deve essere corredata dai nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.

13. In ogni caso la recinzione di cui sopra deve poter salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua. Gli eventuali accessi di cantiere ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiusi quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, questa non deve non costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito.

14. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 m.

15. L'avente titolo, quando le opere di recinzione o le strutture provvisorie (es. ponteggi) comportino l'occupazione temporanea di area pubblica o privata soggetta a servitù di pubblico passaggio, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; qualora la recinzione/struttura inglobi manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

16. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

17. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.

18. Tutte le recinzioni e strutture provvisorie dovranno essere segnalate come indicato dal vigente Codice della Strada (artt. 21 e 27) e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (artt. da 30 a 43).

19. Per l'accesso dei mezzi alle recinzioni provvisorie dovrà essere richiesta, alla competente Struttura Comunale, l'autorizzazione alla realizzazione di un passo carraio temporaneo uso cantiere.

20. Tutte le strutture che interessano il suolo pubblico o aree private soggette a servitù di pubblico passaggio devono sottostare al "Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale".

21. Nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti di qualsiasi tipologia prevista dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, oltre ad interventi di rimozione dell'amianto ed interventi in materia energetica, si richiamano le disposizioni del Regolamento per il benessere e la tutela degli animali.

22. E' fatto obbligo di adozione di tutti gli accorgimenti volti ad evitare inconvenienti a seguito delle operazioni di cantiere; considerato che le attività nei cantieri non devono provocare inconvenienti agli spazi pubblici, devono essere adottati tutti gli accorgimenti per eliminare la presenza di ghiaia e terra sulle strade adiacenti al cantiere, che non consentono da parte delle macchine spazzatrici un adeguata pulizia delle strade, provvedendo alla rimozione e pulizia di quanto già depositato e ad adottare sistemi di lavaggio delle ruote degli automezzi all'uscita.

Art.35 Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello (di dimensioni minime 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; di dimensioni minime 0,40 x 0,55 m per interventi che riguardino parti del singolo edificio) o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata, realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.

2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:

- a) Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA)
- b) Oggetto dell'intervento
- c) Estremi catastali
- d) Titolare e Committente dell'intervento
- e) Data inizio dei lavori
- f) Termine massimo di fine lavori
- g) Progettista
- h) Direttore Lavori
- i) Progettista strutture (se previsto)
- j) Direttore Lavori strutture (se previsto)
- k) Progettista impianti (se previsto)
- l) Direttore Lavori impianti (se previsto)
- m) Impresa/e assuntrice dei lavori
- n) Imprese esecutrici dei lavori
- o) Responsabile del cantiere
- p) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto)
- q) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto)
- r) Estremi notifica preliminare (se dovuta)
- s) Collaudatore statico (se previsto)
- t) Certificatore energetico (se previsto)
- u) Rendering del Progetto (facoltativo).

3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile o in prossimità dello stesso.

4. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) Estremi atti autorizzativi
- b) Concessionario dell'opera
- c) Responsabile Unico del Procedimento
- d) Oggetto dell'appalto
- e) Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (se possibile)
- f) Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (se possibile)
- g) Modalità di realizzazione
- h) Importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro)
- i) Costi sicurezza (se nominato il C.S.)
- j) Ribasso d'asta
- k) Impresa appaltatrice
- l) Imprese sub-appaltatrici
- m) Progettista architettonico
- n) Progettista strutture

- o) Progettista impianti tecnici
 - p) Direttore lavori
 - q) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione
 - r) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione
 - s) Direttore di cantiere
 - t) Assistente tecnico
 - u) Estrema notifica preliminare (se nominato il C.S.)
 - v) Data contrattuale di inizio e termine dell'opera
 - w) Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche
 - x) Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante
5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
6. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR 380/2001).
7. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
8. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro giorno 5 dalla data di consegna dei lavori.
9. Il committente si obbliga altresì ad affiggere in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente copia della notifica preliminare, se dovuta.
10. Il mancato rispetto delle prescrizioni del presente articolo, comporta l'applicazione delle sanzioni prescritte dal presente Regolamento.

Art.36 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni che hanno carattere autonomo sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità.
2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate per la discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.
5. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
6. Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri della normativa vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.

7. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
8. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia; è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
9. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.
10. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.
11. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:
- a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati secondo le indicazioni del competente ufficio comunale e degli eventuali gestori dei sottoservizi;
 - d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.
12. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali. A tale scopo dovrà essere richiesta all'Amministrazione la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale.
13. Si precisa inoltre che l'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta; qualora la collocazione dei tiranti inerisca proprietà di terzi questa dovrà essere precedentemente assentita dalle medesime proprietà.
14. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
15. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Art.37 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali le quali si intendono fisse ed immutabili.
2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziali.
3. All'interno delle soglie dimensionali relative alle varianti di cui alla normativa sovraordinata, fatti salvi i diritti dei terzi per le distanze dai confini, gli allineamenti verso gli spazi pubblici, le misure minime fissate da leggi o regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni di seguito elencate, costituiscono tolleranze di cantiere:
 - a) scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
 - i. per le misure inferiori o uguali a m. 5,00 lo scostamento non può essere superiore all'1,00% della misura lineare;
 - ii. per le misure oltre m. 5,00 e fino a m. 30,00 per il calcolo dello scostamento si applica la seguente formula: $Y = (X + 20) / 5$, dove al posto di X viene inserita la misura lineare espressa in metri e, eseguendo l'operazione indicata, si ricava Y che è il massimo scostamento ammissibile espresso in centimetri per la misura lineare inserita al posto di X.
 - iii. per le misure superiori a m. 30,00 il massimo scostamento ammissibile è di cm.10;
 - b) le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della Superficie lorda del singolo piano inferiori al 5%, ferma restando la Superficie Lorda complessiva.
4. Qualora entrambe le condizioni sopra elencate siano rispettate, non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto. Negli altri casi, anche se le modifiche realizzate in fase esecutiva non costituiscano parziale difformità del titolo abilitativo, è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante per l'aggiornamento degli elaborati depositati presso l'amministrazione comunale prima della fine lavori e comunque prima della richiesta di agibilità dell'immobile o porzione di esso.
5. Le tolleranze esecutive di cui al comma 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.
6. E' fatto salvo quanto previsto dall'art.34 bis del DPR 380/2001 e smi "Tolleranze costruttive", per cui le norme di cui al presente articolo si applicano per quanto compatibili e/o se più restrittive rispetto all'art. 34 bis, e non si sommano alle tolleranze costruttive ivi contenute.

Art.38 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Tutte le strutture provvisorie e tutte le attrezzature del cantiere edilizio devono essere realizzate ed utilizzate in conformità alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e devono essere provviste delle relative certificazioni, nel rispetto delle norme di legge e delle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
2. 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 Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
3. Nel corso dei lavori devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali abitanti di altre unità immobiliari dell'edificio e degli edifici adiacenti.

4. L'Amministrazione può in caso di pericolo, idoneamente accertato, per le unità immobiliari adiacenti, sospendere l'intervento, prescrivendo al titolare dello stesso o all'assuntore la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti. La ripresa dei lavori può essere condizionata all'effettiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.

5. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 Attuazione dell'art.1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

6. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, e a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

7. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.

8. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:

- essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
- essere chiaramente identificabili per forma e colore;
- essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
- il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

9. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.

10. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.

11. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.

12. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la

manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisoriale (ponteggi – trabattelli, ecc.).

13. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.

14. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.

15. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.

16. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

Art.39 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

2. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.

3. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

4. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

Art.40 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Al termine delle opere edilizie è fatto obbligo di ripristinare il suolo e gli impianti (sottoservizi, ecc.) secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio competente, entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle stesse.

TITOLO 3 - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell'oggetto Edilizio

Art.41 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo

1. Il Regolamento Edilizio disciplina i requisiti obbligatori e non facoltativi (che possono dar luogo a incentivazione) in materia di compatibilità ambientale ed efficienza energetica, fermo restando il rispetto della normativa vigente, promuovendo strategie e tecnologie che comportino un miglior utilizzo e risparmi delle risorse energetiche e idriche.
2. E' fatto obbligo, per ogni tipologia intervento, la valutazione dell'intervento in termini di bilancio costi/benefici, e dunque, nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e del Regolamento, la scelta della tecnologia più conveniente in termini complessivi (ecosostenibilità, economicità, costi di gestione, ecc.). Ciò deve essere attestato da apposita relazione da parte di tecnico incaricato.
3. E' ammesso proporre soluzioni progettuali e tecnologiche che garantiscano le prestazioni richieste, anche se non espressamente previste.
4. A ciascuna pratica edilizia deve essere allegata apposita relazione che indichi i requisiti proposti con riferimento agli articoli a seguire.

Art.42 Prestazioni dell'involucro opaco

1. Fermo restando il rispetto della normativa vigente, è fatto obbligo di garantire i requisiti minimi di trasmittanza previsti dalla medesima in tutti i casi di sostituzione delle coperture, anche se a contatto con ambienti non climatizzati (es. sottotetti), ed anche per gli edifici a destinazione non residenziale; per gli edifici produttivi, anche in funzione di utilizzi del contenitore edilizio da parte di differenti attività, che possono comportare la presenza di persone, è fatto obbligo di rispettare requisiti minimi di trasmittanza, anche in caso di intervento parziale sull'involucro.
2. In caso di intervento in locali/edifici a destinazione produttiva senza permanenza di persone (magazzini o similari), considerato che la destinazione d'uso quale volume non scaldato non deve pregiudicare successive trasformazioni, anche parziali, è fatto obbligo garantire i requisiti minimi prescritti dalla normativa vigente, fermo restando l'obbligo per i successori e/o aventi causa di successivo adeguamento alla normativa vigente in caso di modifica delle condizioni di utilizzo dell'immobile o di porzioni dello stesso. In caso di nuova costruzione di locali ad uso magazzino e similari senza permanenza di persone è fatto obbligo garantire i requisiti prescritti per i locali con permanenza di persone.

Art.43 Impianti di produzione del calore

1. Fermo restando il rispetto della normativa vigente, è fatto obbligo installare impianti centralizzati di climatizzazione, a partire dagli interventi di riqualificazione impiantistica con edifici con più di quattro alloggi.

2. Non è consentita la dismissione del riscaldamento centralizzato, se non dimostrata la sostenibilità ambientale, energetica ed economica dell'intervento, da verificare attraverso diagnosi energetica che dimostri l'efficacia nel bilancio costi/benefici in termini di consumi/emissioni/costi complessivi di investimento/esercizio/manutenzione.
3. La trasformazione dell'impianto di riscaldamento che comporta la dismissione dell'impianto centralizzato e/o la trasformazione in impianto autonomo, fermo restando il rispetto degli adempimenti prescritti dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, è subordinata a richiesta di deroga motivata, in quanto il mantenimento degli impianti centralizzati, adeguati alle normative vigenti, è obbligatorio, ed è subordinata alla verifica positiva dell'impatto della suddetta trasformazione in termini di costi/benefici, in materia di emissioni e di sostenibilità ambientale; l'intervento deve essere unitario, e quindi esteso a tutto l'edificio ed a tutte le unità immobiliari, e deve prevedere anche la realizzazione di apposite canne fumarie per l'allontanamento dei fumi di combustione degli apparecchi singoli con sbocco oltre le coperture.
4. La dismissione dell'impianto di riscaldamento, anche per motivi di morosità, anche se non deliberata dall'assemblea condominiale, e la mancata trasformazione unitaria del sistema di riscaldamento, comporta la decadenza delle condizioni di agibilità dell'immobile, salvo quanto previsto al comma successivo.
5. Laddove non siano possibili interventi unitari di trasformazione degli impianti centralizzati, all'interno di condomini in gravi condizioni di dissesto economico, è fatto obbligo di procedere, da parte dei singoli condomini, con apposita richiesta di deroga, per cui sarà consentita l'installazione di apparecchi unifamiliari alle condizioni prescritte dalla normativa vigente, con scarico in parete temporaneo, previa dimostrazione dei requisiti prescritti dalla normativa vigente, e degli adempimenti prescritti.
6. Il distacco dal riscaldamento centralizzato, all'interno di immobili a destinazione prevalentemente residenziale, è consentito esclusivamente per le unità immobiliari a destinazione diversa dalla residenza, e previa installazione di dispositivi più performanti, previo adempimento di quanto prescritto dalla normativa vigente.

Art.44 Prestazioni energetiche degli edifici nella stagione estiva

1. Il presente articolo disciplina i requisiti obbligatori e non facoltativi (che possono dar luogo a incentivazione) in materia di compatibilità ambientale, fermo restando il rispetto della normativa vigente, e che quindi comportino un miglior utilizzo e risparmi delle risorse energetiche e idriche.
2. In accordo con gli enti preposti per la verifiche igienico-sanitarie, per le nuove costruzioni terziarie o produttive, il raffrescamento estivo dovrà essere effettuato senza consumo di acque di falde profonde o di acquedotto.
3. Per quanto concerne il controllo del soleggiamento, è obbligatorio l'inserimento, nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, nelle sostituzioni edilizie, nelle ristrutturazioni estese agli elementi di prospetto, adottare accorgimenti e dispositivi, e sistemi di schermatura quali logge, balconi, frangisole, aggetti ecc. sui fronti esposti (sud- est-ovest), già integrati nella progettazione dell'edificio quali elementi architettonici, che consentano di diminuire gli effetti della radiazione solare durante la stagione estiva; non è possibile considerare, ai fini del controllo del soleggiamento solo l'effetto schermante di vetri e tende, e tapparelle.
4. Il controllo del microclima esterno è necessario per mitigare i picchi di temperatura estiva con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, per cui le aree attorno al sedime del fabbricato esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12,00 alle ore 17,00 devono essere realizzate a tappeto erboso, salvo che siano già protette dalla radiazione solare e salvo quanto previsto dal RLI; nel caso in cui non sia praticabile l'impiego di superfici a verde, si

devono impiegare pavimentazioni di tipo freddo, scelte tra il prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestre.

5. La realizzazione di superfici a verde e similari in sostituzione di pavimentazione (depavimentazione) deve essere perseguita per 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. La diminuzione delle aree impermeabili è obbligatoria in tutti gli interventi che coinvolgono le aree esterne, nel rispetto della normativa vigente, con l'utilizzo di materiali drenanti.

6. Al fine di controllare il comfort ambientale durante le stagioni estive, a mitigare l'effetto "*isola di calore*" e ridurre il fabbisogno energetico estivo, anche nel caso di interventi minori, finalizzati alla riqualificazione impiantistica o all'inserimento di nuovi impianti, per ogni destinazione d'uso, deve essere minimizzato il ricorso agli impianti di condizionamento con pompa di calore tradizionale che pure dovranno garantire le maggiori classi di efficienza, utilizzando soluzioni progettuali e tecnologiche alternative, al fine di ridurre i consumi di energia elettrica, utilizzando tecnologie di minor impatto ambientale e l'utilizzo di fonti energetiche alternative; dovrà essere garantito un sistema di regolazione per ogni ambiente, e l'impianto regolato in modo che la temperatura interna, salvo esigenze motivate, non sia di norma mai inferiore a 27 gradi.

7. Nei casi di impianti di climatizzazione estiva centralizzati si richiede l'utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale, anche nel caso della sostituzione degli impianti.

8. Le gamme cromatiche per la tinteggiatura degli edifici, proposte dal PGT devono minimizzare gli effetti della radiazione solare (scelta di gamme cromatiche chiare).

9. In copertura sono vietati materiali riflettenti su superfici limitrofe, è fatto obbligo di adottare gamme cromatiche chiare (tetti bianchi) o verde/giardini pensili (tetti verdi).

10. Sono vietate intere superfici verticali di prospetto riflettenti; parimenti sono vietate superfici orizzontali con materiali riflettenti, salvo quanto ammissibile ai sensi della normativa vigente.

11. E' fatto obbligo garantire un'adeguata piantumazione degli spazi a parcheggio di pertinenza di destinazioni produttive o terziarie, o la posa in opera di dispositivi volti ad evitare il surriscaldamento estivo degli autoveicoli.

12. E' fatto obbligo adottare accorgimenti e strategie volti ad a garantire la sicurezza e l'incolumità degli utenti di edifici ed aree esterne in caso di eventi meteorici intensi.

13. E' necessario, a questo proposito che tutti gli edifici e le aree esterne siano resilienti ai cambiamenti climatici, anche per prevenire gli effetti di eventi atmosferici avversi, e non solo gli effetti del riscaldamento terrestre.

14. E' fatto obbligo redigere piano di adattamento e resilienza ai cambiamenti climatici in caso di nuova costruzione e demo/ricostruzione, al fine di gestire gli interventi manutentivi sui fabbricati e le aree esterne e di diminuire la temperatura delle superfici al fine di aumentare il comfort ambientale e non solo dell'aria.

15. La piantumazione e/o la ripiantumazione anche di singole essenze deve essere adeguata al contesto ed ai potenziali pericoli.

16. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche devono essere in grado di far fronte a fenomeni estremi, con l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, pozzi perdenti e cisterne di raccolta, al fine di non sovraccaricare la fognatura comunale e salvaguardare dagli allagamenti aree ed edifici: questi obiettivi devono essere perseguiti in ogni intervento su aree esterne e/o modifiche degli schemi di fognatura, anche in caso di interventi sull'esistente.

17. E' fatto obbligo di riutilizzo dell'acqua piovana, anche per tecnologie volte al raffrescamento degli ambienti (per esempio utilizzo dell'acqua effetto camino per allontanare l'aria calda dagli ambienti costruiti).

Art.45 Tutela dall'inquinamento acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 1. rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 2. rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 3. rumori da calpestio;
 4. rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 5. rumorosità provocata da attività contigue.
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico conforme alla normative vigente. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici conformi alla normative vigente.
4. ' fatto salvo il rispetto degli indici previsti dalla normativa vigente ed il rispetto delle classi attribuite per ciascuna zona dal piano di zonizzazione acustica.
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori a quanto previsto dalla normative vigente in zone particolarmente rumorose.
6. Al fine di consentire la valutazione dell'esposizione al rumore dei recettori, i progetti degli interventi edilizi di ristrutturazione e nuova costruzione e degli interventi di cambio di destinazione d'uso, anche di singole unità immobiliari, in usi abitativi, attività scolastiche, attività sanitarie, devono essere corredati da un Documento di valutazione previsionale del Clima Acustico, redatto da Tecnico competente in acustica ambientale, nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dall'inquinamento acustico, salvo autocertificazione e/o asseverazione se prevista dalle norme vigenti.
7. Nelle nuove costruzioni, ampliamenti o interventi di recupero dell'esistente che prevedano interventi sull'involucro esterno e la sostituzione dei serramenti deve essere garantito all'interno degli ambienti abitativi (camere da letto, soggiorni, cucine abitabili, studi ecc.) e degli ambienti comunque destinati alla permanenza di persone, quanto prescritto dalla normative vigente in materia di requisiti acustici passivi. Sono esclusi ambienti di servizio (servizi igienici, disimpegni, ecc.) o per i quali non sia prevista la permanenza di persone.
8. I recettori sensibili (scuole, asili nido, e similari), inseriti in nuove edificazioni che prevedono la compresenza di diverse funzioni urbane, devono essere collocati nella posizione di maggior tutela acustica dell'edificio, adottando tutte le azioni di mitigazione acustica necessarie compatibili dal punto di vista tecnico, economico ed ambientale.
9. Per i recettori sensibili (scuole, asili nido, e similari), inseriti in edifici esistenti o di nuova realizzazione che prevedono la compresenza di diverse funzioni urbane, devono essere rispettati almeno i valori prescritti dalla normative vigente. Tali valori devono essere rispettati sia sulla facciata della porzione di immobile destinato all'uso specifico, sia sulle relative pertinenze esterne.
10. Al fine di consentire la valutazione comparativa tra gli scenari ante e post operam, tutti gli interventi edilizi che comportano l'introduzione di sorgenti sonore fonti potenziali di inquinamento acustico, sia come sorgenti puntuali sia come traffico veicolare indotto, devono essere corredati da un Documento di previsione di Impatto Acustico, redatto da Tecnico competente in acustica ambientale nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dall'inquinamento.

11. La compatibilità di tali sorgenti sonore con i recettori (rispetto dei limiti definiti dalla normativa vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico) deve essere verificata in corrispondenza degli ambienti abitativi.

12. La documentazione prevista deve contenere la descrizione delle azioni di mitigazione acustica finalizzate a ricondurre nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico le emissioni sonore prodotte dalle attività e/o dagli impianti, nonché, ove consentito dalla normativa vigente, l'indicazione delle misure previste per mitigarne gli effetti presso il ricettore fino al raggiungimento del rispetto di detti limiti. L'efficacia delle azioni di mitigazione acustica deve essere accertata con verifiche strumentali al termine dei lavori.

13. Al fine di garantire la riduzione dell'esposizione al rumore negli ambienti abitativi, i progetti degli interventi edilizi di ristrutturazione e nuova costruzione e degli interventi di cambio di destinazione d'uso, anche di singole unità immobiliari, in funzione delle tipologie di ambiente abitativo individuate dalla normativa vigente in materia di requisiti acustici passivi degli edifici devono essere corredati da una Relazione tecnica previsionale attestante il rispetto dei limiti di legge vigenti in materia di requisiti acustici passivi, redatta da Tecnico competente in acustica ambientale, salvo norme di semplificazione che consentano di produrre autocertificazione e/o asseverazione in merito; per gli interventi sull'esistente, è obbligatoria l'asseverazione da parte del progettista, salvo quanto prescritto dalla normative vigente.

14. Al termine dei lavori, qualora l'intervento sia soggetto all'osservanza del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, deve essere allegata Attestazione di conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente a firma del Direttore dei Lavori o del Tecnico competente in acustica. Sono fatti salvi altri adempimenti prescritti dalla normative vigente.

15. Le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone durante l'intero ciclo di vita delle opere. Inoltre, fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare *requisiti di base* delle opere di costruzione per una durata di servizio economicamente adeguata: specificatamente per la "protezione contro il rumore" devono essere concepite e realizzate in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

16. Le verifiche proposte devono essere conformi alla normativa statale e regionale vigenti, comprese le linee guida in materia.

Art.46 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti al contenimento dei consumi energetici e idrici degli edifici

1. Il presente articolo disciplina i requisiti obbligatori e non facoltativi (che possono dar luogo a incentivazione) in materia di compatibilità ambientale, fermo restando il rispetto della normativa vigente, e che quindi comportino un miglior utilizzo e risparmi delle risorse energetiche e idriche.

2. Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento, di ristrutturazione, nonché di manutenzione straordinaria (questi ultimi laddove interessino gli impianti relativi e siano estesi all'intero edificio costituito da più unità immobiliari o a porzioni significative dello stesso), è fatto obbligo, laddove non già previsto dalla normativa vigente, di installare contatori individuali di acqua potabile (uno per ogni unità immobiliare), affinché i costi di approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile siano ripartiti in base ai consumi

reali di ciascun utente, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

3. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo abilitativo viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione o ristrutturata integralmente un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili.

4. In accordo con gli enti preposti per la verifiche igienico-sanitarie, per le nuove costruzioni terziarie il raffrescamento estivo dovrà essere effettuato senza consumo di acque di falde profonde o di acquedotto.

5. Gli interventi riguardanti la realizzazione di reti duali separate tra acqua potabile e acqua per i servizi igienici sono assimilati a opere di urbanizzazione primaria.

6. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti, tali disposizioni si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

7. L'approvvigionamento idrico alle colonne wc degli edifici di nuova costruzione dovrà essere realizzato in coerenza con i principi contenuti dell'allegato energetico al PGT, se disponibile, e, preferibilmente, tramite le seguenti modalità (o tramite la combinazione delle stesse): acque meteoriche, acque di prima falda, acque grigie recuperate dagli scarichi dell'edificio (reflui provenienti da lavabi, docce e scarichi degli elettrodomestici).

8. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua.

9. Al fine di recuperare le acque piovane, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni - fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari - realizzare sistemi di recupero tramite cisterne o serbatoi interrati delle acque meteoriche (possibilmente raccolte dalle coperture degli edifici), prevedendo il riutilizzo delle stesse per gli scarichi dei w.c., per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e dei passaggi. I criteri per il dimensionamento dei manufatti deve essere riportato all'interno della pratica edilizia.

10. 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 interrati per poter essere riutilizzate.

11. Per ogni intervento relativo alla riqualificazione energetica complessiva dell'edificio e/o che coinvolga le superfici disperdenti in misura superiore al 50%, è fatto obbligo di raggiungimento della classe energetica B ai sensi della normativa regionale vigente.

12. Per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione, nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia all'interno di lotti a destinazione produttiva, direzionale e commerciale, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente, devono essere volti alla realizzazione di lotti energeticamente sostenibili, per cui è fatto obbligo di introdurre nella progettazione e nella realizzazione criteri e prestazioni più performanti, quali l'incremento della quantità di energia prodotta con impianti fotovoltaici rispetto ai limiti previsti dalla normativa vigente, sistemi di sfruttamento dell'acqua di falda per il raffrescamento estivo ed altre soluzioni.

13. Nei lotti di cui sopra, anche in caso di interventi minori sull'esistente, che prevedano la riqualificazione impiantistica, è fatto obbligo installare impianti alimentati da fonti rinnovabili.

14. Nei lotti di cui sopra gli impianti dovranno prevedere il ricorso a pompe di calore alimentate da sistemi geotermici, o tecnologie alternative equivalenti in termini di contenimento dei consumi energetici.

15. L'installazione e/o sostituzione di insegne luminose o illuminate da dispositivi esterni devono garantire l'utilizzo di tecnologie a minor impatto energetico;
16. L'illuminazione artificiale, sia degli spazi interni che degli spazi esterni deve assicurare condizioni di benessere visivo e di sicurezza per tutti i tipi di utenti. Gli impianti elettrici devono essere realizzati utilizzando tecnologie a minor impatto energetico (LED , eccetera) ed utilizzando, per tutte le destinazioni diverse dalla residenza, dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia, quali interruttori a tempo, sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, e per tutti gli edifici residenziali, anche unifamiliari, dispositivi che riducano i consumi energetici.
17. La realizzazione di nuovo fabbricati accessori quali box e similari, comporta la creazione in copertura di tetti verdi.
18. Nell'ottica del risparmio dei consumi energetici, tutte le unità immobiliari, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono disporre di ventilazione e aerazione naturale (ad eccezione dei casi in cui il processo produttivo richieda la presenza di microclima controllato); per gli alloggi di nuova costruzione è fatto obbligo del doppio riscontro d'aria; per tutti gli edifici è consigliata l'installazione di sistema di ventilazione meccanica con recupero del calore.
19. I costi per le verifiche dei requisiti raggiunti sono a carico dei committenti delle opere, sia per quanto concerne i requisiti obbligatori, che per i requisiti facoltativi. In sede di agibilità dovrà essere presentata relazione finale con ex built dei requisiti raggiunti.

Art.47 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di fonti rinnovabili

1. Fatto salvo il rispetto della normative vigente, che si intende prescrittiva in tutti i casi previsti, l'utilizzo delle fonti rinnovabili è da privilegiare in tutti gli interventi sull'esistente che interessino la dotazione impiantistica e la climatizzazione, in particolare per le destinazioni produttive, direzionali, commerciali (vedi articolo 55).

Art.48 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di materiali ecocompatibili

1. I prodotti da costruzione e i materiali impiegati in edilizia devono rispettare quanto previsto dal Decreto Legislativo n 106 del 16 giugno 2017 "Adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n. 305/2011, che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE." Inoltre, per i materiali e i prodotti ad uso strutturale devono essere rispettate le prescrizioni del Decreto Ministeriale 17/01/2018 "Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni".

2. Il Comune di Pioltello incentiva l'utilizzo di materiali e sistemi che garantiscono i Criteri Ambientali Minimi (CAM), di cui alla normativa vigente per gli edifici pubblici, anche negli edifici privati e cioè i requisiti ambientali definiti per le varie fasi del processo di acquisto, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato. Il rispetto di questi requisiti assicura che il prodotto acquistato sia in parte o in tutto "ecosostenibile" tenendo conto dell'intero ciclo di vita: dall'estrazione delle materie prime, alla produzione, al trasporto, alla fase di costruzione, smaltimento e fine vita.

3. I CAM Edilizia non regolano solamente il contenuto minimo di riciclato per le diverse tipologie di prodotti, ma introducono altri requisiti importanti. Infatti i diversi criteri riguardano anche la riduzione del consumo di suolo ed il mantenimento della permeabilità dei

suoli, pertanto vengono premiati materiali e sistemi drenanti per le superfici pedonali e ciclabili, nel caso di nuova costruzione di edifici residenziali e industriali, anche la presenza di superfici drenanti. Altro requisito riguarda la riduzione dell'impatto sul microclima e dell'inquinamento atmosferico, e dunque vengono premiati prodotti che abbiano sia la capacità di riflettere la radiazione solare che di emettere la radiazione solare assorbita come radiazione termica per determinare l'effetto sulla temperatura superficiale: in sostanza materiali e pavimentazioni che riducano l'effetto "isola di calore".

Art.49 Riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti

1. Fatto salvo il rispetto della normative vigente, che si intende prescrittiva in tutti i casi previsti, è da privilegiare in tutti gli interventi sull'esistente e sugli impianti l'adozione di tecnologie a minor impatto ambientale e che consentano di migliorare le prestazioni esistenti (vedi articolo 55), ed il mantenimento di condizioni di esercizio degli impianti atte a garantire il miglioramento delle prestazioni energetiche e la riduzione di consumi ed emissioni.

Art.50 Riduzione dei rifiuti

1. Fermo restando il rispetto della normative vigente, anche per il conferimento, per i lotti a destinazione produttiva, direzionale e commerciale è fatto obbligo di progettare il ciclo di "produzione dei rifiuti" a seguito dei processi produttivi e di promuovere strategie che comportino minore quantità di imballaggi e materiali riciclabili.

Art.51 Riduzione del consumo di suolo

1. Fermo restando il rispetto della normativa vigente, si incentiva la trasformazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, ed il recupero degli edifici dismessi; non sono consentiti interventi di nuova costruzione su area libera se già non previsti in sede di pianificazione attuativa nello strumento urbanistico vigente, in sinergia con le scelte di pianificazione generale.

Art.52 Invarianza idraulica e idrologica

1. Ai sensi dell'art. 58 bis comma 4 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., il presente regolamento edilizio disciplina le modalità per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica secondo i criteri e i metodi stabiliti con il regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7 e s.m.i. In particolare per i sistemi di controllo e gestione delle acque pluviali, lo smaltimento delle stesse deve avvenire secondo le priorità di cui all'art. 5 regolamento regionale stesso e tale scelta deve essere adeguatamente motivata.
2. Gli interventi soggetti all'applicazione del citato regolamento regionale sono definiti all'art. 3 di detto regolamento ai fini del rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.
3. Gli interventi di cui al precedente comma 2 soggetti a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del d.p.r 380/2001 o a comunicazione di inizio lavori asseverata sono soggetti alla redazione di progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime

idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni e secondo i contenuti precisati nel regolamento regionale di cui all'articolo 10.

4. Detto progetto deve essere allegato alla domanda, in caso di permesso di costruire, o alla segnalazione certificata di inizio attività o alla comunicazione di inizio lavori asseverata, unitamente alla documentazione di seguito specificata, nel caso di previsione di utilizzo delle tipologie di scarico indicate:

- a) scarico in corpo idrico superficiale: istanza di concessione allo scarico, presentata all'autorità idraulica competente o agli estremi della concessione, in caso di utilizzo di scarico esistente; Resta ferma la necessità di acquisire l'autorizzazione di tipo qualitativo (titolo III della D.lgs 152/2006 e s.m.i.);
- b) scarico in fognatura: richiesta di allacciamento, presentata al gestore o, in caso di utilizzo di allacciamento esistente, gli estremi del permesso di allacciamento. Il comune, nell'ambito della procedura di rilascio del permesso di costruire, può chiedere il parere preventivo del gestore del servizio idrico integrato sull'ammissibilità dello scarico in funzione della capacità idraulica della rete ai sensi dell'articolo 8, comma 2 del regolamento regionale e sul progetto di invarianza idraulica e idrologica;
- c) nel caso di scarico in reticolo idrico privato: all'accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario o, in caso di utilizzo di uno scarico esistente in un reticolo privato, accordo con il proprietario del reticolo. Resta fermo la necessità di acquisire l'autorizzazione di tipo qualitativo (titolo III del D.lgs 152/2006 e s.m.i.).

5. L'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata è condizionata all'acquisizione della concessione, del permesso o dell'accordo di cui alle precedenti lettere a), b), c); l'acquisizione dei suddetti atti deve precedere la data di inizio lavori, anche nel caso di permesso di costruire.

6. Il progetto di invarianza idraulica deve essere adeguato e allegato anche in caso di variante che modifichi i parametri funzionali al calcolo dei volumi di invarianza idraulica e idrologica e nel caso comporti modifica dello scarico; in quest'ultimo caso dovranno essere presentate nuove istanze/ricieste/ accordi.

7. Fermo restando il regolamento di Polizia idraulica, la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità, di cui all'articolo 24 del d.p.r. 380/2001 deve essere altresì corredata dei seguenti documenti relativi al rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica:

- a) dichiarazione di conformità delle opere realizzate a firma del direttore dei lavori, ove previsto, oppure del titolare, che documenti la consistenza e congruità delle strutture o anche opere progettate e realizzate, ai fini del rispetto dei limiti ammissibili di portata allo scarico;
- b) certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;
- c) a seconda della tipologia di scarico utilizzata, dagli estremi di concessione allo scarico in corpo idrico superficiale, del permesso di allacciamento in fognatura o di accordo nel caso di scarico in reticolo privato;
- d) dalla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato a Regione il modulo di cui all'allegato D del regolamento regionale.

8. Al fine di garantire il rispetto della portata limite ammissibile, lo scarico nel ricettore è attrezzato di pozzetto di ispezione a doppia camera, o comunque tale da consentire l'ispezionabilità dello scarico e la misura delle portate scaricate e delle tubazioni di collegamento con il ricettore, nel quale deve essere ispezionabile l'equipaggiamento stesso e devono essere misurabili le dimensioni del condotto di allacciamento alla pubblica rete fognaria o del condotto di scarico nel ricettore; i controlli della conformità quantitativa dello scarico al progetto sono effettuati dal gestore del servizio idrico integrato, se lo scarico è in pubblica fognatura, o

dall'autorità idraulica competente, se lo scarico è in corpo idrico superficiale. In ogni caso, il sistema di smaltimento delle acque delle opere d'invarianza idraulica deve essere predisposto in modo autonomo rispetto a quello dello scarico eventualmente esistente in modo che ne sia possibile il controllo separato.

9. Gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, autostradali, loro pertinenze e parcheggi di cui al Regolamento di Invarianza Idraulica, sono soggetti alla redazione di progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni e secondo i contenuti precisati nel regolamento regionale di cui all'articolo 10.

In ogni caso prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento nel caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato.

10. Nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica secondo quanto previsto dall'articolo 16 del regolamento regionale:

- alla domanda di permesso di costruire, alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere allegata la dichiarazione motivata di impossibilità a realizzare le misure di invarianza idraulica, firmata dal progettista dell'intervento tenuto al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, unitamente al calcolo della monetizzazione secondo le modalità specificate al suddetto articolo 16 del regolamento regionale;

- la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere correlata anche dalla ricevuta di pagamento al comune dell'importo della monetizzazione ai sensi dell'art. 16 del regolamento regionale e dalla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato alla Regione il modulo di cui all'allegato D del regolamento regionale secondo le modalità precisate all'art. 6 comma 1 lettera e) del regolamento regionale.

Art.53 Ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1. I ritrovamenti di interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia di tutela (D.Lgs.42/2004 e smi).

Art.54 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. Il progetto dell'edificio, sia di nuova costruzione che di recupero dell'esistente, deve integrare tra i requisiti la flessibilità, intesa come possibilità di trasformazione dell'edificio nel tempo, per esigenze successive, o per utilizzi diversi dalla destinazione d'uso originaria, e dunque favorire, sia dal punto di vista impiantistico che distributivo, interventi successivi di scorporo-riagggregazione di locali, fusioni e frazionamenti delle u.i. originarie, implementazione di impianti

per adeguarli all'uso, adeguamenti per utilizzi anche temporanei con destinazioni d'uso compatibili, eccetera.

2. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, a costi sostenibili, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una nuova distribuzione degli spazi sia in orizzontale che in verticale.

3. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nell'individuazione delle soluzioni tecnologiche, deve essere prevista in sede di progetto la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili e/o soluzioni alternative al tradizionale alloggiamento impiantistico di cavi, dispositivi ed apparecchi.

Art.55 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

1. Gli incentivi potranno venire richiesti secondo quanto disciplinato dal presente articolo, anche a fronte di un miglioramento percentuale delle prestazioni previste dalla normativa vigente di almeno il 20%, che non concorra al raggiungimento di altri requisiti previsti dalla normativa vigente oppure utili per ottenere altre tipologie di bonus, anche di tipo volumetrico, o di scomputo delle murature perimetrali e assimilate, ai sensi della normative nazionale, regionale o locale; saranno applicati sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria, che potranno variare annualmente, anche in relazione all'intervento (nuova costruzione o ristrutturazione) per gli interventi soggetti al versamento del contributo di costruzione. Saranno dunque previste schede sintetiche per ciascuna tipologia di intervento, con i punteggi attribuibili a ciascun requisito raggiunto, la cui sommatoria determinerà lo sconto sugli oneri di urbanizzazione secondaria. Potranno essere introdotti punteggi specifici per specifiche destinazioni d'uso (edifici produttivi, commerciali, direzionali, residenziali). La demolizione e ricostruzione è assimilata alla nuova costruzione, salvo diversa specifica.

2. Sono soggetti ad incentivo l'utilizzo di materiali ecosostenibili e innovativi, l'utilizzo di prodotti e sistemi con Certificazione CAM anche per l'edilizia privata, la presenza di impianti con utilizzo di quota rinnovabile superiore a quanto richiesto dalla norma vigente, se già non obbligatoria per garantire il rispetto di altre prestazioni obbligatorie o soggetta a diverse forme di incentivazione, l'aumento dei requisiti prescritti per i requisiti acustici passivi, la realizzazione di tetti verdi sull'edificio principale, la ventilazione meccanica controllata con recupero di calore. Altri requisiti performanti potranno essere indicati direttamente nelle schede sintetiche, in funzione della destinazione d'uso degli edifici e della tipologia di intervento, in relazione anche alle modifiche della normativa vigente in merito alle prestazioni degli stessi. Ai fini dell'incentivo deve essere espressamente dichiarato che la soluzione tecnica proposta non è necessaria ai fini del raggiungimento dei requisiti imposti dalla normativa vigente, ma che è finalizzata al raggiungimento di ulteriori livelli di sostenibilità. Ai fini dell'incentivo economico, devono essere garantiti tutti i requisiti obbligatori e l'incentivo è ammesso solo ed esclusivamente se il requisito non è richiesto dalla normativa vigente o per raggiungere i requisiti prescritti dalla medesima, come indicato al comma 1.

3. Per gli interventi non soggetti al contributo di costruzione e per cui non sussista obbligo normativo di intervento, per ogni edificio oggetto di intervento complessivo, sarà possibile installare una targa ECO su modelli approvati dagli uffici comunali, che attesta i risultati volontari

raggiunti in termini di interventi più performanti rispetto alla normativa vigente, e volti a ridurre il fabbisogno complessivo di energia, un maggior livello di ecosostenibilità e sicurezza, quali:

- l'utilizzo di materiali ecosostenibili negli interventi di riqualificazione;
- interventi sull'esistente che incidono sulla classe energetica, miglioramento di almeno due classi energetiche per almeno il 70% degli alloggi, con raggiungimento almeno della classe B;
- rimozione delle superfici contenenti amianto, nei casi in cui non è fatto obbligo di rimozione e/o bonifica;
- riduzione del consumo idrico;
- riutilizzo delle acque meteoriche per utilizzi compatibili;
- riqualificazione impiantistica con utilizzo di quote rinnovabili superiori rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente;
- interventi di riqualificazione impiantistica per gli impianti di riscaldamento, con installazione per tutto l'edificio di apparecchi più performanti rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente e di adeguamento delle canne fumarie per i nuovi apparecchi;
- allacciamento alla centrale per il teleriscaldamento;
- negli interventi sull'involucro, comprese le coperture e i serramenti, il raggiungimento di prestazioni superiori ai limiti di legge o del presente regolamento;
- realizzazione di cappotti termici nei casi di rifacimento dei prospetti esterni;
- sostituzione degli apparecchi di illuminazione delle aree esterne;
- rifacimento delle facciate con installazione di sistemi di schermatura quali frangisole e altri dispositivi;
- utilizzo di gamme cromatiche nella tinteggiatura degli edifici (colori chiari) che diminuiscano l'effetto della radiazione solare;
- rifacimento di pavimentazioni esterne con materiali che diminuiscano gli effetti della radiazione solare (pavimentazioni fredde, ecc.)
- aumento delle aree a verde del lotto e piantumazione con essenze che favoriscano il raffrescamento degli edifici e diminuiscano l'effetto "isola di calore";
- introduzione della domotica nella gestione dell'edificio;
- realizzazione di sistemi solari passivi;
- allacciamento alle centrali di teleriscaldamento;
- realizzazione di tetti verdi per edifici principali e manufatti accessori (quali box e similari);
- installazione di impianti di energie rinnovabili;
- per le unità produttive, commerciali, direzionali, la sostituzione dell'insegna luminosa con dispositivi che riducono il consumo di energia;
- interventi sull'impianto elettrico volti all'utilizzo di dispositivi che comportano riduzione dei consumi;
- interventi sugli impianti gas che comportano maggiori livelli di sicurezza;
- la riduzione di almeno il 10% del fabbisogno complessivo di energia dell'immobile e/o delle unità immobiliari, rispetto alla norma vigente;
- il raggiungimento di classe energetica superiore rispetto alla normativa vigente;
- installazione dei dispositivi anticaduta in copertura e altri sistemi di sicurezza, non obbligati dalla normativa vigenti.

4. La disciplina di cui al punto precedente potrà essere applicata anche alle singole unità immobiliari.

Art.56 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon

1. Per gli interventi atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle “Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor” approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e ss.mm.ii e aggiornamenti successivi.
2. Le misure per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall’esposizione al gas concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 230/95 e ss.mm.ii.) e delle norme tecniche per la sua applicazione.
3. In assenza di “organismi riconosciuti” cioè abilitati allo svolgimento delle misure, è raccomandabile che esse vengano eseguite almeno da “organismi idoneamente attrezzati” (secondo le Linee guida per lo svolgimento di misure di radon nei luoghi di lavoro sotterranei – Conferenza Stato Regioni – 2003), con metodiche e modalità descritte nelle guide tecniche disponibili (p.e. la serie delle UNI ISO-11665). Gli esiti delle misure, in attesa del recepimento della Direttiva 59/2013 nella normativa italiana, dovranno rispettare il livello di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsto dalla direttiva stessa, cioè 300 Bq/m³.
4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d’uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell’esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.
5. Nei nuovi edifici va garantita anche l’uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell’accumulo di radon all’interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.
6. Tutti gli interventi edilizi di cui alla normativa vigente tranne la manutenzione ordinaria, che coinvolgono l’attacco a terra degli edifici, compresi i cambi di destinazione d’uso, anche senza opere, devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l’ingresso del gas radon all’interno delle unità abitative e nei luoghi di lavoro, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell’esposizione al gas radon in ambienti chiusi, ed è fatto obbligo al tecnico incaricato di presentare relazione in merito agli accorgimenti proposti.
7. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia. È fatta salva la predisposizione dell’attestazione prevista dall’art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii.
8. Nei cambi d’uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. L’esecuzione di tale misura non esclude l’esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all’occupazione dei locali.
9. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d’uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.
10. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon.

11. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle “Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor” è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all’atto di presentazione della S.C.A. per l’agibilità.

Art.57 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

a) Conformazione e dotazione degli edifici: campo di applicazione

1. La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica.
3. Negli interventi di cui all’art. 3 lettere a), b) e c) d.p.r. 380/2001 s.m.i. la condizione di cui al punto precedente dovrà essere garantita per gli elementi edilizi oggetto di modifica.
4. Su motivata e documentata richiesta, possono essere previste dal progettista soluzioni alternative da quelle stabilite dalla presente disposizione, mediante relazione tecnica che dimostri che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma.
5. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d’interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d’uso.
6. Sono ammesse deroghe ai requisiti di cui al presente articolo e successivi solo in caso di adeguamento di edifici esistenti e solo in caso di impossibilità tecnica documentata di adeguamento alle disposizioni di cui al presente articolo.
7. Le norme di cui al presente articolo e successive sono prescrittive negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e fatte salve le procedure previste dal presente Regolamento, in tutti gli altri casi d’intervento sul patrimonio edilizio esistente e non sono vincolanti qualora l’intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.
8. Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole del competente servizio dell’ATS sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purché permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.
9. I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali (esclusi i servizi igienici), altezze locali, vespai ed intercapedini e spazi di servizio di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori, salvo diverse specifiche regolamentazioni. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

b) Inagibilità igienico-sanitaria

1. Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta della ATS, può dichiarare inagibile un edificio o parte di esso, con permanenza di persone, per motivi di igiene. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità si segnalano:

- a) condizioni di degrado tali da pregiudicare l’incolumità degli occupanti;

- b) assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
 - c) requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori all'85% delle dimensioni legittimate;
 - d) assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 60% delle dimensioni legittimate);
 - e) assenza di idonei servizi igienici;
 - f) assenza di idoneo impianto di acqua potabile;
 - g) assenza di idoneo impianto elettrico.
2. Un edificio o parte di esso dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo risoluzione ed eliminazione delle cause di inagibilità attestate mediante relazione tecnica asseverata di avvenuta risoluzione ed eliminazione dei motivi ostativi.

Art.58 Tutela di suolo e sottosuolo

a) Indagini Ambientali Preliminari (IAP)

1. Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, Indagini Ambientali Preliminari (IAP) per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo e della falda acquifera devono essere eseguite nei seguenti casi:

- a) a supporto di tutti gli interventi edilizi, anche su aree libere, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree di ex cave colmate, come censite dal PGT;
 - b) in tutte le aree oggetto di cessione diretta o indiretta al Comune anche se non ricorrono le condizioni di cui alla lettera a);
 - c) in tutti gli areali interessati da serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, per lo stoccaggio di sostanze pericolose. I suddetti serbatoi devono sempre essere asportati unitamente ai relativi impianti connessi, in ossequio al divieto di abbandono di rifiuti nel sottosuolo previsto dalle norme nazionali. Qualora sia dimostrato l'impossibilità alla rimozione senza che tale attività possa costituire pericolo per le strutture circostanti si devono bonificare i manufatti e operare la messa in sicurezza permanente.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso scritto del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario stesso, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione, qualora presente.
3. L'indagine dovrà essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.
4. Deve essere indagato il "sito", come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante.
5. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini

effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

6. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per il medesimo sito e per obiettivi coerenti con la destinazione d'uso, un precedente certificato di avvenuta bonifica, oppure un provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, oppure l'esito di una precedente indagine.

7. In questi casi deve essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione dei suddetti documenti pregressi.

8. Nei casi di cambi d'uso di edifici senza demolizioni delle strutture portanti qualora il proponente possa esibire per il sito in oggetto un'esaustiva relazione tecnica sull'uso pregresso dell'area compresa ogni altra informazione e documentazione tale da escludere la presenza di una potenziale contaminazione, può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio di "non necessità di indagini".

9. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune-Area o ufficio competente per la relativa pratica edilizia o urbanistica e all'ufficio competente in materia ambientale, all'ARPA Lombardia e alla Città Metropolitana di Milano quando previsto dalla normativa di settore.

10. Il Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico interrompe il procedimento di rilascio del titolo o i termini di adozione del Piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato o autocertificato nel caso in cui gli enti di cui sopra, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, segnalino la necessità di integrazioni e approfondimenti. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si dovrà dare avvio all'iter del procedimento di bonifica e/o messa in sicurezza, così come previsto dalla normativa in materia.

11. La mancata presentazione delle indagini ambientali preliminari, ove richieste, e la mancata definizione favorevole delle stesse costituiscono elemento di inammissibilità delle progettazioni prodotte e dei relativi titoli edilizi o comunicazioni.

12. Prima di procedere alla demolizione di fabbricati o di parti di essi, o ad altri interventi edilizi su strutture, il Committente deve accertarsi che non siano presenti situazioni o materiali che possano determinare, nella realizzazione dei lavori, rischi per la salute dei lavoratori, della popolazione e o di inquinamento ambientale.

b) Bonifica e qualità dei suoli

1. Qualora i risultati delle indagini preliminari, di cui al precedente punto 6, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio all'iter del procedimento di bonifica e/o messa in sicurezza nel rispetto delle modalità previste dalla legge.

2. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini di conclusione del procedimento per il rilascio del titolo edilizio, o per l'approvazione del piano e dell'intervento.

3. La sospensione termina con l'emissione del provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica o atto equivalente.

4. Nel caso di presentazione di titolo edilizio autocertificato, l'efficacia dello stesso deve essere necessariamente condizionata al buon fine del procedimento di bonifica.

5. In caso di attivazione del procedimento di bonifica, l'avvio dei lavori edilizi o la loro ripresa sono condizionati alla positiva conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni laddove previste. Sono fatte salve le demolizioni e le altre opere strettamente funzionali agli interventi di bonifica, per le quali nell'ambito del procedimento di bonifica sia stato espresso specifico nulla osta.

6. Qualora il progetto di bonifica autorizzato preveda la suddivisione dell'intervento in lotti distinti, secondo le vigenti norme, le opere edilizie possono essere avviate nelle sub-aree che non devono essere assoggettate a bonifica o in corrispondenza di lotti con interventi di bonifica già completati e certificati, anche in contemporanea alle opere di bonifica ancora in corso su altri lotti.
7. I risultati dell'indagine e il certificato di avvenuta bonifica o l'atto di positiva conclusione del procedimento di bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
8. L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.
9. Costituiscono vincolo per i successivi interventi di trasformazione del territorio, sia di nuovi progetti che di varianti degli stessi, anche senza opere:
- opere, manufatti e impianti permanenti appositamente realizzati nell'ambito del progetto operativo di bonifica, ivi inclusi i dispositivi di monitoraggio fissi;
 - lo scenario edilizio e le destinazioni d'uso presi a riferimento nell'analisi di rischio condotta nell'ambito del procedimento di bonifica;
 - opere e manufatti esistenti la cui presenza garantisce la non lisciviazione del riporto, ove risultato non conforme al test di cessione previsto dalla norma nazionale in materia;
 - le destinazioni d'uso di tipo commerciale/industriale e assimilabili qualora le indagini ambientali evidenzino il rispetto dei limiti CSC di colonna B ma non di colonna A con riferimento al D.Lgs. 152/06.
10. Il superamento dei suddetti vincoli può essere ottenuto solo a seguito dell'apertura e positiva conclusione di un procedimento di bonifica, avente obiettivi coerenti col nuovo scenario.
11. Nel caso il procedimento di bonifica sia avviato a causa di una condizione imprevista riscontrata in vigenza del titolo edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, è condizione motivante per chiedere la proroga del titolo abilitativo.

c) Vincoli derivanti da indagine ambientale o procedimenti di bonifica

- Si rimanda ai vincoli e procedure previsti dalla normativa vigente.

Art.59 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti

a) Manutenzione delle costruzioni

- Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
- I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica, e di sicurezza anche socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
- È altresì fatto obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione attraverso la compilazione e l'invio del modulo NA/1 del Piano Regione Amianto Lombardia (PRAL) approvato con DGR 1526 del 22dicembre 2005 (BURL 2° suppl. straordinario del 17/01/2006) all'Area competente del Comune e all'Agenzia di Tutela della Salute territorialmente competente ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
- L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico ovvero da altro personale incaricato dal Comune, o sanitario

dell'Azienda Territoriale Sanitaria, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.

5. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza, anche socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza, anche urbana al fine di adottare le opportune ordinanze dirigenziali o sindacali. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana, in particolare per edifici ed aree dismessi. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia e manutenzione di fabbricati ed aree esterne, cura e manutenzione delle essenze arboree e del verde, e, se necessario, di disinfezione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

6. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e volatili in genere (fatto salvo quanto diversamente previsto da specifica normativa comunale sulla tutela degli animali). Tali accorgimenti possono consistere 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.

b) Materiali impiegati per le costruzioni

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

- sicurezza in caso di incendio;
- igiene, salute e fattori ambientali tali da non procurare sviluppi di gas tossici, presenza nell'aria di particelle o gas pericolosi, emissioni di radiazioni pericolose.

2. Il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente lo si ritiene soddisfatto qualora i materiali impiegati risultino essere certificati nel rispetto della normativa di settore vigente.

c) Divieto di riuso di materiali

1. Nelle costruzioni di fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario e privi dei requisiti di cui all'articolo precedente.

d) Manutenzione degli impianti

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli impianti installati negli edifici in condizioni di sicurezza, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione, e di mettere in atto tutti gli interventi previsti dalla normativa vigente al fine di garantirne la funzionalità e l'idoneità all'utilizzo, oltre che la sicurezza.

2. E' fatto obbligo garantire le operazioni di manutenzione degli impianti termici come previsto dalla normativa vigente, e di mettere in opera tutti gli accorgimenti volti ad evitare situazioni di pericolo per gli occupanti e a garantire la conformità alla normativa vigente, anche a seguito delle prescrizioni in sede di manutenzioni programmate e delle verifiche previste dalla normativa vigente; laddove non siano garantite le condizioni di sicurezza, il proprietario o il responsabile

dell'impianto è obbligato all'esecuzione degli interventi necessari al fine della rimessa in esercizio.

3. Per quanto concerne gli impianti ascensore, si rimanda alla normativa di settore vigente; laddove l'impianto non possa funzionare, è fatto obbligo al proprietario o al responsabile dell'impianto di provvedere agli interventi prescritti entro il minor tempo possibile onde garantire l'accessibilità della struttura edilizia a tutti i tipi di utenti.

Art.60 Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza

1. La superficie permeabile territoriale e fondiaria è definita dalla dgr 695/2018 punto 9 e 10.

2. Negli interventi negli ambiti di trasformazione la superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova edificazione (ex art.3 comma 2 lett. e DPR 380/2001), in coerenza con le previsioni contenute nella pianificazione comunale, dovrà avere una superficie permeabile destinata a verde non inferiore al *30% della superficie scoperta del lotto (da intendersi come SF - SCop)*, ad eccezione dei lotti a destinazione produttiva che non deve essere inferiore al 15% della superficie scoperta. Le quantità di cui sopra sono da intendersi come limite minimo da garantire, fermo restando quanto previsto dal PGT per ogni Ambito Urbanistico.

3. Negli interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in coerenza con le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione comunale, si prevede quanto segue:

- a) per gli interventi sull'esistente, esclusa la ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione, la superficie permeabile deve essere pari o superiore a quanto richiesto al comma 2, se comporta modifiche delle aree scoperte, laddove possibile; in caso di impossibilità tecnica, è richiesto il miglioramento delle quantità esistenti;
- b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione la superficie permeabile deve risultare pari a quanto richiesto al comma 2;
- c) per gli interventi di nuova costruzione la superficie permeabile deve risultare pari o superiore a quanto richiesto al comma 2;
- d) per gli interventi di nuova edificazione, in ampliamento di manufatto esistente oppure su area libera, la superficie permeabile deve essere pari o superiore a quanto richiesto al comma 2;
- e) l'indice di permeabilità territoriale all'interno degli ambiti per i quali gli interventi si attuino per mezzo di Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, Varianti suap, ecc. è pari a quanto richiesto al comma 2, da calcolarsi sulla superficie fondiaria di ciascun lotto di intervento.

a) Requisiti aree di pertinenza

1. Ogni edificio deve essere dotato, lungo tutto il perimetro, di marciapiede impermeabile avente larghezza non inferiore a (80 cm) ed idonea pendenza in modo da disperdere le acque meteoriche lontano dalle pareti del fabbricato.

2. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere e dell'agibilità.

3. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

4. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

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

6. Le pavimentazioni dei cortili e delle aree esterne dei fabbricati, anche se di proprietà diverse, devono essere mantenute in condizioni di decoro e sicurezza e pavimentate in modo unitario, fatte

salve le quote di superficie filtrante necessarie sia ai sensi delle NTA che della normativa igienico-sanitaria che del presente Regolamento, e realizzate in modo da consentire l'accessibilità al lotto e la fruibilità in condizioni di sicurezza da parte di tutti i tipi di utenti; lo Sportello Unico per l'Edilizia, con proprio provvedimento, potrà imporre l'esecuzione di tutte le opere necessarie a garantire quanto sopra; ogni progetto edilizio, a partire dalla manutenzione straordinaria estesa agli interi edifici, specie nel centro storico, dovrà prevedere idonee sistemazioni degli spazi esterni per garantire i requisiti sopra descritti; le superfici dovranno favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare ristagni.

7. Non sono ammesse recinzioni a suddivisione degli spazi esterni dei fabbricati, anche se di proprietà diverse; non sono ammesse recinzioni a suddivisione degli spazi a verde, anche se privati, al piano terra, tranne che siepi; in corrispondenza dei giardini privati e/o di uso esclusivo, potrà essere ammessa la presenza di rete, di adeguata resistenza al fine di consentire la presenza di eventuali animali domestici, di altezza massima pari a ml 1,20, che deve essere mascherata da apposita siepe.

8. E' preferibile che gli spazi esterni degli edifici condominiali siano trattati in modo unitario e non suddivisi in aree e/o giardini privati e/o di uso esclusivo se non previsti in sede di progetto unitario del lotto.

9. Per i lotto produttivi e terziari, è fatto obbligo di garantire idonee aree a parcheggio per gli addetti all'interno dell'area pertinenziale.

10. Gli stalli e le aree di manovra devono essere realizzati con pavimentazione impermeabile, per evitare contaminazioni del sottosuolo.

11. Per i lotti produttivi, è fatto obbligo di piantumazione a schermatura e mascheramento degli apparati di produzione e degli impianti anche a servizio del fabbricato, se esterni; la piantumazione deve essere realizzata anche in corrispondenza del confine con Ambiti Urbanistici diversi; detta norma deve applicarsi per quanto compatibile a tutti gli interventi.

b) Smantellamento del cantiere a fine lavori

1. Prima dell'invio della scia di agibilità dell'edificio, ultimati i lavori, tutta l'area di pertinenza del fabbricato dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta, dalle attrezzature di cantiere, da qualsiasi rifiuto e sistemata come previsto in progetto.

c) Distanze e altezze

1. Le costruzioni e, qualora necessario, le aree di pertinenza, devono essere progettate e realizzate rispettando le distanze definite dalla normativa vigente almeno per quanto concerne la presenza di fonti di possibile rischio: elettrodotti, sistemi radianti, sistemi di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori, strade, ferrovie, aeroporti, cimiteri, ecc..

2. Per quanto concerne il rapporto fra le superfici coperte e scoperte, larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti dei fabbricati e tutti gli altri parametri edificatori oltre a quanto disciplinato dal presente regolamento si rimanda a quanto riportato all'interno della disciplina urbanistica.

3. In tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi devono inoltre essere progettati in modo tale da garantire adeguate condizioni di soleggiamento dei fabbricati preesistenti o di futura realizzazione.

4. A questo fine, qualora i nuovi volumi in progetto siano antistanti ad un fronte finestrato esistente, indipendentemente dalla destinazione d'uso del locale prospiciente, dovrà essere soddisfatta la seguente verifica grafica: la retta congiungente il baricentro della finestra e il punto più alto di un ostacolo prospiciente formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo inferiore a 45°.

5. Per le situazioni ove ciò non si verifichi per gli edifici a progetto, deve essere proporzionalmente aumentata la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria come previsto dal presente Regolamento Edilizio e dal Regolamento d'Igiene, al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione minime richieste. Mentre per gli edifici esistenti deve essere effettuata la verifica del rispetto del rapporto illuminante minimo previsto dal presente regolamento.

6. La verifica di cui al presente comma deve essere soddisfatta anche per le aperture finestrate di edifici ricompresi all'interno di piani attuativi, nonché per i nuovi edifici nei confronti degli esistenti eventualmente presenti nei lotti circostanti. E' fatta salva, la possibilità di conservare l'ingombro preesistente nel caso di demolizione con ricostruzione, e la possibilità di soprizzo che non peggiori tale verifica nei confronti degli edifici circostanti.

7. Non sono da considerarsi finestrate, ai fini della verifica di cui ai commi precedenti, le pareti che presentino esclusivamente vani accessori quali lavanderie, guardaroba, disimpegni e similari (ripostigli, ecc.) e vani scale.

Art.61 Locali seminterrati e sotterranei

1. Si intende per seminterrato quel locale il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.

2. Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati a spazi di abitazione di cui alla lettera a) dell'art. 70: camera da letto, sala soggiorno, sala pranzo, (cucina o spazio cottura se unica a servizio dell'abitazione), nè ad altre destinazioni anche se inerenti attività di servizi che prevedono il carattere residenziale delle attività svolte. Non possono essere destinati a destinazioni assimilabili alla residenza (collegi, conventi, case di pena, caserme, alberghi, pensioni ed attività similari, strutture ospedaliere, socio-sanitarie e socio-assistenziali, strutture scolastiche) salvo che sia espressamente consentito dalla normative vigente.

3. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.

4. Sono fatte salve le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente per il recupero dei locali seminterrati esistenti.

5. Per l'utilizzo a scopo lavorativo si rimanda a quanto previsto al successivo art. 62 La destinazione dei locali seminterrati e sotterranei ad attività lavorative deve avvenire nel rispetto della normativa vigente ed è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.

Art.62 Requisiti dei locali seminterrati e sotterranei

1. Fermo restando i divieti di cui all'art.61 e quanto previsto da disposizioni legislative specifiche, i locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quando abbiano i seguenti requisiti generali:

- a) altezza interna e superficie minima utile o volume dei locali, secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- b) soluzioni costruttive tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di m 0,30 di altezza ed avente gli ulteriori requisiti previsti all'art. (Intercapedini e Vespai), pavimento unito ed impermeabile, muri

- protetti efficacemente contro l'umidità del terreno e con adeguato isolamento termico ed acustico nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;
- c) adeguate condizioni di aeroilluminazione naturale diretta o artificiale mediante idonei impianti di condizionamento e di illuminazione, come previsto nei capitoli relativi alle specifiche tipologie di destinazione d'uso;
 - d) regolare smaltimento di tutti gli scarichi fognari e collettori che non possano dare origine a rigurgiti;
 - e) regolare allontanamento di tutte le emissioni;
 - f) adeguato isolamento e protezione delle condutture eventualmente presenti;
 - g) protezione dal gas radon (si veda art.56);
 - h) in relazione alle specifiche destinazioni d'uso e all'attività che vi si svolge è fatto obbligo inoltre garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti, ed acquisite tutte le autorizzazioni del caso se dovute (prevenzione incendi, sicurezza nei luoghi di lavoro, etc.).
2. I locali seminterrati e sotterranei di edifici residenziali se destinati a cantina, ripostiglio e depositi non devono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati. Tale divieto vale anche per tutti gli spazi ad autorimessa qualunque sia la destinazione principale dell'edificio. E' consentita la sola realizzazione di impianto elettrico, e non sono consentite suddivisioni interne
3. Nelle nuove costruzioni, o negli interventi che prevedono frazionamenti e/o fusioni degli spazi al piano seminterrato o sotterraneo, la superficie massima per le cantine a servizio di u.i. residenziali, commerciali, direzionali è di mq 25,00; unità di dimensioni superiori sono assimilate a depositi e soggetti alla disciplina prevista dalle vigenti NTA del Piano delle Regole del PGT e in materia igienico-sanitaria.
4. I locali seminterrati o sotterranei privi dei requisiti di cui al precedente punto 2 possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone e, se dotati dei requisiti di altezza di cui ai successivi articoli e di idonea aerazione naturale o ventilazione meccanica, a locali accessori alla residenza con presenza saltuaria di persone, quali taverne, lavanderie, servizi igienici, oppure accessori alle destinazioni diverse dalla residenza, quali spogliatoi, e similari, nonchè servizi igienici, fatte salve le verifiche per il calcolo della s.l.p. e del volume.
5. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza. Possono essere dotati di impianto di climatizzazione solo gli spazi con permanenza di persone, e se direttamente collegati a spazi di abitazione, quali taverne e assimilati, e non separati, deve essere garantita la continuità microclimatica.
6. Non è consentita la permanenza di persone se i locali ricadono in aree a rischio a seguito della presenza della falda freatica.
7. Sono ammessi dispositivi alternativi al vespaio areato solo previo parere favorevole da parte del competente servizio ATS.

Art.63 Intercapedini e vespai

1. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato avente altezza non minore di 0,50 metri e con aerazione realizzata mediante almeno quattro aperture aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,03 mq, per ogni 100 mq di superficie di pavimento del vespaio e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria.

2. Il pavimento deve essere unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno ovvero mediante l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

3. E' fatto salvo il rispetto delle prescrizioni e delle procedure in materia di prevenzione dell'inquinamento di gas radon previsti dalla normativa vigente e dalle linee guida di ARPA e Regione Lombardia.

Art.64 Scale

a) Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:

- a) scale primarie: scale di uso comune, scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari, e/o costituiscono l'accesso alla stessa unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
- b) scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare.

b) Scale di uso comune o primarie

1. Le scale primarie sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.

2. Le scale che collegano più di due livelli, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,5 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,3 mq per ogni piano servito realizzando in tal caso, idoneo spazio per la diffusione della luce tra le rampe delle scale con dimensioni pari alla superficie del lucernario. Gli infissi devono essere agevolmente apribili con comandi fissi azionabili ad altezza d'uomo e pulibili o sistemi tecnologici equivalenti che garantiscano la medesima prestazione aeroilluminante.

3. Nei vani scala delle scale primarie è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aeroilluminazione dei locali contigui nonché ogni apertura per l'aerazione primaria e/o la ventilazione dei locali secondo le definizioni di cui al presente regolamento.

4. Le scale devono essere interrotte con apposito pianerottolo, avente profondità di almeno 1 m e di norma almeno ogni 10 alzate. Nel caso di interventi di recupero e ristrutturazione, con modifica della configurazione di scale esistenti, in assenza di vincoli strutturali dovrà essere perseguita la realizzazione del pianerottolo.

5. La scala primaria deve essere coperta e negli edifici plurifamiliari devono essere previsti e realizzati idonei accorgimenti a difesa dalle intemperie, fermo restando l'obbligo della copertura e della chiusura per scale che costituiscono collegamento per unità abitative disposte su due piani.

6. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.

7. Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala delle scale primarie degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, aventi altezza antincendio inferiore a m 12, in presenza di vincoli strutturali che non consentono l'installazione senza ridurre la larghezza della scala, è consentita la riduzione della larghezza della rampa a un minimo di 85 cm garantendo l'agevole passaggio di due persone e della barella con un angolo di inclinazione massimo di 15° rispetto al piano orizzontale. Per larghezze inferiori alle norme antincendio dovrà essere acquisita apposita deroga da parte dei Vigili del Fuoco.

8. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi delle unità immobiliari prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m.1,50.

c) Sicurezza delle scale primarie

1. Le pareti dei vani delle scale devono essere realizzate con materiali lavabili e che consentano una facile pulizia e essere costituite da materiali conformi alle norme di prevenzione incendi. Stesse caratteristiche devono avere gradino-alzata-pedata, zoccolino e pianerottoli.
2. I corrimano devono essere di agevole presa ed avere idonea distanza dalla parete.
3. I parapetti che costituiscono la difesa verso il vuoto devono avere una altezza minima di 1,1 m, ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di cm 10 e attuando comunque tutti gli accorgimenti strutturali atti ad impedire l'arrampicamento.
4. Le superfici a vetri che eventualmente costituiscono le pareti del vano scala, devono essere protette con adeguato parapetto o realizzate con materiali e resistenza tali da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone e garantire idonea sicurezza contro la caduta nel vuoto, nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

d) Scale secondarie

1. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità.
2. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali con permanenza di persone dovranno avere una larghezza minima della rampa di cm. 80.
3. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa.

Art.65 Locali sottotetto non agibili

1. I locali sottotetto aventi altezza inferiore all'altezze minime di cui alla normativa vigente per il recupero dei sottotetti e anche se privi degli altri requisiti per essere destinati a locali di abitazione o a locali accessori, è possibile destinarli ad usi quali, depositi o ripostigli. Anche se collegati direttamente a spazi di abitazione, per gli stessi non deve essere garantita la continuità microclimatica pertanto non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere separati mediante componenti di involucro edilizio opachi o infissi dai locali climatizzati.
2. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. ed alle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente PGT.
4. I sottotetti che non hanno i requisiti di agibilità ai sensi della normativa vigente e che non prevedono permanenza di persone, se di nuova costruzione o oggetto di modifica, devono avere RAI inferiori ad 1/8, altezza media inferiore a ml 2,40 e sarà consentita la sola installazione di impianto elettrico, con assenza di altri impianti (gas, riscaldamento, ecc.) e non presentare suddivisioni interne. E' ammessa la presenza di un unico lucernario o, in alternativa, di un unico abbaino al fine di permettere il ricambio d'aria per ciascun sottotetto; nel caso siano proposti abbaini, essi dovranno avere altezza all'estradosso non superiore a ml 1,20 rispetto alle falde

- circostanti ed il colmo dello stesso non dovrà essere in corrispondenza del colmo della copertura.
5. Detti locali possono essere destinati, negli edifici a destinazione residenziale, esclusivamente a locali deposito, ripostiglio e sgombero e similari senza permanenza di persone.
 6. I locali sottotetto degli edifici residenziali se destinati a ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati. Ai fini del contenimento dei consumi energetici, per i locali sottotetto di cui al comma precedente collegati a locali d'abitazione, è fatto obbligo di realizzare apposito disimpegno.
 7. E' consentito il recupero parziale del piano sottotetto ai sensi della normativa vigente; in questo caso deve essere creato un disimpegno separato e indipendente in corrispondenza del vano scale che consenta l'accesso diretto a suddetti locali, che devono rimanere separati dalle porzioni di sottotetto senza permanenza di persone.
 8. Per locali già assentiti con destinazioni che consentono la permanenza di persone, se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.
 9. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti unicamente se l'interasse tra questi è inferiore a cm.50. Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta.

Art.66 Recupero dei locali sottotetto

1. Ai fini del recupero dei locali sottotetto esistenti ad uso residenziale, dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente. Gli eventuali spazi aventi altezza inferiore al minimo previsto devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a tutta altezza e ne potrà essere previsto esclusivamente l'uso quale ripostiglio o deposito.

Art.67 Volumi tecnici

1. I volumi tecnici posti in copertura dell'edificio possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare e dell'adeguato spazio indispensabile per effettuare agevolmente le operazioni di manutenzione delle stesse o della scala di accesso alla copertura.
2. Eventuali percorsi di accesso ai suddetti locali e di stazionamento, devono possedere caratteristiche e requisiti di sicurezza previsti per gli ambienti di lavoro.
3. Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalla pubblica via oppure essere mascherati anche con verde pensile e/o colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti e colore grigio-azzurro a fini mimetizzativi rispetto alla volta celeste.

Art.68 Aggetti su strada, parapetti e davanzali

Parapetti e davanzali

1. Tutti i parapetti o le strutture di protezione di spazi accessibili aventi differenze di quote, interne o esterne, di altezza superiore a 100 cm (finestre, balconi, terrazze, scale, soppalchi, sbalzi

di quota, ecc.) devono avere un'altezza non inferiore a cm 100. I parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.

2. I parapetti e le strutture di protezione di porte finestre, balconi e terrazze situati oltre il primo piano devono avere altezza non inferiore a cm 110. Mentre i parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.

3. Tutti parapetti o le strutture di protezione devono dare sufficiente garanzia di sicurezza e di resistenza agli urti nel rispetto delle specifiche norme tecniche, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non attraversabile da una sfera di cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento.

4. Eventuali spazi liberi tra le strutture maggiori di 10 cm, dovranno essere protetti in modo da non consentire l'intrusione e l'arrampicamento.

5. Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi o caratteristiche costruttive specifiche se previste dalle disposizioni di legge per specifiche destinazioni d'uso degli ambienti ove collocati (es. locali di pubblico spettacolo, impianti sportivi, ecc.).

6. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso d'uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

7. La predetta disciplina si applica anche alle parti mobili degli infissi e per qualsiasi oggetto anche se provvisorio o stagionale, di qualunque materiale sia costituito; per quanto concerne le tende da sole degli esercizi commerciali, laddove esista marciapiedi o percorso pedonale protetto, previa valutazione da parte dell'ufficio, può essere consentita un'altezza non inferiore a ml 2,20 misurata dalla quota del marciapiedi, a condizione che la tenda non sia di tipo fisso e che non sia di ostacolo alla visibilità di cartelli stradali o segnaletica in genere.

8. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

9. Balconi, pensiline, tende da sole e qualsiasi altro oggetto, non devono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m.1,50 e non devono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede o del passaggio pedonale, oltre a non comportare ostacolo per la viabilità sia veicolare che pedonale.

Art.69 Servizi indispensabili negli edifici

1. Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in relazione alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali al fine della permanenza delle persone:

- a) dispositivi attivi o passivi atti a garantire il benessere termico;
- b) distribuzione dell'acqua potabile;
- c) distribuzione dell'energia elettrica;
- d) distribuzione del gas o sistemi alternativi;
- e) raccolta e allontanamento dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi, secondo le normative vigenti;
- f) raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere.

2. Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamenti, gli edifici oggetto di nuova realizzazione oppure oggetto di ristrutturazione totale dovranno inoltre essere dotati di:

- a) sistemi di trasporto verticale delle persone, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

- b) sistemi di protezione dagli incendi ove previsti dalla normativa specifica;
- c) impianto contro le scariche atmosferiche ove previsti dalla normativa specifica;
- d) impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento, ove richiesti.

Art.70 Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili

Altezze minime dei locali

Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari

Superfici utili degli ambienti

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio; è ammesso solo per gli edifici esistenti il collegamento attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente, in assenza di interventi edilizi.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, mansarde, verande, taverne, ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, angoli cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. Tutti i locali di cui sopra concorrono al computo della slp e del volume degli edifici.
4. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
5. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70, salvo diversi requisiti prescritti dalla normativa specifica.
6. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2; per gli spazi di servizio, anche in presenza di normativa specifica (es. in materia di recupero dei sottotetti), l'altezza media non può essere inferiore a ml 2,10.
7. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
8. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80.
9. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio senza permanenza di persone o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, salvo quanto precisato
10. Nell'ambito di interventi edilizi minori di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per i locali principali, fermo quanto previsto in merito all'altezza minima di m. 2,10 necessaria per tutte le tipologie di locali, anche se oggetto di condono edilizio; per i locali che non rispettano i requisiti è facoltà dell'ufficio preposto all'istruttoria indicare condizioni di utilizzo dei locali, anche se non oggetto d'intervento.
11. Nei locali oggetto di condono edilizio, che non garantiscono i requisiti di cui al presente articolo, o i requisiti di cui al RLI, sono ammessi esclusivamente interventi di adeguamento alla normativa vigente e/o di miglioramento dei requisiti preesistenti; non sono ammessi interventi di frazionamento in più unità immobiliari.

12. Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto per l'altezza minima.
13. Nel rispetto di quanto previsto dai commi successivi, gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.
14. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq.
15. Nel caso di alloggi destinati fin dalla realizzazione a soggetti con disabilità motorie, la superficie utile non potrà essere inferiore a 45 mq. e dovrà essere accessibile come da normativa di settore. In tal caso la realizzazione di 17 metri quadri aggiuntivi (fino alla concorrenza dei 75 mq. complessivi di superficie utile) non è soggetta a contributo di costruzione. Questa esenzione deve essere sottoposta a trascrizione sui registri pubblici; nel caso in cui l'alloggio sia venduto o comunque dato in uso a nucleo familiare senza componenti con disabilità motoria, la somma non versata, per effetto del presente Articolo, dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale.
16. Le unità immobiliari destinate ad usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a 20 mq fatto salvo il rispetto delle normative di settore.
17. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per il primo abitante ed a mq.10,00 per ogni abitante successivo.
18. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio).
19. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata, il soggiorno con spazio di cottura deve avere superficie minima pari a 17,00 mq.
20. I locali d'abitazione non devono avere superficie inferiore a mq 8,00; i locali con superfici inferiori devono essere destinati a guardaroba, ripostiglio, disimpegno e similari.
21. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
22. L'alloggio mono-stanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.
23. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a secondo servizio igienico, disimpiegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di areazione e illuminazione diretta, e comunque secondo quanto previsto dal R.L.I. vigente.
24. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di un vano ripostiglio.
25. E' ammessa, anche nelle unità immobiliari ad uso diverso dalla residenza, la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in s.l.p., se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a 180 cm nell'esistente e 80 cm nelle nuove costruzioni e che siano completamente chiusi, fatte salve le altezze minime prescritte per i locali sottostanti.

Art.71 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

1. Tutti gli alloggi devono disporre di uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari; tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,20 m.
2. Il primo servizio igienico per le destinazioni residenziali deve essere aeroilluminato naturalmente, fatti salvi i casi di motivate impossibilità tecnica.
3. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici a servizio di unità immobiliari residenziali è di mq 4,00, se disposti in un unico vano.
4. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) pavimenti e pareti sino ad un'altezza di 180 cm rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - b) soffitto di materiale traspirante;
 - c) l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).
Dotazione minima di apparecchi sanitari:
 - d) nel caso di abitazioni per il primo servizio igienico: costituita da lavabo, doccia o vasca, water e bidet;
 - e) nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, almeno un locale bagno con wc e lavabo sospesi (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche).
5. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, dunque ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina di almeno 8,00 mq oppure da un angolo cottura di almeno 3 mq, il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m.1,80 o in alternativa quanto prescritto al punto d) del comma successivo.
6. Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - b) soffitto di materiale traspirante;
 - c) cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, odori e fumi. Sono vietati tutti gli accorgimenti tecnici che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti; solo in presenza di piani di cottura elettrici e ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione negli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria;
 - d) parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.
 - e) se trattasi di angolo cottura, se in spazio separato, deve avere ampio collegamento con il locale soggiorno e aeroilluminazione naturale; se all'interno di locale soggiorno, deve essere ubicato in prossimità di finestra; in ogni caso deve avere altezza pari a ml 2,70.
7. Qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona, studio medico e assimilati, eccetera) dovrà contestualmente essere dotata di un servizio igienico per disabili con le caratteristiche di cui alla normativa vigente.
8. Le unità immobiliari destinate a destinazione diversa dalla residenza, quali studi professionali e similari, uffici, negozi, studi professionali e laboratori, fatte salve diverse disposizioni legislative e quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, e fatti salvi i requisiti previsti dalla normativa di settore o igienico-sanitaria vigente, dovranno essere dotate di servizio igienico dotato almeno di wc e lavabo, anche di dimensioni inferiori rispetto a quanto sopra riportato (mq 4,00) e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari e previsti per la specifica attività (non inferiore a mq 2,00), e illuminato e areato artificialmente; in caso di nuova costruzione e/o interventi che comprendano il servizio igienico, questo dovrà essere accessibile alle persone con disabilità, ai sensi della normativa vigente.
9. Nel caso di studi medici e assimilati, è fatto obbligo di disporre di servizio igienico accessibile, anche in assenza di opere edilizie.

1. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
2. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.
3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscano di autonoma ed idonea aeroilluminazione.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, le parti soprastanti devono avere il lato maggiore completamente aperto sugli spazi sottostanti e dotato di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m, in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.
5. Salvo il caso previsto al precedente comma 3, l'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco. Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria munito delle caratteristiche previste dalla vigente normativa igienico-sanitaria.
6. Fermo restando che la realizzazione di soppalco costituisce aumento di slp, per tutti gli spazi devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al presente Regolamento. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
7. Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento e autorizzati da idonea documentazione edilizia sono ammessi, senza essere computati nella s.l.p., soppalchi, aventi profondità massima di cm. 250, da destinare a ripostiglio in quota, accessibile esclusivamente con scala non fissa, completamente chiuso e di altezza non superiore a ml 1,50, fatte salve le altezze minime prescritte per i locali sottostanti..
8. Al di fuori di quanto previsto al comma precedente, non è consentita la realizzazione – non computata in s.l.p. - di piani e/o solette intermedie sia nell'esistente che nelle nuove costruzioni.
9. Non sono conteggiate nella slp (salvo che siano comprese all'interno di muratura da computare quale slp) e nella superficie utile dei locali le nicchie chiuse ad almeno 1,10 ml da terra.

Art.73 Qualità dell'aria

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. 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.
3. 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. Si deve prevedere l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio o/e

ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

4. La costruzione dovrà 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.

5. Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.

a) Riscontro d'aria

1. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.)

2. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

b) Areazione attivata: condizionamento / ventilazione meccanica

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

- a) locali destinati ad uffici;
- b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative; locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
- c) locali bagno con ventilazione conforme alla normativa vigente ad eccezione del primo servizio igienico nelle u.i. residenziali, e locali di servizio quali lavanderie, spogliatoi ed assimilati.

c) Areazione di tipo indiretto

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);
- b) spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti;
- c) i locali retrostanti le serre bioclimatiche, nei limiti prescritti dalla normativa vigente e dell'Art.120.

d) Areazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale deve essere considerato elemento fondamentale in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo dipendono dal tipo e dal numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

3. In interventi di nuova edificazione e necessario prevedere riscontro d'aria.
4. I serramenti computabili ai fini del calcolo aerante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio): l'aerazione diretta deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera; non sono computabili ai fini RA tutti i serramenti apribili in regime di emergenza.
5. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio degli ambienti medesimi.
6. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti a diretto contatto con l'esterno e dotati di opportune parti apribili o delle portefinestre protette da griglie di sicurezza antistante. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio regolamentare.
7. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate o parallele rispetto al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile anche da persone sedute. I serramenti a vasistas ed i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°.
8. Nel caso di serramenti con tipo di apertura diversa da quella a battente – ad esempio vasistas, o con ante scorrevoli - e che comunque non permettono l'apertura dell'intero vano finestra, sarà considerata la superficie effettivamente utile all'aerazione del locale.
9. Il servizio igienico, se aeroilluminato naturalmente, deve essere fornito di finestra con superficie apribile non inferiore a mq. 0.50.
10. I rapporti aeroilluminanti devono essere soddisfatti comunque attraverso finestrate verticali.
11. In caso di utilizzo di aerazione zenitale si prevede la possibilità di utilizzo dell'aerazione zenitale nella misura massima del 30% per il raggiungimento del requisito minimo aerante richiesto.
12. La conservazione di superfici aeranti esistenti inferiori ai rapporti prescritti è consentita limitatamente ai casi previsti nell'Articolo 57 e a condizione che i rapporti aeranti non siano inferiori del 30% rispetto a quanto previsto nel presente Articolo.
13. Il rapporto aerante dei locali aperti sulle serre bioclimatiche, descritte all'Articolo 120, dovrà rispettare quanto previsto nel medesimo Articolo.
14. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dalle normative igienico-sanitarie.
15. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte, per gli edifici esistenti, quando vengono assicurate aerazione diretta per ogni unità abitativa e aerazione indiretta per gli spazi di servizio come definiti dalle normative igienico-sanitarie.

Art.74 Requisiti illuminotecnici

a) Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio.)

2. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio. Gli alloggi monoaffaccio non potranno essere orientati verso nord (cioè ricadere nell'arco compreso tra +/- 30° NORD).

3. Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate come definite all'Articolo successivo (Requisiti di illuminazione naturale e diretta), comma 1, i seguenti ambienti:

- a) pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
- c) locali non destinati alla permanenza di persone;
- d) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
- e) i servizi igienici ammessi dal presente Regolamento che dispongono di aerazione attivata;
- f) le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.

4. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita nei casi e con le modalità previste dalla normativa igienico-sanitaria vigente.

b) Requisiti illuminazione naturale e diretta

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali agibili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata convenzionalmente alla luce architettonica detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato ed inoltre, per gli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

2. Per distanze maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra deve essere aumentata in proporzione.

3. Il requisito del comma 1 si considera soddisfatto per locali destinati ad uffici e/o attività produttive che abbiano un rapporto illuminante pari o superiore a 1/8, a prescindere dalla profondità del locale.

4. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze, (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 150 cm, calcolate per un'altezza $p=L/2$ (ove p =proiezione della sporgenza sulla parete e L =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45 gradi con questa) così come dallo schema esplicativo. La porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente - si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.

5. Nel caso di pareti con esposizione compresa nell'arco di +/- 60° SUD la porzione "a" sarà considerata utile per 1/2 agli effetti illuminanti.

6. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle superfici trasparenti esistenti con rapporti inferiori ai prescritti è consentita limitatamente ai casi previsti nell'Articolo 57 e a condizione che i rapporti illuminanti non siano inferiori del 30% rispetto a quanto previsto nel presente Articolo.

7. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

8. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale qualora sia omogeneo all'interno del locale, vale anche al fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

9. Le serre bioclimatiche, descritte all'Articolo 120, non comportano riduzione dei rapporti illuminanti.

10. Schema esplicativo della superficie illuminante utile.

Legenda

L = lunghezza dell'oggetto superiore

P = proiezione dell'oggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 150$ cm.

a = superficie finestrata utile per $1/3$ o $1/2$ agli effetti dell'illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione (c = 60 cm)

La superficie finestrata utile è uguale a: $b + 1/3$ o $1/2$ a.

c) Parti trasparenti e visione lontana

1. Nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana" anche da persone sedute.

2. Sono considerate parti trasparenti valevoli ai fini dei rapporti illuminanti le portefinestre, anche arretrate, di accesso alle unità immobiliari poste sulle pareti perimetrali e le porte vetrate di accesso ai negozi.

d) Casistica ai fini RAI

1. E' ammesso computare nel calcolo della superficie illuminante porzioni con finitura esterna in grigliati di mattoni, a condizione che sia prevista finestratura con mantenimento/ riproposizione del grigliato solo per edifici in cui sia richiesto il mantenimento della tipologia: ai fini dei RAI è computabile pari al 50% (se tale è la superficie "aperta" del grigliato, o in percentuale minore, se non garantito il 50%), in presenza comunque di altra finestra o lucernario e dichiarazione in merito a fattore di luce diurna.

2. Soluzioni derivanti dalla realizzazione di pozzi di luce e similari sono ammesse solo se conformi alla normative vigente per aeroilluminare locali e spazi diversi dalla residenza, o per locali di servizio per cui è richiesta aeroilluminazione naturale.

Art.75 Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici

1. In assenza della possibilità di ricorrere alla ventilazione naturale, nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie non inferiore a mq 20, indipendentemente dalla presenza d'interruzioni deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria, con un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,3 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica vigente.

2. Gli spazi di servizio, quali spazi di cottura, bagno, lavanderia, spogliatoio ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone, devono essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Nei nuovi interventi è richiesto un impianto ad espulsione continua

3. La progettazione e le verifiche di funzionamento degli impianti di ventilazione meccanica controllata dovranno essere integrate nell'ambito del processo di certificazione energetica secondo i criteri emanati da Regione Lombardia.

a) Aereazione dei servizi igienici e altri locali di servizio

1. Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata. Per alloggi in cui non sia tecnicamente possibile la realizzazione di servizio igienico aerato naturalmente, in assenza di V.M.C., è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata, per i soli interventi edilizi sugli edifici esistenti (in espulsione continua 6 vol./h, o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato 12 volumi/ora).
2. I locali bagno con aerazione naturale devono essere forniti di finestra apribile all'esterno o verso cavedio, di misura non inferiore a 0,50 mq, per il ricambio dell'aria e comunque pari ad almeno 1/10 della superficie del locale nel caso in cui lo stesso sia superiore a 5 mq. ad eccezione dei bagni di cui ai commi successivi.
3. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
4. Nel caso di edifici dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
5. In entrambi i casi devono essere previsti accorgimenti atti a prevenire reimmissioni in altri locali.

b) Dotazione minima di canne di esalazione e fumarie

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata secondo le norme vigenti e sfociante in copertura, salvo quanto previsto dalla normative vigente. Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione di uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate secondo la normative vigente. Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.
3. Nel caso di impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno secondo le norme vigenti; gli scarichi a parete per gli apparecchi unifamiliari per il riscaldamento e/o produzione di acqua calda sanitaria sono ammessi nei limiti di cui alla normativa vigente in materia.
4. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza previste dalla normative vigente e di quelle volte ad assicurare un'ideale evacuazione, salvo quanto previsto per gli apparecchi di cottura elettrici indicati al comma 2.
5. In caso di impianti di produzione acqua calda sanitaria degli edifici provvisti di impianto centralizzato, laddove le canne fumarie non siano a norma e/o già oggetto di procedimenti in essere, non sono ammessi scarichi in parete, per cui, in caso di intervento di riqualificazione energetica del complesso edilizio dovranno essere realizzate o adeguate le canne fumarie a servizio dei relativi apparecchi a gas; l'alternativa all'intervento sulle canne fumarie è l'installazione di scaldabagni elettrici.

Art.76 Comignoli: altezze ed ubicazioni

1. Sono ammessi comignoli e sbocchi delle canne fumarie conformi alle norme igienico-sanitarie e di settore (Norme UNI) vigenti.
2. Per gli edifici esistenti, anche in assenza di intervento edilizio (manufatti esistenti e non conformi in quanto realizzati con norme pre-vigenti, per quanto concerne le altezze e le distanze dagli edifici esistenti), qualora il Comune ne ravvisi la necessità al fine di evitare inconvenienti di tipo igienico-sanitario, potrà essere imposto l'obbligo di adeguamento.

Art.77 Requisiti unità immobiliari destinate ad attività igienico/sportive e formazione fisica

Caratteristiche strutturali dei locali destinati alle attività

a) Campo di applicazione

1. I requisiti di seguito specificati si applicano alle nuove attività, denominate “impianti sportivi complementari” destinati alla pratica di attività fisiche e sportive non regolamentate da federazioni sportive nazionali con finalità ludico ricreative e di benessere fisico, e in quelle scolastiche di cui al DM 18.12.1975 e s.m.i. , normate dalla disciplina vigente di cui al D.Lgs. 38/2021 e smi e Regolamenti Attuativi. Le presenti norme non si applicano al mero subentro oppure a cambi di ragione sociale di attività esistenti e si applicano fino all'entrata in vigore dei Regolamenti di cui sopra.

2. All'interno di detti impianti si distinguono le seguenti tipologie minime di locali che devono essere sempre presenti:

1. locali principali (devono essere sempre presenti):

1. locale/i destinati alle attività;

2. un blocco servizi composto da spogliatoi, servizi igienici e docce sia per gli utilizzatori che per il personale;

2. spazi di supporto (devono essere sempre presenti);

1. ufficio munito di cassetta di pronto soccorso;

3. locali/spazi accessori (non obbligatori);

1. deposito/ripostiglio;

2. zona attesa;

3. locali tecnici.

3. Numero Massimo Utilizzatori:

il numero massimo di utilizzatori contemporaneo dovrà essere rapportato alla verifica della superficie delle sale di attività e/o servizi igienici e/o docce.

b) Locali destinati alle attività

1. Caratteristiche strutturali

- i locali per le attività devono avere dimensioni tali garantire la superficie minima di 4 mq per utilizzatore contemporaneo;

- l'altezza media dei locali non può essere inferiore a m 2,7 preferibilmente m 3, e comunque in ogni punto non inferiore a m 2,5. L'altezza libera deve consentire lo svolgimento dell'attività stessa, anche in relazione al raggio d'azione di eventuali attrezzi, con un congruo margine di sicurezza di almeno m 0,60.

- le pareti delle sale devono essere realizzate con materiali resistenti, facilmente pulibili e igienizzabili, devono essere prive di sporgenze per un'altezza non inferiore a m 2,1 dal pavimento;
- eventuali sporgenze o spigoli non eliminabili devono essere ben segnalati e protetti, fino all'altezza di 2,1 m, con profili arrotondati realizzati con idonei materiali rispondenti alle norme tecniche vigenti;
- eventuali gradini devono avere spigoli arrotondati e con il bordo ben segnalato da colore contrastante;
- le vetrate e le porte trasparenti, ove esistenti, devono essere chiaramente segnalate e realizzate con vetri antisfondamento o protette con pellicole di sicurezza a norma o munite di adeguate protezioni, che in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi;
- eventuali superfici a specchio dovranno essere realizzate con specchi antisfondamento o munite di adeguate protezioni che in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi;
- la pavimentazione delle sale deve consentire lo svolgimento dell'attività in condizioni di sicurezza e di igiene. Essa deve essere elastica, ben connessa ed impermeabile, di facile pulizia con caratteristiche tale da ridurre il rumore da calpestio, antiscivolo, antistatica e tale da non favorire l'accumulo di polvere (es. legno, gomma, linoleum);
- i punti di appoggio, di aggancio o di fissaggio degli attrezzi alle pareti o a terra, devono essere in grado di resistere anche alle sollecitazioni dinamiche dovute all'uso, ove necessario essere muniti di coperchi perfettamente stabili e ove possibile livellati al pavimento o protetti in modo da non costituire causa d'inciampo;
- eventuali parapetti/balaustre devono avere le caratteristiche costruttive previste (v. capitolo specifico);
- gli infissi devono essere facilmente apribili con comando fisso azionabile ad altezza d'uomo essere stabili nella posizione di apertura e collocate in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori in relazione alle attività svolte. E' da preferire la soluzione a vasistas;
- l'accesso ai locali annessi all'attività motorio-ricreativa particolarmente insudicianti, non può avvenire direttamente dall'esterno, se non previa pulizia delle suole mediante idonei sistemi, o cambio calzature, al fine di impedire condizioni di antigienicità causate dal trasporto dello sporco all'interno dei locali puliti, attraverso le calzature;
- in relazione alle attività svolte, le luci a soffitto e altri apparecchi presenti, devono essere protette in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori;
- per attività inserite in edifici con presenza di altre funzioni ad es. residenziale e uffici, le sale di attività devono essere adeguatamente insonorizzate per garantire un congruo isolamento acustico passivo con i locali contigui. Le strutture di separazione dei locali destinati alle nuove attività con le attigue unità immobiliari, a prescindere dell'epoca di costruzione, dovranno possedere i requisiti acustici passivi delle strutture previsti dalla vigente normativa per le attività ricreative. Dovrà essere garantito un tempo di riverbero non superiore a 1,7 secondi. Ove si faccia utilizzo di impianti di diffusione sonora dovranno essere attuati anche gli adempimenti in materia di impatto acustico.

c) Informazioni da esporre al pubblico

1. Devono essere esposte all'ingresso dei locali, in modo ben visibile al pubblico:

- a) dichiarazione indicante la massima capacità ricettiva contemporanea della struttura;
- b) gli orari di accesso al pubblico, eventualmente suddivisi per sesso (in caso presenza di 1 solo spogliatoio);

- c) segnaletica di sicurezza e indicazioni utili alla migliore fruizione dell'impianto stesso, in particolare quelle relative al riconoscimento dei luoghi, all'indicazione dei percorsi, delle vie d'uscita di emergenza e dell'ubicazione dei presidi antincendio, ecc.
- d) regolamento di utilizzo dei locali e delle attrezzature.

d) Caratteristiche ambientali e microclimatiche

1. Nelle sale destinate alle attività ginniche deve essere prevista adeguata illuminazione e ricambio dell'aria e riscaldamento onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort microclimatico in relazione alla tipologia di attività svolta. Il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità dei parametri microclimatici evitando fenomeni di ristagno o di fastidio agli utenti.

e) Illuminazione

1. Deve essere garantito il rapporto illuminante naturale di almeno 1/8 della superficie di ciascun locale e/o adeguata illuminazione artificiale tale da garantire il normale svolgimento delle attività in condizioni di sicurezza e di comfort visivo.

f) Aerazione

1. In tutti i locali per l'attività ginniche deve essere previsto un adeguato ricambio dell'aria onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort per lo svolgimento delle attività. Tali condizioni si ritengono soddisfatte quando è garantito il rapporto aerante naturale di almeno 1/10 della superficie di ciascun locale o adeguati ricambi d'aria ottenuti mediante impianto di condizionamento avente caratteristiche tecniche previste dalle norme UNI vigenti.
2. Il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità della temperatura evitando fenomeni di stratificazione dell'aria e di fastidio agli utenti durante l'utilizzo degli ambienti e delle attrezzature.
3. In aggiunta al requisito di aerazione naturale è sempre possibile installare impianti di sola estrazione dell'aria, da collocare possibilmente in posizione contrapposta alle superfici finestrate.
4. Devono essere garantiti adeguati interventi di pulizia e manutenzione periodica degli impianti di condizionamento, documentando l'attività effettuata su appositi registri tenuti a disposizione dell'autorità competente al controllo.

g) Servizi igienici, spogliatoi e docce per il personale

1. Se ricorrono i termini di applicazione, detti spazi devono essere rispondenti a quanto stabilito dal D.Lgs 81/2008 Allegato IV – Capitolo 1. Ove presenti, devono avere le stesse caratteristiche previste per i servizi destinati agli utenti.

g.1) Blocco servizi per gli utenti

1. Tutti i locali devono essere adeguatamente riscaldati.

g.1.2) Servizi igienici (WC).

1. Il numero di WC per gli utenti deve essere di almeno 1 WC ogni 15 utenti max ammissibili, o frazione arrotondato per eccesso, con un minimo di 1 WC per sesso accessibili dal locale spogliatoio.
2. L'altezza media dei vani destinati ai servizi igienici non deve essere inferiore a m 2,40.
3. La superficie minima del vano deve essere di almeno mq 1,2 per ciascun componente igienico eventualmente installato e con porta apribile verso l'esterno.
4. Deve essere presente finestratura facilmente apribile con comando fisso ad altezza d'uomo avente superficie di m² 0,15 per ciascun WC, o impianto di aspirazione forzata che assicuri un

coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

5. Eventuali pareti di separazione tra vari WC adiacenti ed installati in unico ambiente, dovranno comunque avere altezza minima di 2,1 m e la superficie finestrata di cui sopra, eventualmente realizzata con un unico elemento, dovrà essere apribile con comando fisso ad altezza d'uomo azionabile da spazi comuni.

6. Le pavimentazioni devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili, igienizzabili e di tipo antisdrucchiolevole.

7. Le pareti e/o i rivestimenti devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,0 m.

8. Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.

9. Qualora i WC non siano accessibili dal locale spogliatoio dovranno essere muniti di antibagno. La parete divisoria tra WC e l'anti WC o con il locale spogliatoio, deve essere a tutt'altezza.

g.1.3) Anti W.C.

1. L'antibagno ove previsto, deve avere superficie minima di almeno 1 mq e altezza di almeno mt 2,40. Pareti e pavimenti devono avere le medesime caratteristiche dei locali WC.

2. Deve essere dotato di lavabo con comando non manuale (leva chirurgica/lunga, o a pedale o sistema automatico, distributore di sapone e salviette monouso).

3. La porta verso l'esterno deve essere munita di sistema di auto chiusura.

g.1.4) Spogliatoi

1. Gli spogliatoi devono essere almeno due, divisi per sesso. Se unico, ammissibile solo per attività aventi superficie complessiva utile fino a 100 mq, l'accesso al locale deve essere consentito ad orari differenziati per i diversi sessi.

2. Ciascun locale deve avere superficie complessiva di almeno 1,5 mq per potenziale utilizzatore contemporaneo con un minimo di mq 7.

3. In ciascun locale deve essere presente finestratura possibilmente a vasistas facilmente apribile con comando ad altezza uomo (non devono costituire intralcio o pericolo nella posizione di apertura), che garantisca un rapporto di aerazione naturale minimo di 1/10 della superficie del pavimento o impianto di aspirazione forzata (con requisiti già definiti per il blocco servizi igienici) o impianto di condizionamento avente caratteristiche tecniche previste dalle norme UNI vigenti.

4. Le pavimentazioni devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili, igienizzabili e di tipo antisdrucchiolevole.

5. Le pareti e/o i rivestimenti devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,0 m.

6. Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.

7. Negli spogliatoi devono essere installati lavabi con comando non manuale (leva chirurgica/lunga o sistema automatico), muniti di specchio, in numero pari alle docce, distributore di sapone e salviette monouso.

8. Ciascun locale deve essere dotato di soluzioni/dispositivi che permettano di garantire la privacy degli utenti presenti all'interno.

9. Gli spogliatoi devono essere dotati di un numero di armadietti non inferiore al numero massimo delle presenze contemporanee nell'impianto; questi devono essere di adeguate dimensioni,

preferibilmente ben areati, resistenti e realizzati con materiali durevoli, facilmente lavabili, sanificabili e muniti di sistema di chiusura.

10. Gli spogliatoi devono avere anche la seguente ulteriore dotazione minima:

- a) panche di materiale lavabile;
- b) appendiabiti in numero adeguato;
- c) termoventilatori ad aria calda o asciugacapelli in numero non inferiore alle docce, per gli spogliatoi ad uso femminile con ulteriori 2 unità;
- d) adeguato numero di raccoglitori di rifiuti.

g.1.5) Docce

1. Deve essere previsto almeno 1 posto doccia ogni 15 utenti contemporanei o frazione, arrotondato per eccesso, adeguatamente distribuiti tra lo spogliatoio maschile e quello femminile, con un minimo di 2 docce (anche in presenza di singolo spogliatoio). Ai posti doccia deve essere anteposto uno spazio antidoccia accessibile dal locale spogliatoio ed avente profondità di almeno 1,2 m e munito di piletta sifonata, dotato di appendiabiti pari al numero delle docce.
2. Le pareti e/o i rivestimenti devono essere impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,2 m, ogni posto doccia deve essere delimitato dai posti doccia contigui da elementi di separazione di adeguata larghezza dal pavimento fino a 2 m.
3. La pavimentazione della zona docce/antidocce deve essere ben connessa, munita di pendenza minima del 3% verso la piletta sifonata, aventi caratteristiche antisdrucchiolevoli con riferimento alla presenza di acqua, impermeabile, facilmente lavabile e igienizzabile.
4. Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.
5. La zona docce deve essere dotata di un adeguato sistema di allontanamento dei vapori avente portata non inferiore a 10 vol/h se in funzionamento continuo o 20 vol/h se in funzionamento discontinuo.

h) Locali di supporto

1. Devono essere previsti vani /spazi separati per il deposito dei materiali di pulizia, nonché di un idoneo vano/spazio per il deposito delle attrezzature. Per le attività deve essere individuato anche uno spazio o locale per le attività d'ufficio e gestione amministrativa.

i) Macchine, attrezzature, locali e impianti

1. Le macchine e le attrezzature utilizzate per le attività motorie e ricreative devono essere disposte in modo ordinato e razionale, in modo tale da lasciare agli utenti e agli addetti percorsi agevoli di almeno m 0,80, tenendo conto anche del raggio d'azione dei macchinari ed attrezzature.
2. Le attrezzature devono essere certificate nel rispetto delle norme vigenti all'atto dell'immissione sul mercato, ed installate secondo le indicazioni del produttore e come riportato nel manuale d'uso e manutenzione. La corretta installazione deve essere attestata dalla ditta installatrice.
3. Tutte le attrezzature fisse e mobili devono avere idonee caratteristiche di sicurezza e di resistenza meccanica ed in particolare, laddove necessario, devono essere dotate di solido appoggio, ancoraggio o fissaggio al pavimento o alle pareti, in relazione alle massime sollecitazioni a cui saranno sottoposte.
4. Per tutte le macchine deve essere previsto il piano di manutenzione programmata con cicli di verifica predefiniti (controllo delle parti elettriche, delle parti meccaniche, lubrificazione dei macchinari, delle condizioni statiche, ancoraggi e giunzioni, ecc.), che ne garantisca il mantenimento delle normali condizioni di funzionamento e di sicurezza. Tale piano deve essere

formalizzato in un apposito documento e tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate, devono essere documentate e tenuto a disposizione dell'autorità competente al controllo.

5. Tutti gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'attività devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche vigenti e corredati delle relative certificazioni.

6. Devono essere predisposti programmi formali relativi alle modalità e tempistiche per la pulizia dei locali e delle attrezzature.

7. Devono essere adottati sistemi di prevenzione e controllo del rischio correlato alla possibile contaminazione da Legionella degli impianti idrico e di condizionamento (secondo le vigenti Linee Guida Ministeriali e Regionali).

l) Locali tecnici

1. All'interno di questi locali, che devono essere sempre tenuti chiusi e interdetti ai frequentatori, è fatto divieto di riporre materiale e attrezzature se non inerente al ciclo tecnologico a cui sono destinati.

m) Altre attività

1. Eventuali altre attività presenti all'interno di altri locali di cui la palestra fa parte, (saune, trattamenti estetici, solarium, studi professionali, somministrazione alimenti, ecc.) devono possedere i requisiti previsti dalle specifiche normative vigenti.

n) Norma di rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente capitolo sono fatte salve le norme generali del presente regolamento. Resta inoltre fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di:

- prevenzione, sicurezza e igiene del lavoro;
- sicurezza degli impianti;
- accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- prevenzione incendi e relative competenze dei VV.F. e di altri organismi con competenze specifiche.

2. Per le attività non soggette agli adempimenti del DPR 151/11 devono comunque essere garantite le misure minime di sicurezza dell'esodo garantendo la presenza di almeno una uscita di sicurezza di larghezza minima di 1,2 metri, oppure due uscite non inferiori a 80 cm, comunque dimensionate in relazione al massimo affollamento previsto e con apertura nel verso di esodo a semplice spinta.

Art.78 Caratteristiche ambientali e microclimatiche

Rapporti aeranti e illuminanti e dotazione servizi

1. Per ogni destinazione d'uso specifica devono essere garantiti i RAI previsti dal RLI e la dotazione di servizi, dispositivi ed attrezzature prescritte dalla normativa vigente igienico-sanitaria e di settore.

Art.79 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d."linee vita")

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi

di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.Lgs. 81/2008.

2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.).

3. Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

4. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.

5. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:

- a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
- b) essere chiaramente identificabili per forma e colore;
- c) essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
- d) il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

6. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio.

7. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.

8. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.

9. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.

10. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisorie (ponteggi – trabattelli, ecc.).

11. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.

12. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.

13. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.

14. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

15. Le disposizioni del presente Articolo si applicano ai casi di cui al comma 2, ma è raccomandata l'applicazione anche agli interventi sugli edifici esistenti, indipendentemente dalla destinazione d'uso, che comportino il rifacimento di tutta o parte della copertura, al fine di aumentare il grado di sicurezza degli edifici, con esclusione degli interventi oggetto di attività edilizia libera di cui alla normativa vigente e di cui al comma 7.

Art.80 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse

1. In attuazione della normativa vigente (LR 8/2013), l'apertura delle sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è vietata in locali che si trovino a distanza inferiore a 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalla DGR X/1274.

2. Per la definizione di "nuova collocazione", si rimanda alla normativa vigente, così come i casi di esclusione.

3. Sono inoltre individuati quali ulteriori luoghi sensibili da cui rispettare le distanze di cui al comma precedente: parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.

4. La distanza di 500 metri è calcolata come definito dalla normativa vigente, e come deliberato dal Comune, in apposita deliberazione in attuazione della DGR X/1274 e in eventuale planimetria riportante i luoghi sensibile e le aree di divieto.

5. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali, e socio-assistenziali, e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

6. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.

7. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.

Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

1. Il disegno della città deve essere un'esperienza integrata di spazio pubblico/privato di qualità e sostenibilità (ambientale, economica, sociale), e dunque vi partecipa non solo la strada, la piazza, il marciapiedi, ma anche lo spazio privato dei cortili, senza più la connotazione di spazio di risulta del costruito. La qualificazione e ri-qualificazione dello spazio aperto pubblico/privato è il valore

aggiunto della qualità del costruito e della riqualificazione degli edifici della città. Il tema dello spazio aperto si coniuga con la sostenibilità degli spazi urbani, le cui strategie sono:

- l'incentivazione della mobilità pedonale e ciclabile;
- un diverso approccio ed assetto del territorio, che si sviluppa in sinergia con i comportamenti individuali e collettivi, ed azioni relative, per affrontare le conseguenze dei cambiamenti climatici;
- la depavimentazione delle aree della città (diminuzione aree impermeabili) e la sostituzione con aree a verde o pavimentazioni drenanti e la scelta di materiali alternativi e di arredi urbani, volti anche alla creazione di luoghi pedonali di aggregazione e socialità (sostenibilità ambientale e sociale);
- l'utilizzo del verde e dell'acqua come strategia di mitigazione degli effetti legati all'isola di calore ma anche di socialità condivisa.

Art.81 Strade

1. La progettazione delle strade e degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, deve essere improntata a garantire requisiti di qualità e di sostenibilità, per cui si rimanda alle schede relative in apposita *Appendice Criteri Progettuali per la Qualità degli Spazi Urbani*.
2. La costruzione di strade private è consentita esclusivamente nell'ambito di piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
3. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
4. Le strade private poste all'interno del centro abitato devono essere dotate d'idoneo impianto di illuminazione conforme alle norme della legge regionale n. 17/2000 e s.m.i. relativa all'inquinamento luminoso.
5. I requisiti di cui sopra sono da applicarsi anche alle strade private esistenti, fermo restando il rispetto del Codice della Strada e suo Regolamento di Attuazione e delle normative vigenti.

Art.82 Portici

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni con edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare un'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 d'assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art.83 Piste ciclabili e ciclopedonali

1. Le piste ciclabili e ciclopedonali, che devono rispettare quanto previsto dalla normative vigente, devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli.
2. La pavimentazione dovrà essere differenziata in relazione all'ubicazione del percorso e più precisamente:
 - per gli ambiti storici dovrà essere omogeneizzata e coordinata con le pavimentazioni esistenti, restando fatto salvo che la stessa dovrà garantire la fruibilità del percorso;
 - per gli ambiti urbani, in asfalto rosso o in battuto di cemento con finitura al quarzo, anch'esso di colore rosso o in colori che minimizzino l'effetto della radiazione solare;
 - per gli ambiti extraurbani come al punto precedente (o di colore verde) o in "calcestre" comunque liscio per permettere il transito di persona su sedia a ruote.
3. La pavimentazione dovrà in ogni caso essere delimitata da cordonature ed essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo, e comunque concordato con il competente ufficio comunale, qualora realizzato da soggetti privati.

Art.84 Aree per parcheggio

1. Le pavimentazioni di aree a parcheggio devono garantire il rispetto delle normative vigenti anche in relazione alla tutela ambientale, per cui non sono ammesse pavimentazioni discontinue se non dotate di impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di minimizzare gli effetti della radiazione solare.
2. Le aree devono essere dotate di dispositivi di illuminazione conformi alle norme vigenti e di sistema di raccolta delle acque meteoriche, da convogliare nei recapiti ammessi dalla normative vigente.
3. Le aree attrezzate a parcheggio devono essere preferibilmente dotate di dispositivi di ombreggiatura (alberatura o manufatti non dotati di copertura fissa), al fine di evitare il surriscaldamento dei veicoli in sosta; nei parcheggi a servizio lotti direzionali, commerciali e produttivi è fatto obbligo di piantumazione in ragione di n.1 essenza/4 stalli.
4. La progettazione degli spazi a parcheggio aperti, pubblici o di uso pubblico, deve essere improntata a garantire requisiti di qualità, accessibilità per le persone disabili ivi compresi i percorsi di accesso agli stalli di parcheggio dedicati e di sostenibilità, per cui si rimanda alle schede relative in apposite *Appendice*.

Art.85 Piazze e aree pedonalizzate

1. La piazza e l'area pedonale costituiscono lo spazio di condivisione della città: le scelte progettuali devono sottolineare la funzione di origine, luogo di incontro e di scambio, di condivisione fisica e culturale.
2. Fermo restando il rispetto delle normative vigenti, sono favoriti interventi di recupero degli spazi aperti in cui sia le scelte materiche che architettoniche favoriscano la connotazione simbolica delle aree.
3. E' da favorire l'inserimento, negli interventi di riqualificazione, di elementi quali alberature, elementi d'acqua e similari che migliorino il confort ambientale e consentano l'utilizzo degli spazi e ne garantiscano flessibilità e funzionalità.

4. La progettazione degli spazi deve essere improntata a garantire requisiti di qualità e di sostenibilità, per cui si rimanda alle schede relative in apposite *Appendice*.
5. 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.
6. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche, al fine di evitare possibili ristagni.

Art.86 Marciapiedi, passaggi pedonali, percorsi pedonali

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, conforme alla normativa vigente, nonché riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari; le stesse dovranno essere realizzate con materiali idonei al transito di ogni tipo di utente (persone con disabilità, ecc.) e mantenute in condizioni di sicurezza, pulizia e decoro.
2. Negli ambiti storici 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 degli strumenti urbanistici.
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 conformi alla normative vigente.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.
7. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti delle normative nazionali e regionali, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche. Sono soggetti alle prescrizioni di questo articolo, fatta salva la normativa specifica, tutti i percorsi sia pubblici che privati destinati alla mobilità pedonale.
8. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
9. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
10. Tutti i cordoli (di nuova posa o in sostituzione di tratti esistenti), dovranno essere di pietra naturale antigeliva, o in materiali alternativi (quale il calcestruzzo prefabbricato) per le aree non ricadenti all'interno del centro urbano consolidato, fatte salve diverse disposizioni all'interno dei piani attuativi e comunque eventuali prescrizioni della amministrazione comunale volte a mantenere la omogeneità del contesto in cui si inseriscono gli interventi.
11. 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.

12. 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.

13. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico per opere da parte di privati sarà a carico degli stessi.

14. I privati possono richiedere all'Amministrazione Comunale di poter eseguire opere, a proprie spese, volte alla valorizzazione dei marciapiedi o degli spazi pubblici adiacenti le rispettive proprietà, nel rispetto ed in armonia con il contesto urbano, e finalizzati alla riqualificazione degli spazi antistanti gli edifici, previo rilascio di atto abilitativo.

15. I proprietari degli spazi privati sono sempre tenuti alla manutenzione ed al mantenimento del decoro degli spazi di proprietà privata antistanti o prospicienti gli spazi pubblici; l'amministrazione comunale favorisce interventi di valorizzazione degli stessi, attuati dalle proprietà, finalizzati alla riqualificazione del contesto urbano.

16. Tutte le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare ristagni.

Art.87 Passi carrai ed uscite per autorimesse

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

2. La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'adozione di soluzioni volte a garantire la continuità in quota del percorso pedonale, ciclabile o ciclo-pedonale e dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede o della pista solo per impossibilità tecnica di realizzare attraversamenti del passo carraio in quota, oppure quando il mantenimento in quota del percorso costringe, per la realizzazione della rampa di accesso carraio, ad una riduzione di calibro del percorso medesimo tale per cui la larghezza minima risulti inferiore a ml 1,00; in ogni caso l'abbassamento dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche. Il ripristino a regola d'arte della continuità del marciapiedi o della pista ciclopedonale, in caso di apertura di nuovo passo carraio, di modifica del passo carraio esistente (spostamento, allargamento, ecc.) o di chiusura di passo carraio esistente, dovrà avvenire a cura del privato, secondo le modalità indicate dal comune.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

4. Nelle nuove costruzioni o nel caso d'apertura di nuovi passi carrai, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a m.4,50 e l'accesso da tali spazi al suolo pubblico deve avvenire preferibilmente in orizzontale. E' da intendersi come "carreggiata" la porzione di strada utilizzata per il transito dei veicoli, escludendo la porzione di strada utilizzata invece per la sosta dei veicoli parallela al marciapiede. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade. In ogni caso, qualora il passo carraio sia a servizio di spazi di sosta interrati con rampa di accesso, la distanza tra il filo interno del marciapiede e l'inizio della rampa dovrà essere almeno pari a ml 4,50, per consentire la fermata in condizioni di sicurezza del veicolo in attesa di immettersi sulla strada.

5. L'accesso carraio, anche in caso di sostituzione di cancello esistente, dovrà essere dotato di sistema automatizzato con comando a distanza.

6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai, la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.3,00.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. In caso di comprovato impedimento e comunque nel rispetto di quanto previsto dal comma 4 art. 46 D.P.R. 495/92 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione del Codice della Strada) possono essere concesse deroghe unicamente ai commi 4, 5 e 9 a condizione che i vincoli di carattere oggettivo che impediscono l'applicazione della norma vengano esplicitati in apposita relazione da parte del progettista e che vengano, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, adottati eventuali accorgimenti alternativi che migliorino la situazione preesistente concorrendo in ogni caso all'innalzamento della sicurezza della mobilità pedonale.
9. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nella posizione in cui si trovano; tuttavia nel caso di modifiche dell'accesso carraio (con modifica delle sue dimensioni o della sua posizione originaria anche senza alterazione delle sue dimensioni), di interventi sulle recinzioni (sostituzione integrale, compreso il muro di sostegno e piantane del cancello), di ristrutturazione del complesso edilizio, di ampliamenti dei fabbricati, di demolizione e nuova costruzione di edifici di cui sono pertinenza, anche i passi carrai esistenti devono essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti, compreso l'arretramento.

Art.88 Chioschi/dehors provvisori posizionati su suolo pubblico

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, anche pedonale, fatte salve le norme del codice della strada e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione; devono essere inoltre posizionati in modo tale da non limitare la fruibilità degli spazi pubblici (marciapiedi, attraversamenti pedonali, etc.) da parte di persone con disabilità; tutte le installazioni dovranno garantire condizioni di sicurezza e fruibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti.
2. Chioschi, cabine telefoniche, edicole e similari debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso, che sarà oneroso nei casi in cui dall'installazione di detti manufatti derivi produzione di reddito e trasformazione edilizia del territorio, salvo non diversamente stabilito in atti convenzionali o bandi pubblici.
3. L'installazione di manufatti diversi da quelli sopra elencati è consentita solo previo esplicito provvedimento di assenso; l'installazione di manufatti per l'esercizio di attività commerciali all'aperto (pergolati, tende stagionali, ecc.), è soggetta alle norme e procedure vigenti sul territorio comunale, e nel rispetto delle condizioni di cui al comma successivo; per dette installazioni rimangono in ogni caso validi i criteri di cui al comma 1.
4. Sono assentibili in via generale dehors alle seguenti condizioni, se l'installazione avviene su area pubblica e/o privata ad uso pubblico; trattandosi di area pubblica e/o privata ad uso pubblico, ad ampliamento dell'attività di somministrazione, ai fini dell'ammissibilità, deve essere assimilata in linea generale ai gazebo senza copertura in aree private (che non sono conteggiati ai fini planivolumetrici) e dovrà rispettare le seguenti condizioni:
 - a) copertura non fissa e non in lastre e similari: compatibile quindi il tessuto impermeabile in PVC, la tenda da sole, il rampicante;
 - b) struttura che può anche essere fissa e ancorata al suolo, se necessario;
 - c) pannelli laterali parzialmente ciechi e/o vetrati non a tutta altezza, che non comportano la chiusura completa della parete, ma di altezza minima atta a schermare dal passaggio delle auto o dei pedoni; il risvolto della struttura di copertura nel periodo

- invernale non deve comportare in linea generale la chiusura completa del manufatto; parimenti la porta di accesso non può comportare chiusura completa del manufatto, in quanto non sono ammessi manufatti chiusi;
- d) utilizzo stagionale da definire, trattandosi di area aperta: l'installazione è ammessa con utilizzo stagionale, non sono ammesse soluzioni che comportano la chiusura del medesimo volte ad utilizzi nei mesi invernali che non rispettano le condizioni già espresse (il manufatto non può essere completamente chiuso, salvo i casi di cui al comma 7);
- e) caratteristiche e materiali omogenei con il contesto;
- f) assenso da parte del condominio, se il manufatto è realizzato in aderenza alla facciata condominiale o di tutti i proprietari, qualora non vi sia condominio costituito;
- g) corretti rapporti aeroilluminanti per i locali retrostanti, nel caso di installazione contigua agli edifici ;
- h) idonea dotazione di servizi igienici per il pubblico (all'interno del locale), ai sensi della normativa igienico-sanitaria;
- i) sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto del Codice Civile;
- l) devono essere garantiti adeguata accessibilità all'unità immobiliare retrostante in regime di sicurezza e nel rispetto della normativa vigente in materia di barriere architettoniche e assenza di situazioni di pericolo nello spostamento tra l'esercizio commerciale e l'area esterna di somministrazione sia per gli utenti che per gli addetti e
- m) fruibilità dello spazio pubblico del marciapiedi residuo all'occupazione di suolo pubblico, in regime di sicurezza da parte di tutti i tipi di utenti e nel rispetto dei requisiti previsti in materia di barriere architettoniche, nonché assenza di condizioni di ostacolo visivo per la viabilità dell'area e la circolazione stradale;
- n) il manufatto non deve interferire con attrezzature e/o arredi urbani dell'area;
- o) sono fatte salve ulteriori condizioni e/o prescrizioni da parte degli uffici competenti della Polizia Locale e degli Ufficio preposti alla Viabilità e Strade, per quanto di competenza;
- p) sono fatti salvi gli ulteriori adempimenti di tipo commerciale e finalizzati all'occupazione di suolo pubblico: per gli adempimenti commerciali anche in caso di installazione di una struttura quale quella in oggetto il titolare dovrà presentare richiesta di occupazione suolo pubblico con allegata la relativa planimetria da ripresentare ogni anno; segnalazione certificata di inizio attività di ampliamento della superficie di somministrazione in quanto utilizzerà uno spazio fisso;
- q) non è ammessa la posa di tappeti erbosi sintetici, mentre sarà valutata dagli uffici competenti la necessità di posa di pedane e/o similari, non fissi, volti alla salvaguardia della pavimentazione esistente di piazze e spazi pubblici, che dovranno essere accessibili a tutte le tipologie di utenti in regime di sicurezza; dette pavimentazioni non devono ostruire griglie di aerazione di locali interrati e seminterrati; la pavimentazione (se prevista) deve essere appoggiata alla finitura dello spazio pubblico, deve essere conforme alle norme in materia di barriere architettoniche e consentire la fruibilità a tutti i tipi di utenti in regime di sicurezza; al fine di tutelare il suolo pubblico da manomissioni o danni causati dall'installazione, potrà essere prescritta la realizzazione di idonea e apposita pedana;
- r) assenza di condizioni che possano creare inconvenienti agli insediamenti residenziali adiacenti; sono in ogni caso fatti salvi i diritti di terzi ed i disposti del codice civile, o del Regolamento Condominiale; messa in in opera tutti gli accorgimenti volti ad evitare problematiche di natura condominiale e/o tra terzi in merito all'attività che verrà esercitata nell'area esterna di pertinenza dell'unità

commerciale; la compatibilità con l'intorno residenziale è requisito necessario per l'esercizio dell'attività, in materia acustica, di sicurezza e di ordine pubblico.

s) devono essere garantiti i requisiti di sicurezza previsti dalla normativa vigente e gli adempimenti prescritti per la struttura in materia strutturale e sismica;

t) la responsabilità in merito all'installazione dei manufatti, il rispetto delle condizioni di sicurezza ed il mantenimento delle stesse rimane in capo al committente; la responsabilità in caso di danni a persone e/o cose, sia civile che penale, rimane in capo al committente medesimo;

u) non è ammesso materiale pubblicitario sui manufatti, che deve essere oggetto di apposita pratica edilizia per il materiale pubblicitario.

5. I manufatti di cui al comma precedente sono soggetti alla presentazione di pratica edilizia, fermi restando gli adempimenti commerciali; non è soggetta a pratica edilizia l'installazione di tavoli, sedie e ombrelloni; l'installazione di pedane, di gazebo di dimensioni limitate costituiti da struttura e tenda da sole o similare, assimilati alle tende da giardino da installare nel giardino di pertinenza della residenza, deve essere comunicata al SUE. Per manufatti temporanei, con installazione non superiore a 180 giorni, vale quanto prescritto dalla normativa vigente di cui al DPR 380/2001 e smi.

6. E' consentito installare dispositivi atti a riscaldare l'area di somministrazione all'aperto, nel rispetto della normativa vigente e delle norme di sicurezza vigenti.

7. E' consentita la chiusura del *dehor* con pareti realizzate con la stessa tipologia della copertura (tende, teli impermeabili, e similari) al fine di garantire riparo dalle intemperie e consentire la somministrazione di alimenti e bevande nella stagione invernale, senza che ciò comporti la qualificazione del manufatto come soggetto a verifica degli indici plani volumetrici.

8. E' consentita l'installazione di manufatti su suolo pubblico e/o privato ad uso pubblico, diversi da quelli di cui al comma precedente, a condizione che ricadano nella casistica di cui all'art.6 comma 1 lett.e) bis del DPR 380/2001 e smi, e cioè "*opere dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee*" per un tempo non superiore a 180 giorni, con l'obbligo di presentazione di idonea comunicazione ai sensi della normativa vigente e rimozione/smontaggio al termine del periodo di cui sopra, ed esclusivamente a condizione che i manufatti siano installati esclusivamente per la prosecuzione delle attività in essere e sono ammessi solo previa dichiarazione di impossibilità di ospitare le funzioni di cui sopra in altre porzioni/fabbricati/ locali preesistenti; lo smontaggio/rimozione del manufatto dovrà avvenire inderogabilmente entro 180 giorni, con obbligo di comunicazione e documentazione fotografica dell'avvenuto ripristino al termine del periodo di validità; i manufatti devono essere conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, ed ogni responsabilità in merito ricade in capo al committente.

9. L'installazione della segnaletica stradale o quella relativa alle linee di mezzi pubblici, della cartellonistica pubblicitaria, degli eventuali cassonetti o altri contenitori per la raccolta dei rifiuti o altro, non dovrà limitare l'accessibilità degli spazi pubblici (marciapiedi, ecc.) alle persone con disabilità.

Art.89 Manufatti provvisori destinati ad attività sportive su suolo pubblico

1. I manufatti provvisori destinati ad attività sportive su suolo pubblico, anche di tipo stagionale, sono ammessi solo se espressamente approvati dal competente ufficio comunale.

Art.90 Chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo privato

1. I requisiti di cui all'articolo 88 per quanto concerne dehors a servizio di locali adibiti a somministrazione di alimenti e bevande, sono applicabili anche ai manufatti da realizzare su area private; sono ammessi manufatti diversi se conformi alle norme urbanistiche.
2. Nelle aree private è ammessa l'installazione di manufatti quali pergolati e similari (senza copertura fissa in lastre, tegole o altro) non comportanti modifica degli indici planivolumetrici, e precisamente costituiti da traliccio in montanti e traversi metallici senza manto di copertura, oppure da traliccio in montanti e traversi di legno senza manto di copertura, oppure pergotenda (ad elementi mobile o con copertura in tessuto impermeabile) o tenda da giardino, o similari, fermo restando il rispetto della normative vigente, anche in materia strutturale e sismica.

Art.91 Recinzioni

1. Le murature, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti, in tutto o in parte, alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni e le siepi non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; col provvedimento abilitativo per la loro realizzazione possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale ed il rispetto del contorno ambientale e, per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva;
3. Fatto salvo quanto precisato al comma precedente e quanto previsto dalle eventuali norme specifiche per gli Ambiti Storici, nonché dalle norme dei singoli Piani Attuativi, o da prescrizioni relative a singoli permessi di costruire, le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere di altezza pari a ml 2,50 ed essere di tipo aperto per almeno il 50% della superficie complessiva;
4. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
5. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e d'apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura, oltrech  segnalate e ben visibili.
6. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
7. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
8. Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, compresi i manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere su suolo pubblico, n  avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico; per quanto concerne le pensiline a copertura degli accessi ai lotti   consentita una sporgenza sino a 30 cm, solo nel caso in cui esista il marciapiede e comunque fatto salvo quanto previsto in materia di aggetti.
9. Le siepi e/o altre essenze arboree non devono sporgere dalle recinzioni, salvo quanto diversamente specificato.

Art.92 Numerazione civica e toponomastica

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 riprodotto su targhe di dimensioni massime di cm 15x15, con sfondo nero e dicitura bianca (o viceversa), collocate a fianco dell'accesso e mantenute perfettamente visibili e leggibili, a cura del possessore dell'immobile.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici e non visibili da essi, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs.42/2004.
6. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
7. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.
8. E' fatto obbligo agli amministratori dei condomini, di qualsiasi consistenza, di apporre agli accessi principali degli edifici amministrati una targhetta metallica o di altro materiale durevole, di dimensioni cm 15x15, che riporti le seguenti informazioni:
 - Nominativo dell'amministratore e suo recapito professionale
 - Numero di telefono di riferimento, indirizzo mail e n° telefonico per le emergenze, che assicuri la reperibilità.
9. E' fatto obbligo agli amministratori dei condomini di comunicare i propri dati anagrafici e il recapito professionale, compreso di numero di telefono, numero di fax, numero per le emergenze ed indirizzo e-mail e di posta certificata, data di assunzione dell'incarico (nomina) e data di cessazione dell'incarico (dimissioni o rinuncia) entro 10 gg. dall'accettazione dell'incarico o delle dimissioni; la comunicazione dovrà essere effettuata all'indirizzo di posta certificata del Comune di Pioltello; è fatto obbligo di comunicare con le stesse modalità eventuali variazioni circa i dati contenuti nella comunicazione di cui sopra, entro 10 giorni dalla data di variazione; è fatto obbligo al nuovo amministratore di provvedere alla sostituzione della targa di cui al comma 8 contenente i dati aggiornati entro 20 gg. dall'assunzione dell'incarico.
10. La targa e le comunicazioni devono essere realizzate secondo i modelli predisposti dai competenti uffici comunali e disponibili sul sito comunale.

Art.93 Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

1. Fermo restando il rispetto della normative vigente, negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione totale, è fatto obbligo di reperire ed attrezzare apposito locale per il deposito delle biciclette, in adempimento di quanto previsto dalle norme regionali vigenti; nel caso di interventi sulle parti comuni degli edifici esistenti, è fatto obbligo di attrezzare apposita area per il deposito delle biciclette all'interno delle medesime; locali ed aree dovranno essere dimensionati in funzione del numero di abitanti.
2. E' in ogni caso fatto obbligo, anche in assenza di interventi edilizi, dotare ogni condominio di appositi dispositivi ed attrezzature volte al parcheggio ed allo stazionamento delle biciclette all'interno delle parti comuni, in condizioni di sicurezza per tutti gli utenti, entro 12 (dodici) mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento; non sono ammessi divieti al parcheggio delle biciclette all'interno delle parti comuni in assenza di suddetti dispositivi ed attrezzature.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art.94 Aree verdi, parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale, parchi e

percorsi in territorio rurale sentieri connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano connessioni alla rete verde comunale

1. Nella disciplina del verde privato sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile, per evitare danni a terzi. La vegetazione dovrà in ogni caso essere mantenuta in condizioni di decoro e sicurezza, anche al fine di evitare danni ai fondi confinanti, per cui si dovrà provvedere alle necessarie operazioni di potatura e messa in sicurezza.
8. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
10. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Sono ammissibili, previa segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della normativa vigente nei casi previsti dal presente regolamento, 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. La segnalazione deve contenere gli estremi del richiedente, l'ubicazione e l'essenza della pianta ed una o più fotografie della stessa che evidenzino la motivazione del taglio. La validità della segnalazione è subordinata alla piantumazione di un numero di essenze pari a quello abbattuto, salvo dimostrata impossibilità per motivi di spazio. In caso di necessità di pareri e/o autorizzazioni da parte di altri enti, alla segnalazione di cui sopra dovrà essere allegata la documentazione prevista.
12. Considerata la necessità di adattamento ai cambiamenti climatici e di prevenzione degli effetti di fenomeni atmosferici intensi e avversi, e nel contempo considerata la finalità di conservare e tutelare le essenze arboree, è fatto obbligo ai proprietari di provvedere ad azioni di monitoraggio periodico, volto alla salvaguardia del patrimonio vegetale, per evitare episodi di abbattimento incontrollato di essenze in buono stato di conservazione, ma di contemporanea salvaguardia della pubblica e privata incolumità e di prevenzione del rischio di danni a persone e/o cose.

13. E' fatto dunque obbligo di provvedere:

- alla verifica delle condizioni di conservazione e sicurezza delle essenze, in relazione alle finalità di cui sopra ed alla salvaguardia del patrimonio vegetale ed arboreo;
- al monitoraggio puntuale e periodico delle medesime;
- alla messa in sicurezza delle essenze, con interventi puntuali;
- all'attuazione di interventi di tipo conservativo e manutentivo;
- laddove gli interventi di tipo conservativo non siano sufficienti ad evitare situazioni di rischio e pericolo, all'abbattimento delle essenze di alto fusto, ed alla ripiantumazione come previsto dal comma 11.

14. E dunque al fine di evitare situazioni di rischio e pericolo, legati a fenomeni atmosferici intensi, è fatto obbligo a tutti i proprietari di essenze arboree di provvedere:

- alla verifica delle condizioni di conservazione e sicurezza delle essenze, in relazione alle finalità di cui sopra ed alla salvaguardia del patrimonio vegetale ed arboreo;
- al monitoraggio puntuale e periodico delle medesime;
- alla messa in sicurezza delle essenze, con interventi puntuali;
- all'attuazione di interventi di tipo conservativo (manutenzione, potatura, sfoltimento e quant'altro ritenuto necessario);
- laddove gli interventi di tipo conservativo non siano sufficienti ad evitare situazioni di rischio e pericolo, per le dimensioni delle stesse (altezza) e la conformazione dell'apparato vegetale, e l'ubicazione (adiacenti agli edifici o a spazi pubblici o di passaggio), all'abbattimento delle essenze di alto fusto, ed alla ripiantumazione come previsto da questo Regolamento.

15. La piantumazione e ripiantumazione deve essere adeguata al contesto edificato e contribuire a diminuire gli effetti del riscaldamento terrestre, evitando nel contempo situazioni di rischio e pericolo conseguenti la tipologia delle essenze, l'ubicazione, la morfologia del lotto in caso di fenomeni atmosferici estremi;

16. La depavimentazione in favore di aree verdi e similari è obbligatoria per ogni intervento sulle aree esterne.

17. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

- i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
- i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
- i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti; in assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.

18. Possono essere considerate filtranti le pavimentazioni discontinue, a condizione che venga presentata scheda tecnica del produttore attestante le capacità filtranti del manufatto proposto, se previsto dalle Norme del PGT.

19. Non sono considerate filtranti le pavimentazioni discontinue adibite a spazi di sosta per autoveicoli.

20. Qualora non sia possibile reperire la quantità di superficie filtrante prescritta, sarà possibile concedere l'utilizzo di sistemi di convogliamento in falda delle acque meteoriche, se consentito dalla normativa vigente, anche in presenza di edificazioni in sottosuolo a condizione che le superfici siano interamente a verde e che lo strato di terreno a coltura non sia inferiore di cm 50.

21. In via generale, i giardini e le aree verdi su corpi interrati dovranno avere uno spessore minimo di ml 0,60, onde consentire un'adeguata sistemazione a verde e piantumazione di essenze adeguate; tutti i giardini dovranno prevedere un sistema di smaltimento delle acque meteoriche ed

un sistema di impermeabilizzazione volti ad evitare inconvenienti ai locali sottostanti, (se esistenti), ai fondi confinanti, ai locali abitabili situati al piano terra.

22. Le aree scoperte, trattate a verde anche se non filtranti, non potranno essere pavimentate, anche se a copertura di spazi ad autorimessa.

23. In caso di interventi, anche di manutenzione ordinaria, su autorimesse e/o altri corpi di fabbrica con superficie in copertura trattata a verde, è fatto obbligo di mantenere la superficie a verde, al fine di diminuire l'effetto della radiazione solare.

24. 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.

25. 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:

- sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
- forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- sviluppo più o meno rapido;
- caratteristiche dell'apparato radicale, tale da non provocare sollevamento della pavimentazione;
- resistenza all'inquinamento;
- rilevanza estetica.

26. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.

27. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

28. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

29. 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.

30. Le nuove essenze devono sempre essere fissate mediante n.3 pali tutori in legno di castagno tornito, con diametro adeguato alla pianta, oppure con altre attrezzature adatte a tutorare la pianta.

31. Il colletto della pianta deve essere salvaguardato da collare in gomma a protezione dai danni causati da decespugliatori, rasaerba, con diametro adeguato alla pianta.

32. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo d'essenza arborea interessata, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno e sullo stesso deve essere disposto un tondello metallico, di forma e dimensioni adeguate, atte a proteggere le radici; tali tondelli dovranno avere finitura coerente con la pavimentazione circostante.

33. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura, anche per periodi temporanei.

34. 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.

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art.95 Approvvigionamento idrico

1. L'approvvigionamento idrico degli edifici dovrà avvenire secondo le disposizioni dell'ente gestore, definite dal Regolamento del Sistema Idrico Integrato vigente.
2. L'approvvigionamento per scopi irrigui dovrà essere perseguito evitando l'utilizzo dell'acqua potabile e favorendo sistemi di riuso e riciclo delle acque meteoriche o delle acque della falda non utilizzata per scopi potabili.

Art.96 Depurazione e smaltimento delle acque

1. Per la disciplina del presente articolo si rinvia alla normativa vigente, ai Regolamenti Regionali vigenti ed al Regolamento di Fognatura e Depurazione degli enti preposti al Servizio di Fognatura nel Comune di Pioltello.

Art.97 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi aventi le caratteristiche di seguito descritte e secondo le prescrizioni del vigente Regolamento di Igiene Urbana comunale.
2. Nelle nuove costruzioni, negli interventi di ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Il locale deposito rifiuti deve essere destinato e dedicato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni non inferiori a 0,18 mq per ogni abitante e/o utente teorico, ad esclusione delle abitazioni residenziali prive di parti comuni, calcolato mediante apposito algoritmo reso noto a cura degli uffici comunali. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.
3. Il locale deve avere:
 - altezza minima di 2,40 m, lato minimo non inferiore a 1,50 m e superficie adeguata, secondo i parametri sopraindicati (locale deposito rifiuti) e, comunque, non inferiore a 5 mq;
 - porta metallica a tenuta con apertura di dimensioni minime di 1,00 x 2,10 m;
 - pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile per tutta la superficie del locale;
 - esalatore con relativo torrino collocato ad una distanza di almeno 10,00 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
 - presa d'aria di dimensioni adeguate a garantire l'esalazione del torrino di cui al punto precedente e dotata di sistemi di difesa antimurrina e antinsetti;
 - allacciamento ad una presa d'acqua;
 - scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;

- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurrina e antinsetti;
 - uscita facilitata verso il sedime stradale che consenta lo scorrimento dei bidoni carrellati;
 - dovrà essere dimensionato al fine di garantire la raccolta differenziata secondo le modalità vigenti sul territorio comunale.
4. Per i locali raccolta rifiuti, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la superficie complessiva prevista potrà essere reperita in parte anche tramite locali e/o isole ecologiche dedicate quali spazi integrativi dedicati esclusivamente al conferimento di (plastica, carta e vetro ecc...); tutti gli spazi dovranno essere dimensionati al fine di garantire la raccolta differenziata secondo le modalità vigenti sul territorio comunale, e fatti salvi i disposti in materia igienico-sanitaria; per gli edifici esistenti, sprovvisti di locali e/o spazi dedicate, potranno essere effettuate proposte non conformi al presente articolo e/o alle norme igienico-sanitarie solo previa deroga da parte di ATS.
5. Nelle nuove costruzioni, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere previsti adeguati spazi per la raccolta dei rifiuti. Devono essere previsti idonei locali per la raccolta dei rifiuti solidi urbani in tutti gli edifici plurifamiliari e in complessi edilizi anche di edifici unifamiliari di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione; a partire da interventi di manutenzione straordinaria, è obbligatoria la realizzazione di locali appositi o di aree per la raccolta anche in edifici esistenti che ne risultino sprovvisti.
6. Per gli edifici esistenti, anche in assenza di intervento edilizio, qualora il Comune ne ravvisi la necessità al fine di evitare inconvenienti di tipo igienico-sanitario, potrà essere imposto l'obbligo reperire e/o realizzare appositi locali e/o aree attrezzate per la raccolta dei RSU.
7. I locali e/o le isole di raccolta rifiuti esterne all'edificio sono ammessi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e dovranno possedere le seguenti caratteristiche:
- avere pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile
 - essere dotati di presa d'acqua con relativa lancia fornita di una opportuna apparecchiatura di anti-sifonaggio;
 - i cassoni raccoglitori, , dovranno possedere le caratteristiche previste dal gestore della raccolta rifiuti e dispositivi di apertura e chiusura tali da assicurare sia l'aerazione che un'efficace difesa antimurrina e antinsetti.
 - il locale deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta;
 - la realizzazione di nuovi manufatti quali spazi comuni per il conferimento dei rifiuti esterni al fabbricato non concorre al calcolo delle superfici coperta.
8. La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.
9. Le canne di caduta per il conferimento dei rifiuti degli edifici esistenti sono fatti obbligo di dismissione.
10. I locali raccolta rifiuti, qualora realizzati nell'area di pertinenza dell'edificio, dovranno essere realizzati con materiali e tipologia tali da essere correttamente inseriti nel contesto urbano di riferimento.
11. Tutti gli spazi destinati alla raccolta RSU devono garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Art.98 Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti di teleriscaldamento

1. L'allaccio alle reti distributive dell'energia elettrica, del gas e del teleriscaldamento, le reti interne agli immobili privati e gli strumenti di misurazione dei consumi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato.

2. La distribuzione delle reti dei pubblici servizi (fognatura, acqua potabile, illuminazione pubblica, energia elettrica, gas, telecomunicazioni) è affidata alle Aziende che a vario titolo (proprietario, concessionario, gestore) provvedono alla loro posa, manutenzione e fornitura.
3. Le manomissioni del suolo pubblico sono subordinate alla emissione di regolare Concessione e all'applicazione del relativo canone come indicato nel Regolamento vigente e nel rispetto dei principi indicati nel Titolo III – Capo III.

Art.99 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

1. L'allaccio alle reti distributive dell'energia elettrica, del gas e del teleriscaldamento, le reti interne agli immobili privati e gli strumenti di misurazione dei consumi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato.
2. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
3. I punti d'accesso alle camerette d'ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata e, possibilmente, non in asse con il transito delle ruote dei veicoli, al fine di eliminare scuotimenti e conseguenti rumori.
4. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
5. Per l'installazione o la ricostruzione, anche parziale, delle reti di servizi pubblici devono essere usati in via prioritaria od obbligatoria, fatta salva la compatibilità, i manufatti polifunzionali o le canalizzazioni già esistenti o in programma di costruzione.
6. I progetti degli edifici e delle aree esterne devono prevedere anche gli schemi di fognatura con indicati i relative recapiti.

Art.100 Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 48 del 10/06/2020, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e successive modificazioni, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.
2. Tale previsione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.
3. Al fine di favorire l'utilizzo di veicoli elettrici, in tutti i casi di nuova costruzione di edifici a destinazione non residenziale, oppure di edifici residenziali con più di 8 alloggi, è fatto obbligo realizzare dispositivo per la ricarica.

Art.101 Telecomunicazioni

1. Le reti delle telecomunicazioni sono soggette alle norme del Regolamento per la concessione del suolo, del sottosuolo e di infrastrutture municipali per la costruzione di reti pubbliche delle telecomunicazioni.

2. Per quanto riguarda gli obblighi relativi della infrastrutturazione digitale degli edifici si applica quanto previsto dall'art. 135 bis del d.p.r. 380/2001 s.m.i.

Art.102 Rete di illuminazione pubblica

1. La rete di illuminazione pubblica è affidata alla Società/Ente Gestore, in aderenza a quanto stabilito in Convenzione con l'Amministrazione Comunale proprietaria degli impianti di illuminazione sul territorio di propria competenza.
2. Gli impianti di illuminazione pubblica di nuova realizzazione per opere di urbanizzazione a scomputo e non, dovranno essere realizzati in linea a quanto dettato dalle specifiche tecniche di riferimento del Comune e dell'Ente gestore, in osservanza e nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n17/2000 e smi L.R. n38/2004 - L.R. n31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).
3. Per gli impianti alimentati in linea aerea, i proprietari frontisti sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici elementi di illuminazione pubblica per l'interesse collettivo.

Art.103 Illuminazione esterna negli spazi privati

1. Gli impianti di illuminazione per esterni in aree private asservite all'uso pubblico, dovranno essere realizzati dal Privato nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n17/2000 e smi L.R. n38/2004 - L.R. n31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).
2. Gli orari di accensione e spegnimento dovranno essere in linea con gli orari di esercizio degli impianti d'illuminazione pubblica presenti sul territorio Comunale.
3. La gestione dell'impianto per esterni comprendente la posa di quadro elettrico privato, manutenzione e spese energia è totalmente a carico del Privato.

Art.104 Efficienza impianti illuminazione

1. Il progetto di illuminazione costituisce parte integrante del progetto edilizio e dovrà risultare coerente con la normativa vigente in tema di risparmio energetico e di lotta all'inquinamento luminoso. Tutti gli impianti d'illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione o d'appalto devono essere eseguiti secondo i criteri antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, secondo la normativa vigente.
2. Sono considerati antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico solo gli impianti aventi un'intensità luminosa prescritta dalla normativa vigente; gli stessi devono essere equipaggiati di lampade con la più alta efficienza possibile in relazione allo stato della tecnologia; gli stessi, inoltre, devono essere realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti e devono essere provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro le ore ventiquattro, l'emissione di luci degli impianti in misura non inferiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività. La riduzione va applicata quando le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali che la sicurezza non ne venga compromessa.
3. Dall'entrata in vigore del presente regolamento devono essere installati esclusivamente apparecchi a più alta prestazione energetica.

4. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Tutte le insegne luminose di non specifico e indispensabile uso notturno devono essere spente entro le ore ventitré ed entro le ore ventidue nel periodo di ora solare.
5. Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale da riscontrare quanto previsto dalla normative vigente, in relazione alle caratteristiche dell'impianto.
6. Nell'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
7. E' fatto espresso divieto di utilizzare, per meri fini pubblicitari, fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo.
8. Nell'illuminazione di edifici e monumenti devono essere privilegiati sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso. Solo nel caso in cui ciò non risulti possibile e per soggetti di particolare e comprovato valore architettonico, i fasci di luce devono rimanere di almeno 1 metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e comunque, entro il perimetro degli stessi, provvedendo allo spegnimento parziale o totale, o alla diminuzione della potenza impiegata entro le ore ventiquattro.
9. E' concessa deroga per le sorgenti di luce internalizzate e quindi non inquinanti, per quelle di impianti di modesta entità (fino a trecento metri con singolo punto di luce), per quelle di uso temporaneo che vengano spente entro le ore venti nel periodo di ora solare e entro le ore ventidue nel periodo di ora legale.
10. Le disposizioni relative ai dispositivi per la sola riduzione dei consumi sono facoltative per le strutture in cui vengano esercitate attività relative all'ordine pubblico, alla amministrazione della giustizia e della difesa.
11. Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, le sorgenti di luce non rispondenti agli indicati criteri devono essere sostituite e modificate in maniera tale da ridurre l'inquinamento luminoso e il consumo energetico mediante l'uso di sole lampade conformi alla normativa vigente.
12. Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, si deve provvedere alla modifica dell'inclinazione delle sorgenti di luce non rispondenti agli indicati criteri, qualora essa avvicini l'impianto agli stessi e quando le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali che la sicurezza non venga compromessa.
13. Per l'adeguamento degli impianti luminosi di cui al comma 1, i soggetti privati possono procedere, in via immediata, all'installazione di appositi schermi sulla armatura, ovvero alla sola sostituzione dei vetri di protezione delle lampade, nonché delle stesse, purché assicurino caratteristiche finali analoghe a quelle previste dal presente regolamento se conformi alla normative vigente.
14. Per la riduzione del consumo energetico, i soggetti interessati possono procedere, in assenza di regolatori del flusso luminoso, allo spegnimento del 50% delle sorgenti di luce entro le ore ventitre nel periodo di ora solare e entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali che la sicurezza non ne venga compromessa.
15. Tutte le sorgenti di luce altamente inquinanti già installate come globi, lanterne o similari, entro un anno devono essere sostituite o dotate di idonei dispositivi in grado di rispondere ai criteri di cui alla normativa vigente.
16. E' concessa deroga, secondo specifiche indicazioni che verranno concordate con gli organi competenti, per le sorgenti di luce internalizzate e quindi, in concreto, non inquinanti, per quelle di impianti di modesta entità (fino ad un massimo di tre centri con singolo punto di luce), per

quelle di uso temporaneo o che vengano spente normalmente entro le ore 20 nel periodo di ora solare e entro le ore 22 nel periodo di ora legale.

17. Per trasgressioni alle presenti norme si applicano le sanzioni previste dalla normative vigente.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art.105 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere i fabbricati e le unità immobiliari, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di agibilità, di decoro, di sicurezza ed igiene, assicurando tutti i necessari interventi; lo stesso dicasi per gli impianti ivi installati. I proprietari devono mantenere gli impianti in piena efficienza e provvedere alle riparazioni e sostituzioni del caso, anche al fine di evitare danni a terzi; parimenti devono provvedere agli adeguamenti previsti dalla normativa vigente e dal presente Regolamento.

2. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

3. Nel caso di interventi urgenti rivolti all'eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

4. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

5. E' fatto obbligo per tutti gli stabili forniti di impianti ascensori apporre al primo piano di imbarco una targhetta che riporti i dati della ditta incaricata della manutenzione, numero di telefono e numero di fax per le emergenze, che assicuri la reperibilità del manutentore, nonché prospetto di frequenza delle manutenzioni avvenute e delle verifiche periodiche e/o straordinarie effettuate ai sensi del DPR 162/99 e s.m.i, con indicazione del soggetto incaricato delle verifiche ai sensi dell'art. 13 comma 1 del DPR 162/99, fermi restando tutti gli obblighi di legge.

6. L'inosservanza delle disposizioni di cui ai commi precedenti comporta l'emissione di ordinanza a carico del proprietario o dell'amministratore pro-tempore, fermo restando che il ruolo del Comune è di tutelare la salute e l'incolumità pubblica e non intervenire nelle controversie tra terzi.

7. Gli impianti di riscaldamento devono essere oggetto di manutenzione secondo gli adempimenti prescritti dalla normativa vigente; qualsiasi irregolarità, evidenziata anche nei rapporti di manutenzione, comporterà il divieto di utilizzo dell'impianto fino all'avvenuto adeguamento.

8. La mancata manutenzione dell'unità immobiliare e dei suoi impianti, o del fabbricato e dei suoi impianti, il mancato adeguamento alla normativa vigente, pregiudicano le condizioni di igienicità e abitabilità degli alloggi ai sensi del RLI, per cui il Comune respingerà ogni istanza o quant'altro previsto dalla normativa vigente, da parte del proprietario e/o avente titolo, laddove non siano garantiti i requisiti di cui sopra.

9. E' fatto obbligo ai proprietari, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune di Pioltello, previa denuncia all'ATS competente ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.

10. Le aree inedificate e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono, ma devono essere sottoposti a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di decoro urbano e di sicurezza, da parte della proprietà anche al fine di non favorire l'abbandono di rifiuti. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa dell'incolumità pubblica.

11. La proprietà o i titolari di diritti su tali beni è tenuta ad esercitare la custodia di aree ed edifici e gli stessi dovranno essere recintati con strutture che ne mantengano la visibilità e dovranno essere adottati tutti i provvedimenti volti ad impedire l'accesso ad estranei, come specificato ai commi successivi; devono parimenti provvedere alla manutenzione degli stessi, al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e taglio della vegetazione, di difesa fitosanitaria, di disinfestazione e di derattizzazione, e adottati tutti gli accorgimenti volti a evitare abbandono di rifiuti, ristagni d'acqua, presenza di animali nocivi e infestanti, e quant'altro che possa cagionare situazioni di rischio e pericolo per la salute e l'incolumità pubblica. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica, nel rispetto della normativa vigente e fermi restando gli adempimenti previsti: l'obbligo di bonifica dell'amianto non può essere rimandato in funzione di futuri interventi sull'area o sull'edificio.

12. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la realizzazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

13. Per i lotti inedificabili o inedificati, la recinzione dovrà essere realizzata in linea di massima con maglia metallica ancorata a paletti di ferro infissi su cordoli di altezza massima pari a cm 20 rispetto alla quota del marciapiede o della strada laddove mancante; potranno essere realizzate recinzioni con tipologia e materiali differenti, purchè a maglia aperta e fatte salve le norme di PGT, a seconda dei casi; in ogni caso le stesse dovranno essere espressamente approvate.

14. In caso di inottemperanza alle presenti disposizioni, può essere ordinata alla proprietà l'esecuzione degli opportuni interventi. L'Amministrazione Comunale, accertato lo stato di abbandono, di degrado urbano, di incuria e di dismissione delle aree e/o degli edifici, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto i profili edilizio, funzionale e igienico-ambientale.

15. Ferma restando ogni ulteriore valutazione, ai fini del presente Articolo si presumono abbandonati gli edifici che non siano mantenuti e/o utilizzati per più di cinque anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici; le porzioni non utilizzate, all'interno di edifici ancora in utilizzo, devono rispettare le norme di cui al presente articolo.

16. Entro 60 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale.

17. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, potrà provvedere in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno rimosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente.

18. Ferma restando l'esecuzione d'ufficio degli interventi di cui al precedente comma, l'Amministrazione Comunale - nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio e con l'intento di perseguire l'interesse pubblico a un corretto ed

armonico utilizzo delle aree e degli edifici in stato di abbandono, di non uso, di degrado e/o dismissione - qualora il proprietario non intervenga, rendendo necessario l'intervento sostitutivo, potrà procedere, altresì, ad attivare uno dei seguenti procedimenti:

- a) di attribuzione a tali beni di una destinazione pubblica, di interesse pubblico o generale, assumendo gli atti e gli strumenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
- b) di recupero delle aree non residenziali dismesse, ai sensi dell'art. 97 bis della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12.

19. Fatto salvo quanto disposto dai commi che precedono, l'amministrazione nel corso dell'istruttoria di nuovi interventi inerenti aree libere o di trasformazione di immobili e/o aree, dovrà accertare se il richiedente è titolare di beni immobili in disuso e/o abbandonati, ai sensi del precedente comma. In caso affermativo l'avvio degli interventi sull'area libera, sarà condizionato alla presentazione di una proposta di intervento dell'immobile in disuso e/o abbandonato e all'avvio dei lavori sullo stesso.

20. 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.

21. Non è ammessa la posa di lapidi e/o monumenti su facciate prospettanti su spazi pubblici e su cigli stradali, marciapiedi, aree in fregio alle sedi stradali, se non per eventi di interesse generale.

22. Ai fini della sicurezza degli edifici e delle aree di pertinenza, i container delle attività di logistica devono garantire, rispetto al confine di proprietà, distanza pari all'altezza dei container, e comunque di almeno 5 (cinque) metri dal confine; devono essere mantenuti in condizioni di sicurezza al fine di evitare inconvenienti ai fondi confinanti.

23. Per tutte le attività produttive esistenti e da insediare, è fatto obbligo di garantire servizi igienici e locali ristoro per i conducenti dei mezzi di trasporto e dunque che siano accessibili agli addetti esterni, nonché idonei stalli per i mezzi di trasporto sia interni che esterni all'attività all'interno delle aree pertinenziali, al fine di garantire la sicurezza della viabilità pubblica.

Art.106 Certificato d'Idoneità Statica

1. Tutti i fabbricati entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture e successivamente ogni 20 anni, dovranno essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica e sismica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo che dovrà essere certificata da un tecnico abilitato. Tali certificazioni dovranno poi essere allegate al fascicolo del fabbricato di cui all'articolo successivo.

2. Entro 5 (cinque) anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti con data di collaudo delle strutture superiore a 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione. Nel caso del mancato rilascio di tale certificazione nei limiti temporali previsti viene meno l'agibilità dell'edificio o delle parti di questo non certificate. In caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita.

Art.107 Fascicolo del fabbricato

1. Il proprietario o l'amministratore, nel caso di condomini, sono tenuti a costituire e mantenere il "fascicolo del fabbricato" per ogni edificio privato o pubblico.

2. Il fascicolo del fabbricato è costituito dai seguenti elementi fondamentali, eventualmente allegabili anche in solo formato digitale:

- identificazione dell'edificio:
 - a) individuazione catastale dell'immobile;
 - b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
 - c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori e atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;
 - d) copia della richiesta del certificato di agibilità con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente.
- documentazione relativa alla struttura:
 - a) copia delle denunce dei cementi armati (o delle strutture), collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - b) copia della certificazione dell'idoneità statica prevista dall'articolo precedente del presente Regolamento.
- sicurezza / impiantistica
 - a) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
 - b) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - c) relazione tecnica di cui al D.lgs 192/2005 (ex legge 10/1991) e certificazione energetica, corredate dei relativi allegati, se previsti dalla norma vigente;
 - d) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.

3. Il suddetto obbligo dovrà essere soddisfatto, a partire dall'entrata in vigore del presente Regolamento, per tutti gli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia e ampliamento; per i fabbricati esistenti il fascicolo del fabbricato sarà costituito da una forma semplificata, e obbligatorio solo per gli edifici condominiali, costituita da:

- identificazione dell'edificio:
 - a) individuazione catastale dell'immobile;
 - b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), e agibilità del medesimo;
 - c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori e atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;
- documentazione relativa alla struttura:
 - a) copia del certificato di collaudo originario, se disponibile;
 - b) copia della certificazione dell'idoneità statica prevista dall'articolo precedente del presente Regolamento;
- sicurezza / impiantistica:
 - a) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici, se disponibili;
 - b) relazione sul sistema di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, anche se non centralizzato e sulle canne fumarie, anche se singole; sono parte integrante del

fascicolo anche tutte le documentazioni inerenti gli interventi realizzati sugli impianti e le canne fumarie, se costituenti parte comune, e relative dichiarazioni di conformità;

c) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;

d) attestato di prestazione energetica, se prevista dalla norma vigente;

e) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici;

f) documentazione attestante la presenza e/o assenza di superfici contenenti amianto: in caso di presenza di amianto, documentazione attestante l'avvenuto adempimento di quanto prescritto dalla normativa vigente, ai fini del censimento delle superfici contenenti amianto, e valutazione dello stato di conservazione delle medesime, redatte ai sensi delle normative regionali vigenti.

4. In caso di vendita il suddetto “fascicolo del fabbricato” dovrà essere consegnato al nuovo proprietario; analogamente, esso dovrà essere consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale. Nel caso dei condomini, gli atti di vendita delle singole unità immobiliari dovranno riportare il nominativo e i riferimenti dell’amministratore di condominio, dove il “fascicolo del fabbricato” è al momento detenuto.

5. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, per la singola unità immobiliare il proprietario è tenuto a conservare copia di tutte le pratiche edilizie, presentate per qualsiasi tipo di intervento, nonché tutte le certificazioni, a partire dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento e a consegnarne copia all'acquirente in caso di vendita.

Art.108 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

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; gli interventi sugli edifici esistenti devono garantire le stesse condizioni.

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; gli interventi sugli edifici esistenti devono garantire il miglioramento delle condizioni preesistenti.

3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi oppure oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici e devono avere finiture compatibili con le finalità di sostenibilità ambientale dell’ambiente costruito.

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; le modifiche esterne degli edifici dovranno garantire l’omogeneità con gli elementi già esistenti, fatto salvo il rispetto degli adeguamenti alle NTA vigenti; in caso di sopralzo o recupero dei sottotetti ai sensi della normativa vigente, dovrà essere garantito il rispetto dell’omogeneità dell’edificio, in termini di composizione architettonica e partitura dei prospetti; in caso di edificio unico, cioè originato da un unico atto abilitativo, indipendentemente dalle proprietà, l’intervento di sopralzo o di recupero del sottotetto, al fine di non alterare l’omogeneità dello stesso, dovrà

essere unitario, e non esteso solo a singole proprietà o porzioni della stessa, salvo diversamente ammesso dalle NTA vigenti.

5. In caso di installazione e/o modifica di elementi e/o finiture dell'edificio realizzati in tempi successivi, qualora ciò sia ritenuto ammissibile dall'ufficio tecnico nel rispetto di quanto sopra, è necessario l'impegno di tutti i proprietari a uniformarsi alle caratteristiche proposte, in caso di futuro intervento, qualora non sia previsto un intervento unitario.

6. In linea generale non sono ammesse tinteggiature parziali dei fabbricati e/o rifacimenti di copertura parziali, per cui non è ammessa, salvo casistica particolare e concordata con l'ufficio, una finitura che non sia estesa all'intero fabbricato o almeno ad una porzione unica di prospetto, fermo restando il rispetto di quanto previsto al comma successivo, anche qualora l'edificio sia frazionato in più unità immobiliari o in più proprietà, oppure qualora vi siano differenti attività insediate (edifici a destinazione direzionale, commerciale, produttiva).

7. Sono vietate le parziali tinteggiature a colori diversi sul fronte di uno stesso fabbricato, qualora ciò non sia conseguenza di un organico progetto; in caso di intervento sul prospetto (modifica delle aperture, sopralzi, recuperi di sottotetti, ecc.), è fatto obbligo procedere alla tinteggiatura dell'intera superficie, salvo che siano presenti elementi architettonici come marcapiano e similari che, su positiva valutazione dell'ufficio, siano in grado di assicurare il decoro dell'intero prospetto anche in caso di tinteggiatura parziale; non è in ogni caso ammessa la tinteggiatura parziale, anche per interventi di manutenzione (estesa ad un piano o a porzione del prospetto), salvo che nei casi di cui sopra; la tinteggiatura di uno o più prospetti (e non di tutto il fabbricato) sarà ammessa solo se adeguatamente motivata; l'obbligo di non adeguamento alle gamme cromatiche previste dallo strumento urbanistico o dal piano del colore, può avvenire solo in caso di tinteggiatura parziale del fabbricato (non superiore a un prospetto).

8. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli immobili, l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

9. 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.

10. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e sui materiali da impiegarsi.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Gli interventi in complessi edilizi derivanti da un unico progetto originario, anche se non costituiti in condominio ai sensi di legge (villette a schiera, edifici unifamiliari aggregati, complessi di edifici unifamiliari), intesi come modifiche esterne, trasformazioni degli spazi esterni, modifiche ed aggiunte di elementi architettonici quali pensiline, griglie, tettoie, ecc. dovranno essere assentite da tutti i proprietari, in assenza di Condominio, in quanto le successive trasformazioni saranno assentite solo se conformi al primo progetto approvato; gli interventi saranno considerati ammissibili solo se estesi a tutte le porzioni del complesso, qualora si tratti di elementi architettonici che modifichino i caratteri edilizi e formali originari del complesso edilizio.

15. L'inosservanza di tali disposizioni comporta l'emissione di ordinanza di rimessa a decoro a carico degli enti competenti o della proprietà.

16. E' fatto obbligo, nelle nuove costruzioni, realizzare appositi vani ripostiglio sui balconi, terrazzi, logge, integrati nell'edificio, che saranno assimilati a vani tecnici, atti a contenere, se necessari, gli impianti tecnici, e/o dispositivi ed attrezzatura per la raccolta RSU e quant'altro volto a garantire adeguate condizioni di decoro degli elementi architettonici esterni; detto intervento è ammesso anche per gli edifici esistenti, se estesi a tutto il fabbricato e previa presentazione di apposito progetto e pratica edilizia, e a condizione che suddetti vani siano integrati in modo organico nel fabbricato, nel rispetto dei caratteri architettonici originari.

17. Nelle nuove costruzioni la posa di manufatti quali griglie, tende da sole, impianti di condizionamento, ecc., se non indicate in pratica edilizia unitaria preferibilmente prima della fine dei lavori, dovrà essere oggetto di apposita comunicazione comunque prima della posa in opera, al fine di garantire tipologia unitaria; lo stesso dicasi per eventuali manufatti accessori da installare in corrispondenza delle aree esterne.

18. Non sono ammesse strutture di qualsiasi tipo, salvo quella da cantiere, a carattere stagionale e/o temporaneo, che non siano conformi a tutti gli indici di PGT e non siano esteticamente coordinati con gli edifici adiacenti, con riferimento a qualsiasi destinazione d'uso.

19. Nello specifico, è soggetta a pratica edilizia anche l'installazione di manufatti quali gazebo (con struttura lignea, metallica, ecc, dotati di copertura) e similari ad eccezione dei manufatti che rientrano nella casistica di cui all'edilizia libera come definite dal DPR 380/2001 e smi;

20. L'installazione di manufatti quali copri-scopri a servizio di attività produttive e similari è subordinata alla verifica di quanto prescritto dal PGT.

21. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; per frontespizio che non può essere cieco è da intendersi solo il frontespizio che si affaccia direttamente sullo spazio pubblico (da intendersi quale strada, piazza, parco o giardino pubblico), anche se c'è interposizione di uno spazio scoperto privato (giardino privato, cortile, ecc.) e cioè anche in presenza di arretramento di corpo di fabbrica. La Commissione per il Paesaggio, per i casi previsti, può esprimere prescrizioni per il trattamento di porzioni cieche non prospettanti direttamente sugli spazi pubblici (apposite finiture, cornici, ecc.); in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

22. L'esecuzione di murali sui prospetti degli edifici e di altri elementi architettonici (recinzioni e altro) è subordinata alla presentazione di pratica edilizia da sottoporre a parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio. In ogni caso non è ammessa la riproduzione di immagini che contengano disegni o scritte che possano risultare discriminatorie, lesive della dignità della persona, in contrasto con le norme sull'ordine pubblico, contenuti intolleranti e/o offensivi nei confronti del genere, delle religioni, delle etnie, delle convinzioni civili, morali, o religiose ovvero con riferimenti a simboli partitici, e non devono costituire ostacolo, intralcio o pericolo alla circolazione pedonale e veicolare.

23. Nel caso di murali realizzati su manufatti di proprietà comunale, il Comune potrà intervenire in qualsiasi momento per l'esecuzione di opere che si rendessero necessarie per mantenere in efficienza il manufatto stesso, senza alcun indennizzo all'autore nel caso in cui l'opera venisse danneggiata o dovesse essere rimossa per necessità manutentive.

Art.109 Allineamenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - dalla disciplina di PGT e dai relativi strumenti esecutivi;
 - dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Art.110 Coperture degli edifici

1. In caso di sostituzione della copertura, fermo restando quanto previsto per gli Ambiti Storici e fermo restando il rispetto di quanto previsto in materia di contenimento dei consumi energetici e di caratteristiche acustiche, il materiale proposto e la scelta cromatica non devono determinare fenomeni di riflessione della luce solare che possano provocare inconvenienti ai lotti limitrofi.
2. Negli Ambiti Storici è prescritto l'utilizzo di materiali omogenei al contesto come previsto dagli Allegati al PGT vigente; in via generale è ammesso l'utilizzo di materiali e finiture conformi alla normative vigente in materia di sicurezza, contenimento dei consumi energetici e prestazioni acustiche; le scelte progettuali devono garantire idoneo comfort ambientale, e contribuire alla sostenibilità energetica dell'edificio, anche in caso di intervento sull'esistente per cui non vi sia obbligo di adeguamento.
3. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.
4. 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.
5. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2% e non devono superare il 40%.

Art.111 Griglie ed intercapedini

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 e coordinate, per quanto riguarda il materiale, con la pavimentazione esistente.
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. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione e pulizia sono a totale carico dei proprietari.

Art.112 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

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 telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori.

2. Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria definite dalla legge le reti e infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica/frigorifera e delle telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, ovvero in sottosuolo di ragione privata asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.

3. Le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi di cui al comma precedente sono a totale carico dei richiedenti.

4. I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.

5. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici di pubblici servizi. Tali nicchie, ove possibile dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici.

6. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.

7. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si devono avvalere di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari entro 2 anni dalla data di efficacia del presente Regolamento.

8. Gli immobili di nuova costruzione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio devono procedere alla predisposizione edilizia finalizzata alla realizzazione di impianti centralizzati per la ricezione delle trasmissioni televisive terrestri e satellitari nel caso in cui non sia prevista la loro immediata installazione.

9. L'installazione di antenne paraboliche e non, salvo le normali antenne televisive poste sulle coperture degli edifici, deve rispettare i seguenti criteri:

- nel caso di condomini l'impianto dovrà essere preferibilmente centralizzato ed i residenti si dovranno avvalere di un unico apparecchio ricettivo; nel caso di fabbricati non costituenti condominio l'antenna sarà preferibilmente unica e collocata in copertura; in ogni caso le antenne dovranno essere collocate in copertura;
- l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, dovrà aver luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
- le antenne paraboliche dovranno avere dimensioni limitate e colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
- le antenne dovranno essere installate nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
- è vietata l'installazione di antenne paraboliche sui balconi, terrazzi, che non siano di copertura comignoli, e nei giardini e cortili;
- in ogni caso, le antenne di grandi dimensioni e di elevato impatto visivo non dovranno porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica;
- l'installazione sarà soggetta al regime della comunicazione preventiva per gli impianti aventi le caratteristiche sopra descritte; potranno essere installati impianti non conformi alle norme di cui sopra solo per comprovati motivi tecnici e gli stessi dovranno essere esplicitamente autorizzati.

10. Entro due anni dalla data in vigore del presente regolamento tutti gli impianti di ricezione dovranno adeguarsi allo stesso.

11. Gli impianti tecnologici non devono essere di norma ubicati in facciata, ad eccezione dei terminali degli impianti ammessi dalla normativa vigente, dei cavi e tubazioni nei casi in cui, dal punto di vista tecnico, sia impossibile la realizzazione di soluzioni diverse; non sono ammesse installazioni di caldaie e scaldabagni sui prospetti, anche se in corrispondenza di logge e balconi, salvo che gli stessi siano contenuti in nicchia o in appositi vani tecnici realizzati in modo omogeneo per tutto l'edificio.

12. Nello specifico gli impianti di condizionamento a servizio di unità immobiliari residenziali o ad esse assimilabili non sono ammessi in facciata, se non in corrispondenza delle parti cieche dei balconi (cioè dotate di parapetto), o comunque adeguatamente mascherati nei casi di impossibilità tecnica.

13. Per quanto concerne le canne fumarie, non sono ammesse canne fumarie esterne in acciaio o altri materiali metallici negli edifici dell'Ambito Storico o in altri edifici di pregio, in cui le canne fumarie di nuova installazione dovranno essere incassettonate; in ogni caso per l'installazione di nuove canne fumarie, anche a servizio di singole unità immobiliari, dovranno essere adottate soluzioni integrate con gli elementi formali ed architettonici dell'edificio.

14. Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, con qualsiasi destinazione, tutti gli impianti tecnologici devono essere indicati sugli elaborati grafici.

15. Gli impianti tecnologici di edifici a destinazione diversa dalla residenza (es. impianti di trattamento dell'aria, ecc.) non devono di norma essere ubicati in facciata o visibili dall'esterno, per cui dovranno essere predisposte, in sede di progetto, opportune soluzioni volte alla mascheratura degli stessi, integrate con i caratteri ed elementi formali ed architettonici degli edifici e dovranno essere oggetto di apposita pratica edilizia.

16. Nel caso gli impianti per motivi tecnologici o di sicurezza si debbano posizionare in facciata dovranno essere opportunamente mascherati da elementi di prospetto, che li rendano non percepibili; parimenti per tutti gli apparecchi, impianti e dispositivi ubicati nelle aree di pertinenza degli edifici.

17. Tutti i cavi e le tubazioni degli impianti tecnologici e tutti i loro componenti, devono, salvo diverse disposizioni di legge, essere interrati o posti sotto traccia nelle murature; qualora ciò non sia possibile per ragioni tecniche, i cavi e le tubazioni sulle facciate dovranno essere posti nella maniera meno visibile, seguendo i profili della gronda o di eventuali fasce marcapiano. Sono comunque vietati attraversamenti disordinati sulle facciate.

18. I pluviali sulle facciate dovranno avere andamento verticale e, se prospettanti su suolo pubblico, essere incassati nella muratura sino ad un'altezza di almeno 3 metri da terra.

19. Qualsiasi posizionamento di impianti o componenti non conforme alle prescrizioni dei precedenti commi, fatto salvo quanto già soggetto a provvedimento come descritto, è subordinato a pratica edilizia, fermo restando che gli stessi dovranno garantire un minimo impatto estetico, e che la pratica dovrà essere accompagnata da apposita relazione tecnica indicante i motivi della deroga; in ogni caso l'esecuzione delle opere è soggetta ad esplicita accettazione dei motivi da parte dell'ufficio responsabile dell'istruttoria.

20. L'inosservanza di tali disposizioni comporta l'emissione di ordinanza di rimessa a decoro a carico degli enti competenti o della proprietà.

21. L'installazione di canne fumarie, anche singole, è soggetta a pratica edilizia; parimenti è soggetto a pratica edilizia qualsiasi intervento sugli impianti di riscaldamento e sulle canne fumarie (compresa la modifica delle quote di sbocco, le operazioni di in tubaggio, ecc.), salvo quanto previsto dalla normativa vigente.

22. La realizzazione degli impianti installati in corrispondenza dei prospetti (es. condizionatori, impianti per il trattamento dell'aria, ecc.), è soggetta a pratica edilizia, salvo quanto precisato dalla normativa vigente; l'installazione degli impianti di condizionamento a servizio di unità immobiliari residenziali ed assimilate, se realizzata in corrispondenza della parte di balcone cieca (cioè dotata di parapetto anche se trasparente) o loggia in corrispondenza del parapetto, non è soggetta ad atto abilitativo, ferma restando la conformità dell'impianto alle norme vigenti ed il nulla osta dell'assemblea condominiale; in caso diverso, qualora l'impianto debba essere opportunamente mascherato, deve essere presentata apposita comunicazione, corredata da assenso dell'assemblea condominiale: si precisa che la tipologia di mascheratura dovrà essere uguale per tutto il fabbricato, per cui deve essere reso esplicito assenso dell'assemblea condominiale su detta tipologia e luogo di ubicazione, fermo restando che in assenza di balconi o in presenza di altri motivi tecnici, dovrà essere scelta l'ubicazione meno alterante il prospetto originario e preferibilmente sul prospetto interno.

23. Nel caso di interventi sull'esterno degli edifici (rivestimenti, cappotti, tinteggiature) è fatto obbligo di adeguamento al presente articolo, per cui laddove non sia possibile l'ubicazione proposta, è fatto obbligo di mascheramento, omogeneo per tutto l'edificio, come previsto dal comma successivo.

24. Negli interventi sull'esistente:

- considerato che il previgente Regolamento Edilizio è stato approvato definitivamente con Del. C.C. n.43 del 24/06/2004, , dunque l'obbligo di installazione nella parte cieca del balcone è valida per gli impianti installati dopo l'entrata in vigore del Regolamento o oggetto di intervento dopo la data di cui sopra.
- ai sensi dell'art. 75 del previgente RE, gli impianti tecnologici (es. caldaie, scaldacqua, impianti di climatizzazione con unità esterne, eccetera) non dovevano essere posizionati in facciata, salvo che in nicchie, vani tecnici e similari, per cui l'unità esterna dei condizionatori deve essere installata nella parte cieca (da intendersi come porzione dotata di parapetto, anche se trasparente) del balcone, e le caldaie/scaldabagni all'interno o in apposita nicchia o vano tecnico;
- se dal punto di vista tecnico non è possibile realizzare soluzione conforme al presente Regolamento, o per impianti realizzati prima dell'entrata in vigore del previgente

Regolamento per cui non è possibile proporre spostamento/modifica in ubicazione conforme, gli apparecchi dovranno essere adeguatamente mascherati (è ammissibile anche la tinteggiatura nello stesso colore del prospetto), a mitigare l'impatto dell'apparato tecnologico;

- in caso di riqualificazione dei prospetti ,si richiede che anche l'ubicazione degli apparati tecnologici sia parte integrante della riqualificazione complessiva delle facciate e dunque oggetto di verifica in sede progettuale;

- nel caso di edifici condominiali, è necessario dunque che l'assemblea condominiale deliberi nel merito dell'ubicazione di detti impianti, e garantisca quanto prescritto dal vigente Regolamento Edilizio: laddove vi siano motivazioni tecniche ostative all'ubicazione come prescritta, è possibile una soluzione alternativa, in subordine, per le situazioni di effettiva impossibilità tecnica (esempio, l'u.i. non ha balcone), purchè omogenea per tutto il complesso edilizio, al fine di garantire la riqualificazione del prospetto ed il decoro del fabbricato ;

- all'interno della pratica edilizia deve essere indicata la soluzione deliberata, anche ad evitare controversie future in caso di modifiche/sostituzioni/nuove installazioni, e devono essere indicate soluzioni complessive, e non singole per ogni unità immobiliare.

25. Sono altresì soggette a pratica edilizia le installazioni di barbecue fissi, forni e caminetti esterni e qualsiasi altro elemento suscettibile di alterare l'aspetto architettonico originariamente assentito: la loro installazione è consentita solo se integrati nel contesto del complesso edilizio, previo nulla osta del condominio o di tutti i proprietari dell'edificio, secondo le modalità indicate negli articoli precedenti, nonché nel rispetto delle norme di codice civile e di quanto prescritto al comma precedente circa gli indici di PGT e previo formale assenso di tutti i proprietari dei fondi confinanti.

26. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità d'esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas-metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi; deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

27. Per quanto possibile, gli allacciamenti alle diverse reti tecnologiche dovranno essere contestuali al fine di evitare successive manomissioni di suolo pubblico.

28. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idro-sanitario devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda e fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massimo utilizzo contemporaneo; la temperatura dell'acqua calda sanitaria dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici.

29. Le presenti norme si adegueranno al "Regolamento per l'uso e la manomissione del sottosuolo pubblico" così come stabilito dalla L.R.18 aprile 2012 n.7 Art. 41.

Art.113 Serramenti esterni degli edifici

1. I serramenti esterni devono essere conformi alla normative vigente, per quanto concerne le prestazioni in materiali di contenimento dei consumi energetici.

2. 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.

3. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada: i dispositivi oscuranti al piano terra, se esterni, devono essere scorrevoli.

4. Le vetrine degli esercizi commerciali e assimilati, devono essere progettate, sia nel caso di nuova costruzione di edifici che di intervento sull'esistente, ed anche nel caso di sostituzione delle vetrine esistenti, con previsione di idoneo spazio o soluzione tecnica per il materiale pubblicitario conforme al presente Regolamento (vedi art.115), garantendo il rispetto dei rapporti aeroilluminanti prescritti dalla normativa vigente.
5. I materiali utilizzati, fermo restando il rispetto della normative vigente, devono essere omogenei con il contesto (Ambiti Storici, Edifici di interesse storico-culturale).
6. Nel caso di trasformazione di unità immobiliari esistenti con cambio di destinazione d'uso da commerciale/terziario/produttivo, non è ammesso mantenere serramenti quali vetrine su spazio pubblico e similari, ma è necessario che la soluzione progettuale si integri con gli elementi architettonici dell'edificio.

Art.114 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
2. L'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione, nonché con la legge regionale n. 17/2000 e smi relativa all'inquinamento luminoso, né dovranno costituire limitazioni alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
3. 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.
4. L'installazione di materiale pubblicitario su tutto il territorio comunale e' subordinato ad apposita autorizzazione per installazione di materiale pubblicitario, rilasciata dal dirigente, sentito il parere dell'ufficio tecnico e, ove occorra, della Polizia Locale; qualora l'installazione interessi strade provinciali o statali, l'autorizzazione sarà subordinata al preventivo ottenimento di null osta da parte dell'ente proprietario della strada; nei casi in cui l'installazione sia conforme al Regolamento, e non sia necessario acquisire parere da parte di enti esterni, si applica il regime della segnalazione certificata di inizio attività, nell'ottica della semplificazione amministrativa, e della comunicazione obbligatoria, nei casi di sostituzione del materiale già assentito conforme al Regolamento, e nel caso di installazione di vetrofanie e targhe professionali; l'autorizzazione o scia o comunicazione è valida per tre anni; si intende automaticamente e tacitamente rinnovata per la stessa durata triennale, se a ciascuna scadenza continuano a persistere tutte le attuali condizioni oggettive e regolamentari.
5. Le insegne degli esercizi commerciali insediati all'interno di unità immobiliari dotate di spazi di vetrina, devono essere installate all'interno dei cassonetti porta insegne; le insegne d'esercizio e quelle installate in corrispondenza del fabbricato ad uso produttivo, direzionale e commerciale in cui si esercita l'attività oggetto della pubblicità e/o delle aree di pertinenza, possono essere installate sul fabbricato, nella misura massima di n.1 insegna per ogni via su cui si affaccia l'edificio, dimensioni massime 10 mq ed in ogni caso non superiore al 10% del prospetto e non possono essere installate in corrispondenza della copertura.
6. La modulistica necessaria ai fini del titolo abilitativo è predisposta dal competente ufficio comunale, allegando alla stessa la seguente documentazione minima:
 - stralcio planimetrico con individuato l'esatto punto di installazione;
 - elaborati grafici con indicate le caratteristiche del vettore pubblicitario (dimensioni, colori, ecc.);

- materiale fotografico ed elaborati grafici, particolareggiati ed in scala adeguata, ove sia ben visibile il punto e le modalità di installazione;
- titolo che legittima la domanda (o dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 e smi);
- eventuali autorizzazioni di terzi (provinciali, condominiali, ecc.); qualora il nulla osta dell'ente proprietario della strada, non sia allegato all'istanza, lo sportello unico per l'edilizia provvede d'ufficio a reperire parere in merito, secondo le procedure vigenti;
- dichiarazione di conformità al codice della strada ed alla L.R. 17/2000 e smi sull'inquinamento luminoso redatta dal produttore/installatore del materiale pubblicitario.

7. L'autorizzazione e/o la segnalazione non sostituisce la dichiarazione prevista dall'art. 21 del D.P.R. n. 639/1972 e successive modifiche ed integrazioni, relativo all'imposta sulla pubblicità e sulle pubbliche affissioni.

8. Per quanto riguarda le insegne di esercizi commerciali, queste dovranno essere alloggiare negli appositi spazi degli sfondati delle vetrine, senza sporgere dal filo esterno delle murature; sono vietate le insegne a bandiera, sia a muro che su palo, (se non nei casi in cui l'unità immobiliare non sia dotata di vetrine), quelle a cassonetto applicate direttamente sulla facciata, nonché gli striscioni pubblicitari; è ammessa l'installazione di targhe pubblicitarie, di dimensione massima pari a ml 0,60, in alternativa all'installazione di insegne a cassonetto; è ammessa l'installazione di vetrofanie in misura non superiore al 30% dello spazio della vetrina o della superficie complessiva delle vetrine (la dimensione è relativa alla porzione grafica, mentre è ammessa senza limitazioni la posa di pellicole che non modificano i RAI dei locali e volte a schermare l'interno dei medesimi dalla pubblica via).

9. Le insegne a bandiera, salvo i casi previsti dalla normativa vigente (farmacia e altro), laddove ammissibili devono essere integrate con il contesto architettonico ed edilizio, devono aggettare esclusivamente su marciapiedi e camminamenti pedonali, devono avere dimensioni massime compresi gli accessori "strutture di sostegno, ecc." di metri lineari 1 x 1 con altezza da terra non inferiore a metri 2,50 e in aggetto non superiore alla larghezza dei marciapiedi.

10. Sono ammesse insegne opache, luminose e illuminate da faretti; negli edifici dell'ambito storico non sono ammesse insegne illuminate, salvo espressa autorizzazione nei casi di soluzione alternativa all'illuminazione al neon e compatibile con i caratteri dell'edificio.

11. E' ammessa l'installazione di cartellonistica per la vendita di complessi edilizi di nuova costruzione, da realizzarsi all'interno dell'area di cantiere, su supporto proprio (non su recinzione), dimensioni non superiori a mq 4,00 e per un periodo non superiore alla durata del cantiere; sono ammissibili soluzioni, in via generale, con dimensioni diverse, se motivate in apposita relazione tecnica (ubicazione del cartello, dimensioni del cantiere, volumetria in vendita o altre motivate ragioni che comportino informazioni supplementari); parimenti è ammessa l'installazione di cartelli con analoghe caratteristiche per la vendita e/o la locazione di interi edifici e complessi produttivi, direzionali e commerciali, per periodi non superiori a 180 giorni.

12. L'utilizzo a fini pubblicitari degli spazi risultanti dal posizionamento di ponteggi, in occasione di opere di nuova costruzione/ristrutturazione/manutenzione di edifici, oltre ad essere debitamente autorizzato ai sensi del presente articolo, sarà possibile limitatamente al periodo della relativa autorizzazione e comunque non oltre il periodo di tempo necessario all'esecuzione dei lavori. Il materiale pubblicitario dovrà rispettare il limite massimo del 10% del prospetto.

13. Nel caso di nuova costruzione o demo/ricostruzione è ammissibile utilizzare il limite massimo del 10% della superficie della recinzione (da intendersi della recinzione di cantiere, e dunque il materiale deve essere integrato, non è ammesso su striscione o similare) per le immagini e le informazioni in merito alla vendita (cioè la parte grafica), fermo restando che non potrà essere autorizzato altro materiale, mantenendo il carattere di temporaneità collegato alla temporalità del

titolo abilitativo. Qualora il materiale sia visibile dalla pubblica strada o dai parcheggi pubblici aperti alla circolazione dei veicoli, l'installazione è subordinata al parere favorevole da parte della Polizia Locale, al fine di valutare che colori e forme rappresentate non causino confusione e/o disturbo ai conducenti dei veicoli al punto da poter indurre ad eventi incidentali.

14. All'interno del cantiere può essere installato un solo cartello con le immagini e le informazioni relative alla vendita o di tipo commerciale, su supporto proprio, o su ponteggio, di dimensioni massime 4 mq, salvo deroghe motivate.

15. E' ammessa la posa di materiale pubblicitario temporaneo solo in caso di nuova apertura di attività commerciali e similari, per periodi non superiori a 7 (sette) giorni, previa comunicazione del soggetto interessato;

16. Le insegne per le attività produttive, da installarsi entro il perimetro del complesso edilizio ed aree di pertinenza, qualora non siano stati previsti in sede di progetto idonei spazi, dovranno armonizzarsi con il contesto architettonico ed ambientale; nel caso l'edificio sia destinato ad ospitare più di due attività, è fatto obbligo installare apposito totem su supporto proprio, di altezza di norma non superiore a ml 6,50, o analogo dispositivo a prospetto atto ad ospitare il materiale pubblicitario di tutte le attività; in caso di esercizi commerciali quali medie o grandi strutture di vendita, è ammessa l'installazione di un unico totem con il marchio e l'indicazione esclusiva degli orari d'esercizio. Sono ammesse installazioni di totem con altezze superiori solo se motivate, previa conformità alla normativa vigente.

17. Sul territorio sono ammesse le segnalazioni ed indicazioni delle attività produttive che facilitino la viabilità generale e gli accessi alle attività stesse da parte dei mezzi pesanti; parimenti è ammessa la posa, sul lotto, della segnaletica volta a facilitare l'ingresso di fornitori, addetti, utenti ed altre indicazioni di servizio.

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

19. Sono fatte salve disposizioni specifiche previste dagli strumenti urbanistici.

20. Entro due anni dalla data in vigore del presente regolamento tutti gli impianti dovranno adeguarsi alle norme sopracitate.

21. Nel caso di nuovi edifici, è obbligatoria la presentazione di un piano di segnalamento esteso a tutto il complesso ed aree di pertinenza, che dovrà essere approvato preliminarmente alla presentazione delle singole istanze per ciascuna u.i.; si fa obbligo, in ogni caso, di prevedere, in sede di presentazione di progetto edilizio per l'edificio, idoneo spazio per le insegne per ciascuno spazio commerciale e/o produttivo, che dovrà garantire criteri di omogeneità ed uniformità, nonché armonizzarsi con i caratteri architettonici del complesso edilizio, sia nelle forme che nei materiali.

22. Per le insegne luminose temporanee (natale commerciali) dovrà essere effettuata comunicazione preventiva attestante la rispondenza alle norme antinfortunistiche generali.

23. Materiali e mezzi pubblicitari diversi da quanto indicato nel presente articolo sono ammessi solo se espressamente autorizzati, conformi alla normative vigente e integrati nel contesto edilizio, architettonico e urbano.

Art.115 Cartelloni pubblicitari

1. Non sono ammessi cartelloni pubblicitari, striscioni o altro materiale assimilato sulle strade, se non per iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

Art.116 Beni culturali e edifici storici

1. Per quanto concerne la disciplina dei Beni Culturali, si rimanda alla tutela di cui alla normativa vigente (D.Lgs. 42/2004 e smi)
2. Per quanto concerne gli edifici storici e gli edifici di interesse culturale (già identificati come Beni Costitutivi del Paesaggio dagli strumenti urbanistici), in assenza di vincolo di cui al comma 1, è obiettivo del presente Regolamento la salvaguardia dell'impianto planivolumetrico originario e degli elementi caratteristici, del rapporto edifici – aree esterne, e l'utilizzo di materiali della storia locale, salvo le innovazioni necessarie ai fini dei requisiti richiesti dalla normativa vigente, per cui si rimanda alle prescrizioni del PGT per gli Ambiti Storici e per i Beni Costitutivi del Paesaggio.

Capo VI – Elementi costruttivi

Art.117 Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, con soluzioni conformi alla normativa in materia di Superamento ed Eliminazione delle Barriere Architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. La progettazione dovrà garantire i requisiti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.
2. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria sensoriale, cognitiva ecc.), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma, ma anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con L. n. 18 del 3 marzo 2009.
3. Tutti gli spazi urbani aperti al pubblico devono consentire la piena fruibilità da parte di tutti gli utenti, di persone con disabilità e categorie specifiche di utenti fragili, dunque la progettazione dei nuovi spazi e l'adeguamento di quelli esistenti dovrà avvenire nell'ottica di favorire la mobilità e l'integrazione degli spazi urbani con gli edifici, con soluzioni che prevedano l'installazione di dispositivi idonei al superamento di tutte le barriere localizzative, cognitive, ecc.

Art.118 Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici

1. Fermo restando i requisiti di cui alla normativa vigente, è fatto obbligo di migliorare il livello di accessibilità delle strutture edilizie esistenti a tutti i tipi di utenti, in particolare dei luoghi aperti al pubblico (sia negli edifici pubblici che negli edifici privati) e dei luoghi di lavoro, anche nei casi in cui non sia previsto intervento edilizio, in modo da garantire l'accessibilità e l'utilizzo dell'unità immobiliare al maggior numero di utenti.
2. Gli edifici pubblici, gli edifici privati aperti al pubblico e le unità immobiliari aventi destinazioni d'uso commerciali, direzionali, di servizio, che ospitano attività aperte al pubblico e che sono anche luoghi di lavoro, devono avere requisiti strutturali che consentano una maggiore accessibilità e integrazione di persone con disabilità o con fragilità.
3. Nel caso di insediamento di nuove attività all'interno di unità immobiliari esistenti, laddove non vi siano opere edilizie o vi siano opere di manutenzione ordinaria, è fatto obbligo di garantire requisiti in materia di accessibilità alle persone con disabilità, ma anche a soggetti con condizioni

di fragilità (anziani, ecc.) nel caso di edifici pubblici o di edifici privati che ospitano attività private aperte al pubblico, e dunque :

- in caso di apertura di nuovi studi medici e similari (accessibilità dei locali, bagno accessibile, parcheggio per persone con disabilità) o di trasferimento degli stessi in sede diversa, in unità immobiliari esistenti;
- in caso di apertura, trasferimento, subentro, di attività con somministrazione alimenti e bevande (accessibilità locali, bagno accessibile, ecc.)
- altre attività aperte al pubblico.

4. Nel caso di attività di cui al punto 2 già esistenti all'interno di unità immobiliari che non siano oggetto di intervento edilizio, per cui non ricorrono obblighi di adeguamento ai sensi della normativa vigente si richiede il miglioramento del livello di accessibilità esistente con requisiti minimi obbligatori per tutte le tipologie individuate: accesso all'interno dell'unità immobiliare con campanello di chiamata e rampa mobile e possibilità di utilizzare gli spazi da parte di tutte le tipologie di utenti.

5. Nei casi di cui al punto precedente, possono essere proposti livelli superiori di accessibilità che prevedano meccanismi premiali con requisiti facoltativi disposti da apposito atto di indirizzo: es. adeguamento del servizio igienico alle norme di cui all'allegato tecnico della L.R. 6/89 entro 1 anno.

6. Nel caso di insediamento/modifica di attività di cui al punto 2 con contestuale realizzazione di opere edilizie (dalla manutenzione straordinaria) si richiedono requisiti aggiuntivi a quelli previsti dalla norma vigente ed in ogni caso l'accessibilità dei locali e l'adeguamento del servizio igienico, anche se non oggetto di intervento e la verifica dell'accessibilità all'area sia pedonale che veicolare con possibilità di parcheggio per persone con disabilità.

7. Deve essere favorita l'integrazione tra la mobilità urbana veicolare e pedonale e gli edifici sia pubblici che privati aperti al pubblico, al fine di aumentare l'accessibilità a tutti i tipi di utenti, con la realizzazione di percorsi accessibili agli edifici, parcheggi per persone con disabilità o per categorie specifiche di utenti fragili, ubicati in prossimità degli edifici, che devono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie, entro 2 (due) anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art.119 Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia e VEPA

1. Le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, sono considerati locali tecnici (come previsto dalla norma) e conseguentemente non sono computati ai fini volumetrici purché rispettino tutte le condizioni previste dalla D.g.r. XI/2489 del 18/11/2019 - "Disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici: nuovi criteri per la copertura degli obblighi relativi alle fonti rinnovabili e per il riconoscimento delle serre bioclimatiche come volumi tecnici" - , al fine di equipararle a volumi tecnici, nonchè da tutta la normativa vigente in materia.

2. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della s.l.p.

3. I locali retrostanti le serre devono rispettare i criteri di Aerazione e illuminazione.

4. In particolare, ai fini del calcolo del rapporto aerante potranno essere conteggiati anche i serramenti che si aprono sulle serre esclusivamente qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- la serra sia dotata di serramenti facilmente apribili e fronteggianti il serramento che si vuole utilizzare per la verifica;

- la superficie dei serramenti della serra fronteggianti l'apertura che si vuole utilizzare per la verifica non sia inferiore a un decimo della somma delle superfici in pianta della serra e del locale retrostante;
 - i serramenti della serra prospettino su spazi privati.
5. Le VEPA sono definite dall'art.6, comma 1, lett. b-bis) del DPR 380/2001 e s.m.i., e sono compresi tra gli interventi di edilizia libera.
6. L'installazione di VEPA (di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti) è diretta ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnicocostruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.
7. Le VEPA devono rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
8. Si ritiene ammissibile l'installazione di VEPA alle condizioni precisate dalla normativa vigente, e dunque:
- gli elementi che costituiscono le vetrate dovranno essere completamente amovibili, e non potranno presentare porzioni fisse, al fine di non configurare chiusure permanenti;
 - dovranno essere garantiti i requisiti richiesti in materia igienico-sanitaria, al fine di garantire regolari rapporti aeroilluminanti ai locali retrostanti;
 - l'installazione delle VEPA non dovrà configurare spazi chiusi dotati di dispositivi, impianti e arredi che ne consentano l'utilizzo quali locali di abitazione, anche se con utilizzo saltuario;
 - parimenti dovrà garantire il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, specie degli impianti (caldaie esterne, unità esterne di pompe di calore, ecc.);
 - dovrà garantire l'omogeneità con i caratteri dell'edificio esistente, specie in contesti quali gli Ambiti Storici ed edifici identificati come Beni Costitutivi del Paesaggio, e dunque garantire il minimo impatto visivo;
 - essere omogenei per tutto l'edificio, per cui è fatto salvo l'assenso in sede condominiale, che potrà ulteriormente disciplinare l'installazione di suddetti manufatti, nel rispetto della normativa richiamata;
 - trattandosi di interventi in regime di edilizia libera, rimane a carico del committente la responsabilità in merito al rispetto di tutte le norme vigenti anche in sede locale.

Art.120 Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno

della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitano una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento, a condizione che venga garantita la verifica dell'inclinata del 30% di cui al R.L.I. al fine di garantire adeguate condizioni igieniche ai locali.

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

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

5. Qualora i fondi dei cavedi siano impermeabili, questi dovranno essere muniti di scarico delle acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti della normative igienico-sanitarie.

7. La realizzazione di spazi vuoti all'interno dell'edificio, anche se liberi su almeno un lato, se utilizzati ai fini di garantire i corretti rapporti aeroilluminanti, devono soddisfare la verifica dell'inclinata dei 30° di cui al RLI per tutti i locali d'abitazione e assimilati (uffici, ed altri locali con presenza di persone).

8. La realizzazione di pozzi di luce ed altri dispositivi atti a garantire i rapporti aeroilluminanti previsti dalla normativa vigente è ammessa solo per destinazioni diverse dalla residenza, o per I servizi igienici a servizio della residenza, e previo parere favorevole del competente servizio ATS.

Art.121 Altre opere di corredo agli edifici

Piscine

1. E' sempre ammessa la realizzazione di piscine realizzate nelle aree di pertinenza degli edifici, costituite da elementi mobili, appoggiati sul terreno, di utilizzo stagionale, a condizione che vengano rispettate le norme di sicurezza vigenti e la normativa vigente in materia di approvvigionamento idrico e scarichi in fognatura.

2. Le piscine realizzate nelle aree di pertinenza degli edifici, anche all'aperto, con strutture fisse, che possono prevedere anche la trasformazione del terreno (perché interrate o seminterrate), sono soggette a titolo abilitativo, e devono essere conformi alla normativa vigente in materia di approvvigionamento idrico e scarichi in fognatura, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza e igienico-sanitaria.

3. Nei casi di cui al comma 1, la piscina è qualificata come installazione di arredi e manufatti non aventi rilievo edilizio; è richiesta invece pratica edilizia per la realizzazione di piscina non mobile, se ammessa dalle norme specifiche dell'area: qualora vi siano aree di particolare pregio e valenza storica e paesaggistica, anche se non oggetto di vincolo ai sensi della normativa vigente in materia, e per cui non sono ammessi manufatti estranei alla storia del luogo, la sua ammissibilità sarà valutata in funzione della soluzione realizzata e delle misure di mitigazione adottate.

4. Le soluzioni tecniche adottate per la realizzazione e la scelta progettuale devono essere compatibili, sia dal punto di vista impiantistico che architettonico, con il complesso edilizio.

5. La realizzazione di piscina ad uso privato, all'aperto, nelle aree di pertinenza di edifici residenziali, di superficie non superiore a 50 mq, non è soggetta a conguaglio del contributo di costruzione per l'edificio; negli altri casi, la realizzazione della piscina, comportando aumento

delle particolari caratteristiche dell'edificio, come previsto dalla tabella ministeriale del 1977, è soggetta a versamento di conguaglio del contributo sul costo di costruzione.

6. Anche nel caso di manufatti interrati o seminterrati, fermo restando il rispetto del codice civile, deve essere garantita la distanza di 3 ml dal confine, salvo distanze più restrittive specificate negli strumenti urbanistici.

7. La realizzazione di piscine ad uso diverso è da qualificarsi come impianto sportivo, e dunque soggetta alla normativa vigente in materia, sia in materia di sicurezza che igienico-sanitaria.

TITOLO 4 - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art.122 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 27 D.P.R. 380/2001, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.
2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di personale tecnico comunale e agenti di polizia locale e può far procedere d'ufficio alla verifica dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità alle disposizioni vigenti in materia edilizia e al progetto approvato.
3. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla richiesta o presentazione di titoli abilitativi. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo se dovuto, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, o degli strumenti urbanistici, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
4. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni di legge.

Art.123 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Gli Uffici Comunali possono effettuare in ogni momento i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori al fine di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.
2. In relazione all'attività di cantiere, il committente delle opere si impegna a:
 - garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.L.gs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
 - garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;
 - prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
 - adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. Fatto salvo quanto indicato al periodo precedente e richiamati altresì i contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazioni delle imprese edili e Organizzazioni Sindacali aventi ad

oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti di lavori, servizi e forniture, il committente delle opere si obbliga a:

- trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, in modalità telematica, la notifica preliminare, quando prevista, elaborata conformemente all'allegato XII del D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i, nonché al suo aggiornamento nel caso di variazioni nel corso dei lavori;
- presentare dichiarazione descrizione delle imprese all'elenco tenuto dalla Cassa Edile;
- presentare una dichiarazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere con l'indicazione dei nominativi e dei dati identificativi degli stessi e del contratto collettivo applicato, nonché l'aggiornamento nel caso di variazioni di detti soggetti;
- trasmettere alla Cassa Edile di Milano copia della notifica preliminare e di tutti i necessari aggiornamenti;
- affidare l'esecuzione di lavori edili esclusivamente ad imprese che applicano il CCNL dell'edilizia iscritte alla Cassa Edile di Milano o ad una delle Casse Edili CNCE di cui al sistema messa in rete della Regione Lombardia; è richiesta l'iscrizione alla Cassa Edile fin dal primo giorno.

4. Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del committente delle opere deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri, fermi restando gli obblighi ed adempimenti di legge.

5. È sospesa l'efficacia del titolo abilitativo nei casi previsti dall'art. 90 c. 10 del D.Lgs. 81/2008 e nei casi di accertamento di violazione degli obblighi relativi all'idoneità tecnico professionale, nonché nei casi di reiterata violazione delle disposizioni in materia di distacco internazionale di personale.

6. La disciplina generale del cantiere per la salute sicurezza e regolarità dei rapporti di lavoro per le opere di urbanizzazione e dei servizi può essere prevista in apposite linee guida redatte dagli uffici competenti e valide per il territorio del Comune di Pioltello.

7. Le convenzioni di piani attuativi, di Permessi di Costruire o di altri accordi negoziali, fermo restando quanto previsto al precedente comma 3, devono prevedere:

- di dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento magnetico emesso dalla Cassa Edile, rilasciato all'impresa
- il rinvio alle procedure sanzionatorie di cui al D.Lgs.81/08 poste a carico del committente delle opere.

Art.124 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie da 25 euro a 500 euro previste all'art. 7bis del D.Lgs. 267/2000 per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica e di quelle eventualmente previste da altri Regolamenti o specifiche normative di settore.

2. Di seguito è allegata la tabella delle singole violazioni delle prescrizioni contenute nel Regolamento e delle relative misure della sanzione pecuniaria.

3. L'inosservanza dei precetti del Regolamento Edilizio per i quali non è prevista una specifica sanzione, nella tabella che segue, nonché l'inosservanza delle ordinanze attuative degli obblighi

previsti dal presente Regolamento, ove non diversamente disposto nella tabella che segue, sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 25 a € 500.

4. L'inottemperanza dei provvedimenti dirigenziali riguardanti la presentazione di documenti, emessi in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 25 a € 500.

5. L'inottemperanza delle ordinanze dirigenziali riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 45 a € 500.

6. La graduazione delle sanzioni di cui sopra è riportata nell'allegata Tabella al presente Regolamento.

TITOLO 5 - NORME TRANSITORIE

Art.125 Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo comma.

2. Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive della giurisdizione amministrativa su specifici articoli.

3. Qualsiasi provvedimento approvato successivamente al presente regolamento sia in contrasto con i contenuti del regolamento stesso, tale provvedimento deve costituire variante al presente regolamento.

4. Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia da pubblicarsi sul sito web del Comune.

5. Il presente Regolamento e le sue successive modifiche e aggiornamenti sono trasmessi a Regione Lombardia per le opportune attività di monitoraggio di cui al quadro dispositivo.

Art.126 Disposizioni transitorie

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio si applicano ai Permessi di Costruire, alle SCIA e alle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate richiesti/presentati dalla data di entrata in vigore dello stesso.

2. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento Edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori, fatto salvo il riferimento a norme più favorevoli.

3. Ai titoli edilizi - e relative varianti - presentati in attuazione alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti urbanistici attuativi approvati, si applicano le disposizioni di cui al presente Regolamento, fatte salve diverse previsioni convenzionali.

4. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'Allegato B della Del. G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 (Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), cui si rinvia, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche (indicate in allegato B) avranno comunque efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT.



Allegati:

1. definizioni uniformi all. B DGR XI/695 del 24/10/2018
2. compendio normativo all. C DGR XI/695 del 24/10/2018
3. appendice “Criteri progettuali per la qualità degli spazi urbani” CMM
4. tabella sanzioni di cui all’art.125