



COMUNE DI COLOGNE

PROVINCIA DI BRESCIA – REGIONE LOMBARDIA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

APRILE 2014

ASSOCIATI ASSOCIATI

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

SERGIO BAIGUERA

CLAUDIO BUIZZA

IGNAZIO IVAN TOGNAZZI

ARCHITETTI

VIA PASCOLI 3 – 25126 BRESCIA

ASSOCIATI ASSOCIATI

Sergio Baiguera

Claudio Buizza

Ivan Tognazzi

Architetti

Raccordo con la struttura tecnica del Comune

Arch. Monica Raineri

COMUNE DI COLOGNE**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE****APPROVATO CON D.C.C. N. 24 DEL 10 APRILE 2014****INDICE**

TITOLO I - NORME GENERALI	7
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	7
Art. 1 Oggetto e finalità.....	7
Art. 2 Pratiche edilizie e paesaggistiche “on-line”	7
Art. 3 Rinvio ad altre disposizioni	7
TITOLO II - DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA	7
CAPO I - AMBIENTE URBANO.....	7
Art. 4 Disciplina del verde su aree pubbliche	7
Art. 5 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	8
Art. 6 Insegne e mezzi pubblicitari	8
Art. 7 Tende e suolo pubblico, vetrine, vetrofanie, targhe, lapidi e decorazioni murali.....	11
Art. 8 Chioschi, cabine telefoniche, edicole, pensiline e bacheche	13
Art. 9 Passaggi pedonali	14
Art. 10 Percorsi ciclabili	14
Art. 11 Spazi porticati	15
Art. 12 Disciplina d’uso del sottosuolo	15
Art. 13 Reti di servizi pubblici, illuminazione, raccolta e smaltimento acque, acquedotto, metanodotto	16
Art. 14 Volumi tecnici ed impiantistici	16
Art. 15 Intercapedini e griglie di aerazione	16
Art. 16 Canali di gronda e pluviali.....	17
Art. 17 Edificio unifamiliare	17
Art. 18 Opere edilizie precarie	17
Art. 19 Pergolati e gazebo.....	18
Art. 20 Vasche su suolo privato.....	18

Art. 21	Piscine su suolo privato	18
Art. 22	Camini, comignoli e canne fumarie.	19
Art. 23	Accessi e passi carrabili	19
Art. 24	Strade private	20
Art. 25	Apparati per la ricezione di trasmissioni radio-televisive	21
Art. 26	Impianti di condizionamento e trattamento dell'aria e apparecchiature tecnologiche	21
Art. 27	Spazi ineditati e strutture in disuso.	22
Art. 28	Sistemazioni esterne ai fabbricati	22
Art. 29	Toponomastica e segnaletica	23
Art. 30	Numeri civici.....	23
CAPO II - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE ED ALLO SPAZIO URBANO		23
Art. 31	Decoro delle costruzioni	23
Art. 32	Allineamenti	24
Art. 33	Spazi conseguenti ad arretramenti	24
Art. 34	Prospetti su spazi pubblici	24
Art. 35	Ombre portate.....	25
Art. 36	Sporgenze ed aggetti.....	25
Art. 37	Portici e gallerie	25
Art. 38	Salubrità dei terreni edificabili.....	26
Art. 39	Disciplina del colore – materiali di rivestimento – zoccolature	27
Art. 40	Disciplina dell'uso di materiali di finitura in aree di particolare pregio storico, ambientale, paesaggistico	27
Art. 41	Disciplina del verde su aree private.....	28
Art. 42	Manutenzione degli edifici e delle aree scoperte	30
CAPO III - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI		30
Art. 43	Requisiti delle costruzioni	30
Art. 44	Richiesta e consegna dei punti fissi	30
Art. 45	Disciplina del cantiere	31
Art. 46	Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	31
Art. 47	Sicurezza del cantiere	32
Art. 48	Scavi e demolizioni	32
Art. 49	Conferimento dei materiali di risulta	33
Art. 50	Rinvenimenti	33
CAPO IV - MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI		33
Art. 51	Modalità di rappresentazione grafica.....	33
Art. 52	Rappresentazione del contesto ambientale	33
Art. 53	Documentazione tecnica	34
Art. 54	Relazione illustrativa	37
Art. 55	Modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche	38
Art. 56	Prescrizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione	38
TITOLO III - SOSTENIBILITÀ E EFFICIENZA ENERGETICA		38
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI		38
Art. 57	Finalità e obiettivi	38
Art. 58	Ambito di applicazione	38
CAPO II - PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO		39
Art. 59	Orientamento degli edifici	39
Art. 60	Protezione dal sole	39
Art. 61	Isolamento termico dell'involucro degli edifici.....	40
Art. 62	Inerzia termica dell'involucro	41
Art. 63	Sistemi solari passivi	41
Art. 64	Ventilazione naturale	42
Art. 65	Ventilazione meccanica controllata	42

Art. 66	Impianto di climatizzazione invernale centralizzato.....	42
Art. 67	Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia.....	42
Art. 68	Contenimento dei consumi energetici: regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore	43
Art. 69	Sistemi a bassa temperatura	43
Art. 70	Efficienza degli impianti di illuminazione	43
Art. 71	Impianti per lo sviluppo della mobilità sostenibile.....	44
CAPO III - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI		44
Art. 72	Produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili	44
Art. 73	Impianti solari termici	45
Art. 74	Impianti fotovoltaici	46
Art. 75	Impianti a biomasse.....	46
Art. 76	Geotermia e micro-cogenerazione	46
CAPO IV - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE		46
Art. 77	Materiali ecosostenibili.....	46
Art. 78	Protezione acustica	46
Art. 79	Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario	47
Art. 80	Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque	48
Art. 81	Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile	48
Art. 82	Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico.....	49
Art. 83	Criteri per la riduzione delle portate meteoriche nei sistemi di fognatura	49
Art. 84	Contenimento dei consumi idrici: recupero delle acque meteoriche	49
Art. 85	Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon	50
TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE.....		50
CAPO I - GESTIONE E DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO		50
Art. 86	Modifiche al regolamento edilizio	50
Art. 87	Testi coordinati	50
Art. 88	Entrata in vigore.....	50
CAPO II - SANZIONI.....		51
Art. 89	Sanzioni	51
CAPO III - RAPPORTI TRA IL REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N. T. A. DEL P. G. T.		51
Art. 90	Modifiche al regolamento edilizio ed alle N. T. A. del P. G. T.	51

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto e finalità

Il Regolamento Edilizio detta disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia e di trasformazione del territorio, così come previsto dall'art. 4 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni e dall'art. 28 della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..

Art. 2 Pratiche edilizie e paesaggistiche "on-line"

1. In considerazione degli obiettivi generali di semplificazione e dematerializzazione delle pratiche edilizie e paesaggistiche il Comune, in collaborazione con altri enti e soggetti interessati, a vario titolo, ai procedimenti edilizi e paesaggistici, attiva modalità "on-line" di presentazione e gestione delle istanze, comunicazioni e segnalazioni a carattere edilizio e paesaggistico in luogo di quelle tradizionali su supporto cartaceo, in adempimento delle disposizioni vigenti in materia di amministrazione digitale).

2. Il Comune, con apposito atto, determina le modalità operative nonché il carattere alternativo o sostitutivo delle procedure "on-line" rispetto alle procedure tradizionali.

Art. 3 Rinvio ad altre disposizioni

1. Il Regolamento Edilizio si attua unitamente e nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, al Regolamento Locale di Igiene, alle norme tecniche del Piano di Governo del Territorio e ai seguenti regolamenti comunali:

- Regolamento del sistema informativo e pubblicitario;
- *Regolamento del Verde*;
- *Piano regolatore della luce comunale*;
- *Piano di classificazione acustica*;
- *Regolamento per l'istituzione e la disciplina della commissione per il paesaggio*.

2. Nel caso in cui disposizioni del Regolamento Edilizio e di altre norme comunali risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

TITOLO II - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I - AMBIENTE URBANO

Art. 4 Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
- b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- c) sviluppo più o meno rapido;
- d) caratteristiche dell'apparato radicale;
- e) resistenza all'inquinamento;
- f) rilevanza estetica.

3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o agli edifici deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti, nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile all'art. 892 e dal Codice della strada.
5. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
6. 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.
7. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
8. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
9. 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.
10. Le aree a parcheggio o adibite alla sosta dei veicoli dovranno essere dotate di alberature idonee all'ombreggiamento, in ragione di minimo un albero ogni 3 posti auto.
11. Per il mantenimento del verde su aree pubbliche è necessario predisporre un piano di manutenzione.

Art. 5 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. 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 ispezione e ripristino, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. 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.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Art. 6 Insegne e mezzi pubblicitari

1. Insegne, cartelli pubblicitari, manifesti e altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi, sono soggetti a autorizzazione comunale.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi per l'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. Negli edifici vincolati ai sensi della normativa vigente in materia di beni culturali e paesaggio, è vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità; eventuali inserimenti sono subordinati a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, secondo quanto stabilito dalla medesima normativa.
3. Le richieste di apposizione di pannelli, bacheche, insegne, pubblicità, affissioni e altri mezzi pubblicitari su tutto il territorio comunale devono essere sottoposte all'esame della Commissione per il Paesaggio; il Comune rilascia l'autorizzazione entro 60 giorni dalla richiesta.

4. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità deve rispettare le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione e quanto previsto dalle norme vigenti in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche.
5. L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata nel rispetto della normativa vigente e dei relativi criteri di attuazione, in materia di risparmio energetico a uso illuminazione esterna e lotta all'inquinamento luminoso.
6. Nel centro storico e nei nuclei e sugli edifici di antica formazione, le insegne e i mezzi pubblicitari sono disciplinati dalla normativa vigente del Piano delle Regole e dagli strumenti di pianificazione particolareggiata e, per quanto non in contrasto, dal presente articolo.
7. In nessun caso le insegne e i mezzi pubblicitari possono interferire con altri segni urbani.
8. Le insegne di esercizio e i mezzi pubblicitari devono rispettare le seguenti prescrizioni:

per le tipologie

- sono consentite insegne
 - a pannello, realizzate su lastre piene verniciate a smalto;
 - a muro, realizzate direttamente su intonaco di facciata, mediante graffito o pitturazione di tipo a fresco, sono ammesse solo se di esercizio e a condizione di uniformare materiali, caratteri e tipologia per i fronti degli edifici;
 - a bandiera, solo di dimensioni contenute, per una superficie massima di m² 0,70 con sbalzo massimo di m 0,80 compreso il distacco dal fronte, minimo da m 0,10 e altezza massima del pannello di m 1,20, realizzate su lastre piene verniciate a smalto e soltanto illuminate (non luminose) con la sola eccezione di quelle relative a servizi di utilità pubblica;

per l'illuminazione

- le insegne a cassone luminoso sono consentite soltanto
 - all'interno dei vani delle vetrine e in coerenza formale con i relativi serramenti, non sporgenti dal filo esterno delle murature o dei contorni delle aperture;
 - per i servizi di pubblica utilità (es. farmacie, uffici postali, carabinieri, ecc.), anche nella tipologia a bandiera, purché di dimensioni contenute (superficie max. m² 0,50) e di proporzioni adeguate;
- l'illuminazione delle insegne non dotate di luce propria deve avvenire dall'alto verso il basso, mediante l'impiego soltanto di proiettori di piccole dimensioni, con cono di luce limitato alla sola superficie dell'insegna, senza sovrapporsi all'illuminazione pubblica;
- sono consentite insegne a illuminazione riflessa (effetto controluce), con le scritte costituite da lettere opache su sfondo retrostante della facciata illuminato;

per i materiali e i colori

- è vietato l'utilizzo dei seguenti materiali
 - vetri a specchio o qualsiasi altro materiale riflettente;
 - laminati metallici, alluminio, acciaio, ecc. non verniciati;
 - legno chiaro non verniciato;
- nel centro storico e nei nuclei e sugli edifici di antica formazione, i colori da utilizzare per la realizzazione delle insegne devono essere consoni con il colore della facciata su cui si inseriscono e con i colori quelle degli edifici al contesto, comunque con riferimento alle colorazioni tipiche della tradizione locale;

per la qualità grafica

- dev'essere curata con particolare attenzione la qualità grafica delle insegne, mediante una composizione rigorosamente ordinata,
- le insegne delle vetrine di uno stesso edificio vanno uniformate, utilizzando gli stessi materiali, tipologie e caratteri, con possibilità di inserire soltanto il marchio dell'attività quale elemento di distinzione;
- nel centro storico e nei nuclei e sugli edifici di antica formazione devono inoltre essere rispettate le seguenti condizioni

è consentito solo l'utilizzo delle famiglie dei seguenti caratteri

Baskerville Old Face;

Bodoni Bold, Bodoni Extra Bold;

Garamond;

Helvetica Bold, Helvetica Extra Bold, Helvetica Bold Condensed, Helvetica Medium Condensed, Helvetica Light Condensed, Helvetica Extra Light, Helvetica Light Italic;

Times Bold, Times Extra Bold;

Verdana;

Univers;

è consentito l'inserimento nell'insegna del marchio o del logotipo, purché non occupi più del 20% della superficie complessiva, mentre è vietato l'inserimento di marchi pubblicitari diversi da quello proprio dell'attività svolta;

per il posizionamento

- gli interventi nei quali siano previste destinazioni commerciali o altre destinazioni che necessitano di insegne pubblicitarie, devono prevederne in sede progettuale la collocazione;
- le insegne di esercizio potranno essere installate esclusivamente in corrispondenza della sede dell'attività o delle pertinenze accessorie della stessa;
- la fascia di sviluppo del messaggio pubblicitario, dovrà essere in genere compresa tra m 2,00 e m 2,40 di altezza (sviluppo massimo in altezza m 0,40), salvo diverse decisioni della Commissione per il paesaggio;
- le insegne a pannello su vetrine devono di norma far parte integrante delle vetrine stesse e devono essere inserite entro la luce netta delle vetrine o degli ingressi, nel rispetto delle seguenti indicazioni
 - altezza massima dell'insegna di m 0,40;
 - altezza libera da terra minima di m 2,00 in corrispondenza sia delle porte, sia delle vetrine;
 - spessore minimo della struttura portante del pannello m 0,05;
 - incasso minimo rispetto al filo esterno del fabbricato m 0,15, salvo i casi di dimostrata impossibilità di ottenere tale incasso minimo, per i quali è ammessa la possibilità di applicare le insegne a pannello sulla vetrina e sulla porta d'ingresso;
- non è ammessa la sovrapposizione esterna di insegne alle finestre, poste al piano terreno o ai piani superiori e ai sopraluoghi dei portoni: è possibile solamente l'apposizione interna di scritte adesive o di vetrofanie, queste ultime in base alle disposizioni del successivo Art. 7;
- l'applicazione di insegne non deve occultare gli elementi decorativi degli edifici, quali fregi e cornici di porte, finestre e balconi, cornici marcapiano, lesene, inferriate o elementi in ferro battuto;
- è assolutamente vietato collocare insegne o altre forme pubblicitarie sotto i portici o colonnati o sovrapporle alle arcate in facciata;
- qualora, per ragioni connesse alla facciata dell'edificio, non sia possibile collocare l'insegna sopra la porta o la vetrina, verificare l'opportunità di inserire insegne luminose (filamenti/tubi al neon o vetrofanie, queste in base alle disposizioni del successivo Art. 7, entro lo spazio vetrina interno, visibile per trasparenza;
- nel centro storico e nei nuclei e sugli edifici di antica formazione l'installazione di insegne è consentita unicamente alle attività situate al piano terra, mentre le attività svolte ai piani superiori potranno applicare sulla facciata unicamente targhe, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento per le targhe professionali;
- per le insegne a bandiera valgono le seguenti prescrizioni
 - non devono occultare o disturbare l'apparato decorativo dell'edificio interessato;
 - se normali al piano di facciata degli edifici, sono ammesse solo in presenza di marciapiedi o spazi pedonali di larghezza non inferiore a m 1,50 e vanno collocate a un'altezza minima da terra di m 2,40;
 - sono vietate su edifici ad angolo, se non distanziate di almeno m 2,00 dall'angolo stesso;

Art. 7 Tende e suolo pubblico, vetrine, vetrofanie, targhe, lapidi e decorazioni murali

1. La realizzazione di tende, vetrine e l'applicazione di vetrofanie, targhe professionali e decorazioni murali, relative a edifici vincolati, devono essere autorizzate dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, mentre nel centro storico, nei nuclei e sugli edifici di antica formazione devono essere autorizzate dalla Commissione per il paesaggio, con la quale dovranno essere concordati, anche con riferimento ai criteri di seguito stabiliti nel presente articolo, la posizione, il colore, i materiali, ecc..

Tende

2.1 Per tenda si intende un manufatto costituito in qualsiasi materiale (tessuto naturale o sintetico), non rigido, e supportato da una struttura vincolata alla facciata di un edificio e con la funzione di riparare dal sole.

2.2 Le tende esterne devono risultare in armonia con l'edificio e il suo intorno, devono essere omogenee per ogni edificio, nella forma, nel tipo, nel colore e nel materiale utilizzato e, la loro applicazione deve rispettare gli elementi di carattere architettonico presenti, quali modanature, cornici di porte o altre partiture o elementi decorativi di facciata.

2.3 L'installazione di tende nel centro storico, nei nuclei e sugli edifici di antica formazione è ammessa solo su porticati e loggiati privati, con esclusione di balconi, finestre e porte – fatta eccezione per le sole vetrine dei negozi, disciplinate dalla normativa vigente del Piano delle Regole e degli strumenti di pianificazione particolareggiata e, per quanto non in contrasto, dal successivo comma – purché in posizione arretrata sul filo interno dei pilastri o delle murature, di tipo estensibile, costituite da teli a cascata verticale (non sporgenti), di larghezza pari all'apertura del portico e della loggia, in tessuto non lucido di colore in tinta unica, uniforme e compatibile con l'assetto cromatico della facciata, mentre sono vietati i teli di materiale plastico e i tessuti a righe.

2.4 Le tende aggettanti sul suolo pubblico possono essere installate, solo a servizio esclusivo di pubblici esercizi, previa autorizzazione della Commissione per il paesaggio, secondo quanto stabilito dai seguenti criteri:

- a) possono essere fisse o retrattili e devono essere prive di sostegni verticali fissati al suolo;
- b) le tende devono essere dimensionate come la luce netta delle vetrine interessate;
- c) possono essere verticali tra le colonne dei portici o nei vani delle arcate, purché vi sia omogeneità di materiale forma e colore e vi siano meccanismi per l'innalzamento;
- c) le tende aggettanti al piano terreno di fabbricati sono ammesse solo sulle strade provviste di marciapiedi; in tal caso l'aggetto deve essere arretrato rispetto al ciglio stradale di almeno m 0,50;
- d) nelle strade prive di marciapiedi, purché all'interno di zone dichiarate pedonali, sono ammesse tende che siano in condizione di essere ritratte nel caso di passaggio di mezzi autorizzati o di soccorso;
- e) lo sbraccio della tenda non può in nessun caso sporgere dal filo del fabbricato oltre m 1,20;
- f) il margine inferiore della struttura e della tenda (comprese le frange o le appendici) non può avere altezza inferiore a m 2,20; sono vietate le chiusure laterali e le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m 2,20;
- g) sono consentiti solo materiali con superfici opache, mentre sono vietati in genere i materiali che riflettono la luce e, in particolare, i teli in materiale plastico lucido;
- h) sono ammessi eventuali scritte e marchi sul telo, solo sulla mantovana o appendice inferiore della tenda, con caratteri di altezza massima m 0,15 che, nel centro storico e nei nuclei e sugli edifici di antica formazione, devono appartenere alle famiglie di caratteri indicati per la qualità grafica delle insegne all'Art. 6 del presente Regolamento;
- i) nel centro storico e nei nuclei e sugli edifici di antica formazione le tende devono essere costituite da
 - un solo telo frontale a meccanica richiudibile, pertanto sono vietate le tende "a cappottina";
 - una sola tenda per ogni vetrina, non sono ammesse tende singole a riparo di più vetrine;
 - teli in tessuto non lucido, con colorazione in tinta unica in armonia con il fronte dell'edificio, con divieto di utilizzo di teli in materiale plastico e i tessuti a righe.

Vetrine

- 3.1. Le vetrine devono essere progettate in funzione dei prospetti degli edifici in cui si inseriscono e la loro installazione è preceduta dal rilascio di apposito atto autorizzativo edilizio.
- 3.2. La collocazione di telai e strutture di vetrine non deve, in alcun modo, impedire la lettura compositiva della facciata interessata e alterare o sovrapporsi agli elementi decorativi.
- 3.3. Le aperture delle vetrine, se originarie all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione:
- il telaio deve rispettare le linee, gli allineamenti e gli ingombri e le forme esistenti;
 - in caso di apertura ad arco, il telaio dev'essere a vetro unico, corrispondente all'imposta dell'arco.
- 3.4. Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni o modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano compositivo di facciata originario.
- 3.5. Per la realizzazione di nuove vetrine sono preferibili soluzioni a disegno semplice e lineare. Le vetrine e i serramenti esterni non devono sporgere dal profilo dell'edificio o della proprietà, occupando suolo pubblico, bensì devono risultare arretrati di almeno m 0,15 rispetto al piano di facciata.
- 3.6. Ovunque sia possibile si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.
- 3.7. Compatibilmente con la sicurezza dell'attività commerciale, si prescrive l'utilizzo di infissi con vetro blindato e serrande in metallo a maglia aperta, tale da facilitare l'introspezione del negozio, mentre non sono ammessi cancelletti e elementi di chiusura esterni che non siano a scomparsa.
- 3.8. Sulle vetrine del centro storico e dei nuclei e degli edifici di antica formazione è vietato installare:
- serrande metalliche avvolgibili e cancelli metallici estensibili;
 - faretti esterni alla vetrina e anche posti sul fronte del fabbricato.
- 3.9. Per la realizzazione di vetrine e parti di esse è vietato l'utilizzo dei seguenti materiali:
- vetri a specchio o qualsiasi altro materiale riflettente;
 - laminati metallici, alluminio, acciaio, ecc. non verniciati;
 - legno chiaro non verniciato;
- 3.10. Per la realizzazione di soglie, gradini, pavimentazioni di ingressi e vani di arretramento sono vietati i seguenti materiali:
- elementi ceramici, porcellanati o comunque a superficie lucida;
 - legno naturale senza trattamento;
 - materiali lapidei lucidati a superficie riflettente;
 - moquette;
 - laminati metallici non trattati.
- 3.11. Nel centro storico e nei nuclei e negli edifici di antica formazione, le vetrine sono disciplinate dalla normativa del regole e dagli strumenti di pianificazione particolareggiata e, per quanto non in contrasto, dal presente articolo.

Vetrofanie

4. L'apposizione di vetrofanie – riproduzioni su pellicole adesive da applicare alle superfici trasparenti delle vetrine – è consentita solo se attinenti all'attività esercitata, previo parere della Commissione per il paesaggio quando la relativa superficie risulti superiore a cm² 200, solo nel rispetto delle seguenti condizioni:
- devono essere collocate, in numero massimo di una per vetrina, all'interno delle vetrine, o degli eventuali sopraluce, ubicate ai piani terra o nelle aperture poste al piano superiore aperte su percorsi o piazze, solo se costituiscono pertinenza di attività prive di vetrina al piano terra;
 - devono rappresentare soltanto il logo del negozio o gli orari di apertura o i metodi di pagamento;
 - non devono superare il 50% della superficie della vetrina;
 - le decorazioni devono essere realizzate solo nei colori oro, bianco, nero, argento e sabbiato, fatto salvo il rispetto delle policromie dei marchi registrati (documentati) con rivendicazioni dei colori, purché non siano da applicare in edifici vincolati sotto il profilo architettonico o storico;
- sono sempre vietate vetrofanie che presentino soluzioni precarie e disordinate.

Targhe professionali

5. Le targhe professionali che indicano arti, mestieri professioni, associazioni, attività commerciali nel centro storico e nei nuclei e sugli edifici di antica formazione sono soggette a autorizzazione edilizia, nel rispetto dei seguenti criteri:

- devono essere collocate in coerenza con le caratteristiche della facciata, senza nascondere o danneggiare gli elementi architettonici dell'edificio e devono essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, opportunamente distaccate da decorazioni e membrature architettoniche;
- possono essere poste sul portone d'ingresso o accanto allo stesso, evitando di interessare cornici o conci in pietra;
- non devono superare le dimensioni massime di m 0,30x0,40;
- non devono essere realizzate con vetri a specchio o qualsiasi altro materiale riflettente, laminati metallici, alluminio, acciaio, ecc. non verniciati, legno chiaro non verniciato;
- è consentita l'installazione di piccole bacheche esposte a muro, unicamente per enti di pubblica utilità, alberghi, pensioni e esercizi pubblici, una sola bacheca per esercizio delle dimensioni massime di m 0,40x0,50 e solo in caso di più esercizi è ammessa una bacheca per edificio della dimensione massima di m 0,50x0,80; tali bacheche dovranno essere di buona fattura e a disegno semplice, escludendo l'uso dei materiali sopra citati, non consentiti per le targhe.

Lapidi

6. Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità.

Decorazioni murali

7. È vietata l'esecuzione sulle facciate degli edifici e su altri muri esposti alla pubblica vista, decorazioni murali, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione della Commissione per il paesaggio dei relativi progetti e bozzetti.

Art. 8 Chioschi, cabine telefoniche, edicole, pensiline e bacheche

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, pensiline e bacheche situate su spazi pubblici, anche se, di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di compatibilità dell'inserimento con gli elementi connotativi del contesto, non devono costituire interferenze prospettiche con edifici di interesse architettonico o monumentale e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione vigenti, nonché delle norme vigenti in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, pensiline e bacheche, realizzate da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, devono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di rilascio del titolo abilitativo.

3. Chioschi e edicole devono avere dimensioni minime funzionali esclusivamente allo svolgimento dell'attività da parte del gestore.

4. La realizzazione e l'installazione di chioschi, cabine telefoniche, edicole, pensiline e bacheche nel centro storico o che interessino nuclei e edifici di antica formazione, sono subordinate a preventiva autorizzazione della Commissione per il paesaggio.

5. Per la realizzazione di edicole nel centro storico e nei nuclei di antica formazione, vanno proposti disegni e tipologie che ben si inseriscano nel contesto e devono altresì essere evitati manufatti in alluminio anodizzato o elettrocolorato, ma utilizzati preferibilmente ferro, ghisa, rame e finiture nei colori bruniti o grigio ferro.

6. L'Amministrazione Comunale può concedere, in particolari luoghi del centro storico e dei nuclei di antica formazione, su suolo pubblico o su muri di pertinenza dell'attività e, per motivate esigenze, anche su muri non di pertinenza dell'attività, l'installazione di bacheche o vetrinette, da destinare esclusivamente alla diffusione di informazioni di interesse generale, di cultura, spettacoli, sport, ecc. e per attività di interesse pubblico, quali alberghi, pensioni e pubblici esercizi, di disegno e tipologia che ben si

inseriscano nel contesto, con divieto di utilizzo di alluminio anodizzato o elettrocolorato e materiali sintetici, mentre sono consentiti ferro, ghisa, rame e finiture nei colori bruniti o grigio ferro; le bacheche e le vetrinette esposte a muro non possono riguardare edifici di carattere monumentale tutelati ai sensi delle norme vigenti e non dovranno sovrapporsi a lapidi, stemmi, superfici affrescate o altrimenti decorate, cornici, stipiti, lesene, zoccolature e altri elementi dell'ornato architettonico; le bacheche e le vetrinette esposte a muro non dovranno sporgere più di m 0,10 dal filo della parete verticale di applicazione e l'altezza massima non deve superare la linea d'imposta degli architravi dei vani d'ingresso delle rispettive attività; le bacheche e le vetrinette esposte a muro relative a attività private di interesse pubblico sono ammesse in numero di una sola per esercizio, delle dimensioni massime di m 0,50 di larghezza e m 0,70 di altezza e, solo in caso di più attività di interesse pubblico nello stesso edificio, è ammessa una sola bacheca per edificio, su facciata o recinzione di pertinenza, della dimensione massima di m 1,00 di larghezza e m 0,70 di altezza.

7. Nelle aree urbane, esterne al centro storico e ai nuclei di antica formazione, e nelle restanti zone, è consentita l'installazione di bacheche o vetrinette esposte a muro per attività private, di buona fattura e a disegno semplice, delle dimensioni massime e secondo le modalità di posa prescritte al comma precedente, escludendo l'uso dei seguenti materiali: vetri a specchio o qualsiasi altro materiale riflettente, laminati metallici, alluminio, acciaio, ecc. non verniciati, legno chiaro non verniciato.

Art. 9 Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con le norme vigenti in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati e segnalati con appositi dispositivi tecnici quali bande sonore di preavviso, segnaletica verticale.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m 2; i grigliati devono essere del tipo antitacco e realizzati con elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
6. I marciapiedi dovranno presentare le seguenti caratteristiche tecniche:
 - a) il dislivello tra il piano del marciapiede e le zone ad esso adiacenti non deve superare i 15 (quindici) centimetri;
 - b) i cordoli dovranno essere in granito, salvo diversa indicazione dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune, con bordo laterale smussato;
 - c) sul limite della sede stradale potranno essere imposte, su parere dell'Ufficio Lavori Pubblici, opportune opere di protezione quali recinzioni, parapetti o barriere stradali.
7. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti pedonali in conformità con le norme vigenti in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 10 Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili dovranno essere realizzate conformemente alla normativa vigente in materia e alle indicazioni di specifici strumenti (manuali, piani, ecc.) predisposti a livello sovraordinato per la realizzazione della rete ciclabile regionale e dei percorsi ciclabili provinciali.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

4. Lungo i percorsi ciclabili dovrà essere prevista idonea segnaletica orizzontale e verticale, atta a garantire la visibilità, la fruizione e la circolazione in sicurezza.
5. Nella sistemazione dell'arredo urbano, in particolar modo in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggi biciclette.
6. Negli edifici a destinazione residenziale, produttiva, terziaria, pubblica e di interesse pubblico, e/o nelle relative aree di pertinenza, devono essere realizzati e resi disponibili appositi e idonei spazi per il deposito delle biciclette, nella misura minima di 1 posto bicicletta ogni 5 abitanti/fruitori teorici dell'immobile.

Art. 11 Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare 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 di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
5. Le aree porticate devono essere accessibili, nel rispetto delle norme di legge per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 12 Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della normativa vigente in materia, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie, rispetto ai quali, gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità e di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
 - a) ventilati anche per mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati naturalmente e, ove non possibile, artificialmente;
 - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - d) conformi alla normativa per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi dell'occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per l'esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve essere effettuato a regola d'arte.
7. Ai fini dell'economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.
8. In ogni attuazione di piani di cablaggio presentati da operatori autorizzati, il Comune promuove le opere di adeguamento degli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazioni, nonché le rimozioni di linee aeree e di cavi presenti sulle facciate degli edifici, in particolare nei contesti di origine storica.

Art. 13 Reti di servizi pubblici, illuminazione, raccolta e smaltimento acque, acquedotto, metanodotto

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi secondo quanto disposto dall'Art. 5 del presente Regolamento.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata. E' vietato l'impiego di chiusini in cemento per qualsiasi tipo di pozzetto, utilizzando di norma la ghisa. In caso di chiusini installati in strade o marciapiedi con pavimentazione lapidea sono da preferire chiusini del tipo contenente la pavimentazione, in acciaio zincato di spessore idoneo.
3. Le reti dei servizi pubblici devono essere interrato; nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, il competente ufficio comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna in modo che le palificazioni di supporto e le attrezzature accessorie, non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici; in caso di ristrutturazione integrale di edifici devono essere interrati i pubblici servizi aerei eventualmente presenti.
4. Per le reti di servizio pubblico quali a titolo esemplificativo, energia elettrica, illuminazione pubblica, metanodotto, acquedotto, fognatura, telefono, è obbligatoria la presentazione del relativo progetto allo Sportello Unico per l'Edilizia, l'approvazione degli enti gestori e la redazione, a lavori ultimati, il fascicolo di manutenzione dell'opera, contenente tutte le certificazioni in base alla normativa vigente e i disegni "as built" dell'opera realizzata.

Art. 14 Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, quali le centrali termiche, le cabine elettriche, gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo, i locali macchina ascensore, i vani corsa ed i relativi volumi extra corsa, gli apparati per lo smaltimento dei fumi, le intercapedini tecnologiche ed i condotti tecnologici verticali al servizio dell'edificio, i serbatoi e gli altri accessori degli impianti solari e fotovoltaici, le stazioni di pompaggio, le stazioni di decompressione del gas, ecc., da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata al rilascio del titolo abilitativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
5. I sistemi solari passivi, verande, serre solari, logge addossate all'edificio o interrate, ove ammesse dallo strumento urbanistico vigente, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui al comma 1 dell'Art. 63.

Art. 15 Intercapedini e griglie di aerazione

1. Nella realizzazione di intercapedini – poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante, aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite – le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art. 16 Canali di gronda e pluviali

1. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda e di tubi di scarico per lo smaltimento delle acque pluviali, secondo la normativa vigente.
2. I tubi di scarico su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati nel muro per l'ultimo tratto di m 3,50 dal livello stradale; tale prescrizione non è obbligatoriamente applicabile agli edifici antichi.
3. Le acque pluviali dei tetti non devono scaricarsi sul suolo pubblico; le acque piovane devono essere comunque opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali. □Deve essere evitato ogni stillicidio dalle sporgenze delle costruzioni.

Art. 17 Edificio unifamiliare

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 17, comma 3.b), del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i., per edificio unifamiliare si intende una singola unità edilizia con i fronti perimetrali esterni direttamente areati e strutturalmente destinata all'uso abitativo di un solo nucleo familiare, indipendentemente dalle dimensioni dell'unità edilizia stessa; tale unità edilizia può essere isolata oppure costruita in aderenza ad altri edifici, dev'essere individuata da un'autonoma particella catastale e deve risultare strutturalmente autonoma.
2. Ai fini della gratuità del permesso di costruire per interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 %, di edifici unifamiliari, il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima, sia dopo l'intervento edilizio.

Art. 18 Opere edilizie precarie

1. Si considerano opere edilizie precarie o provvisorie i manufatti momentanei e transitori, che assolvono a funzioni bene individuate e di durata limitata nel tempo, in relazione a esigenze di natura contingente (es. baracche o piste di cantiere, manufatti per manifestazioni o per mostre provvisorie all'aperto, ecc.), che devono poi essere prontamente rimossi e che, pertanto, non possono implicare una trasformazione irreversibile del territorio.
2. Le opere edilizie precarie, realizzate su suolo privato, devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
 - a) il manufatto deve risultare smontabile senza particolari accorgimenti cantieristici e senza compromettere la situazione dei luoghi antecedente alla sua installazione;
 - b) il manufatto non deve coinvolgere edifici e manufatti circostanti e deve quindi garantire la reversibilità ed il ripristino dello stato dei luoghi dopo lo smontaggio;
 - c) il manufatto deve rispettare le eventuali distanze dai confini con altre proprietà previste dalle norme degli strumenti di pianificazione vigenti ed i distacchi previsti per i fabbricati (di altra proprietà) e comunque con il rispetto del distacco pari all'altezza dell'edificio;
 - d) la dimensione del manufatto deve essere strettamente correlata alle effettive esigenze precarie che devono essere dimostrate con apposita relazione;
 - e) il manufatto deve essere accessibile nel rispetto delle norme finalizzate al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. La durata dell'autorizzazione precaria per il manufatto deve essere determinata e correlata ad una funzione o ad un evento con scadenza temporale definibile e comunque non superiore a 90 giorni e subordinatamente alla dimostrazione della sussistenza, dopo tale periodo, delle condizioni che portino a ritenere superato e non più necessario il manufatto precario e conseguentemente si possa concretamente prevederne lo smontaggio.
4. E' ammessa la proroga dell'autorizzazione per un periodo non superiore a quello dell'autorizzazione originaria da autorizzare con le stesse modalità; l'autorizzazione deve essere preceduta da un atto d'impegno unilaterale con cui il soggetto autorizzato s'impegna a smantellare il manufatto ed a ripristinare i luoghi a propria cura e spese al termine della durata del "precario"; l'atto di impegno deve essere accompagnato da una garanzia fidejussoria almeno equivalente all'onere dello smantellamento e ripristino.
5. Qualora il manufatto da autorizzare sorga su un'area o immobile vincolati, deve essere acquisito il nulla osta dell'ente di tutela del vincolo.

Art. 19 Pergolati e gazebo

1. I pergolati sono strutture costituite da grigliati di legno o acciaio, a sostegno di rampicanti, eseguiti anche a copertura di terrazze, privi di copertura fissa impermeabile e di chiusure laterali, poggianti su pilastri in muratura, legno o acciaio; la superficie va misurata considerando la proiezione a terra del massimo ingombro del grigliato posto in sommità del pergolato (intendendo che, la superficie eccedente tale limite, rientra nel calcolo della SLP); non devono avere altezza massima superiore a m 2,40 ai fini dell'esclusione dal calcolo della SLP e devono rispettare le distanze stabilite dal Codice Civile e dal Codice della strada; i pergolati possono essere pavimentati nella parte sottostante, purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dallo strumento di pianificazione vigente; i pergolati sono soggetti a titolo abilitativo.
2. I gazebo sono strutture di norma in metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) tendente a delimitare una copertura; detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi (es. in lamiera di metallo preferibilmente in rame, ecc.) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti; i gazebo devono essere adeguatamente inseriti negli spazi di giardini o di cortili e non possono in alcun caso essere addossati ad altre costruzioni; i gazebo possono essere pavimentati nella parte sottostante, purché nel rispetto del parametro del verde profondo, prescritto dalle norme tecniche dello strumento di pianificazione vigente; la distanza minima dai confini deve essere almeno di m 1,50; i gazebo non devono superare la superficie di mq 20 per i privati e di mq 100 per gli operatori commerciali e non devono avere altezza superiore a m 3; entro i limiti dimensionali sopra stabiliti, non sono considerati costruzione edilizia e non vengono calcolati ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda del pavimento; i gazebo sono soggetti al rilascio del titolo abilitativo.

Art. 20 Vasche su suolo privato

1. Sono definite vasche le strutture di qualsiasi tipo, totalmente o parzialmente fuori terra o interrate, destinate a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione domestica, prive di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.
2. Per le vasche ornamentali, il limite che l'acqua può raggiungere al suo interno è di m 0,80.
3. Le vasche sono considerate superficie impermeabile.
4. Le vasche sono soggette al rilascio del titolo abilitativo.

Art. 21 Piscine su suolo privato

1. Sono definite piscine le strutture accessorie di pertinenza di unità immobiliari, totalmente o parzialmente fuori terra o interrate, destinate all'attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità, a servizio degli abitanti dell'unità immobiliare e non aperta al pubblico;
2. Sono considerate piscine anche le vasche sprovviste degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché potenzialmente siano attrezzabili e utilizzabili per la balneazione, la quale è consentita solo in presenza di impianto di trattamento dell'acqua, idoneo a garantire i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia.
3. Nelle aree di pertinenza degli edifici, mediante titolo abilitativo, è consentita la realizzazione di piscine private, ove ammesse dallo strumento urbanistico vigente, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - devono essere interrate, salvo le piscine a carattere stagionale;
 - devono inserirsi nella struttura geomorfologia circostante, preferendo soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno;
 - devono mantenere allineamenti coerenti con le preesistenze nelle aree contermini, edifici e/o sistemazioni delle relative aree esterne di pertinenza;
 - devono essere contenute entro un rettangolo di m 7,50 per m 15;
 - i relativi vani tecnici, di dimensioni strettamente necessarie all'installazione degli impianti, devono essere realizzati di norma completamente interrati, accessibili solo dall'alto con botola;
 - devono essere dotate di adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua;
 - i bordi devono avere dimensioni contenute e pavimentazioni antisdrucchiolevoli, impiegando preferibilmente quelle già presenti nelle sistemazioni esterne di contesto e preferibilmente quelle naturali (pietra, legno, cotto, ecc.);

- il colore del rivestimento delle piscine deve mimetizzare l'impatto visivo dell'inserimento e dev'essere previsto nell'atto autorizzativo;
 - nel caso le piscine possano incidere sulle visuali percepibili da punti e/o da percorsi di interesse panoramico, dalla viabilità e dalle aree pubbliche, devono essere occultate con idonei sistemi arboreo-arbustivi autoctoni.
4. La realizzazione di piscine, ove ammesse dallo strumento urbanistico vigente, nelle aree pertinenziali degli edifici ricadenti nel Centro Storico e degli edifici, anche di vecchio impianto esterni al Centro storico, ma meritevoli di salvaguardia e tutela, non deve compromettere le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici interessati e delle relative aree pertinenziali e è disciplinata dalla normativa vigente del Piano delle Regole e dagli strumenti di pianificazione particolareggiata.
5. La realizzazione di piscine sulle coperture degli edifici è ammessa solo con parere favorevole obbligatorio della Commissione per il paesaggio, che ne valuti la percepibilità da punti e/o da percorsi panoramici e l'idoneità dei sistemi di occultamento.
6. Sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica ove applicabili.
7. Sono ammesse piscine stagionali utilizzabili per la balneazione privata, solo in contesti urbanizzati ad esclusione del centro storico, di capacità fino a mc 15, semplicemente appoggiate al suolo, prive di sottostrutture murarie, purché non permangano per più di 90 giorni, anche se svuotate, e vengano comunque rimosse al termine della stagione estiva.
8. Le piscine devono essere dotate di sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua, tali da non creare problematiche e criticità alla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi; devono essere dotate obbligatoriamente di sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura.

Art. 22 Camini, comignoli e canne fumarie.

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario; quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive; in caso di sostituzione di comignoli incoerenti e di nuova realizzazione, devono essere costruiti comignoli con forme e materiali coerenti con le caratteristiche dell'edificio, o in mancanza, desunti dalla tradizione locale.
2. Non è consentita la costruzione di camini lungo i muri perimetrali degli edifici, prospettanti su suolo pubblico o di uso pubblico.
3. Nel caso di edifici costituenti un corpo architettonico unitario devono essere realizzati manufatti uniformi.
4. In linea generale la canna fumaria esterna deve assumere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura; dev'essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
5. In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.
6. Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio o altro materiale, nonché con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

Art. 23 Accessi e passi carrabili

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

2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna e non in contrasto o tale da aumentare il pericolo della viabilità urbana esistente o prevista nel Piano di Governo del Territorio vigente.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 4,50 e non superiore a m 6,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza ed il suolo pubblico, o tra quest'ultimo e la rampa di collegamento a spazi interrati, o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m 4,50; è consentito derogare dall'arretramento degli accessi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m 12 dalle intersezioni stradali.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m 2.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
9. I cancelli o porte di accesso devono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
10. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.
11. Gli eventuali accessi esistenti dai quali derivi sporgenza su spazio pubblico dovranno uniformarsi alle presenti norme o quantomeno ridurre la loro pericolosità il più possibile in base alla conformazione del lotto e del fabbricato.

Art. 24 Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione, devono essere frazionate su singolo mappale e gestite, anche nell'uso, da un consorzio di proprietari, che si assume le responsabilità civili e penali derivanti dall'incuria, dalla cattiva manutenzione e dell'accesso e/o dell'uso improprio da parte di chi non è autorizzato.
2. 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;
 - f) all'illuminazione;
 - g) all'installazione di elementi che non ne consentano la fruizione da parte di soggetti non autorizzati.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli. In funzione del numero delle unità abitative servite, l'Amministrazione Comunale può imporre anche la realizzazione di un marciapiede con larghezza di m 1,50.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m 6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m 10,00 e, se cieche, devono

terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

7. Le strade private debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Art. 25 Apparati per la ricezione di trasmissioni radio-televisive

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale.

2. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:

- a) sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie; le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici e sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio;
- b) tutti gli edifici condominiali già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive, escludendo comunque l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare;
- c) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
- d) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (cm 120 di diametro per impianti collettivi e cm 85 di diametro per impianti singoli);
- e) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
- f) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
- g) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto del D. M. 22 gennaio 2008, n. 37, a tutela della sicurezza degli impianti;
- h) eventuali installazioni di antenne paraboliche di grandi dimensioni, non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica, panoramica e devono essere autorizzate dalla Commissione per il paesaggio;
- i) i criteri contenuti nel comma 1 non si applicano alle antenne paraboliche ricetrasmittenti, destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, Forze Militari, Protezione Civile e servizi di emergenza, che comunque dovranno integrarsi il più possibile con l'ambiente circostante.

3. Le prescrizioni del presente articolo si applicano all'installazione di nuovi apparati di ricezione di trasmissioni radio-televisive e nuove antenne, nonché in caso di sostituzione di impianti preesistenti.

4. Dovrà essere richiesto parere preventivo alla Commissione per il paesaggio nel caso in cui l'installazione riguardi edifici ubicati all'interno delle aree di particolare pregio storico, ambientale, paesaggistico.

Art. 26 Impianti di condizionamento e trattamento dell'aria e apparecchiature tecnologiche

1. L'installazione di condizionatori e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica eccetto le apparecchiature di sicurezza deve rispettare i seguenti criteri:

- a) l'installazione deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro, dell'estetica e degli impatti visivi ed ambientali;
- b) sono vietate le installazioni sulle facciate, all'esterno di balconi, di terrazzi non di copertura, prospicienti spazi e vie pubblici, nonché sono vietati sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate;
- c) dovrà essere raccolta l'acqua di condensa prodotta dagli impianti convogliandola nell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche o bianche del fabbricato.

2. L'installazione degli apparecchi di cui al comma precedente è possibile:

- al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
 - sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno;
 - nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati;
 - solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui ai precedenti capoversi, sulle facciate prospettanti spazi privati.
3. Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori; andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.
4. Qualora non sia possibile soddisfare i requisiti di cui ai commi precedenti, si dovranno valutare con gli uffici competenti soluzioni adeguate; dovrà essere richiesto parere preventivo alla Commissione per il paesaggio nel caso in cui l'installazione riguardi edifici ubicati all'interno delle aree di particolare pregio storico, ambientale, paesaggistico.
5. Le nuove installazioni di condizionatori e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica se in contrasto con le presenti norme dovranno essere rimosse dal proprietario a propria cura e spese e/o in alternativa dal Comune che si avvarrà del risarcimento delle spese sostenute per l'inerzia del privato superiore a 2 (due) mesi.
6. I condizionatori e le apparecchiature tecnologiche già installati alla data di adozione del presente Regolamento dovranno adeguarsi entro 2 (due) anni dall'approvazione dello stesso.

Art. 27 Spazi ineditati e strutture in disuso.

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

Art. 28 Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini dell'ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati delle aree edificabili, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde; in particolare, gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono di norma essere sistemati a verde o con materiali drenanti per almeno il quantitativo minimo previsto dal PGT vigente, limitando le pavimentazioni non drenanti a quanto strettamente necessario per la circolazione interna dei veicoli.
3. Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno, in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.
4. Gli spazi esterni devono avere adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso e deve essere dotata di ogni possibile accorgimento per il contenimento dei consumi energetici.
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. Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni di cui all'Art. 41 del presente Regolamento.

Art. 29 Toponomastica e segnaletica

1. La Giunta Comunale, assegna il nome delle nuove vie previste nei piani attuativi subito dopo la loro approvazione ed il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.
2. Non è soggetto al rilascio del titolo abilitativo l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto ai vincoli paesaggistici e/o monumentali.
3. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
4. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Art. 30 Numeri civici

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

CAPO II - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE ED ALLO SPAZIO URBANO

Art. 31 Decoro delle costruzioni

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

9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Art. 32 Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle normative del P. G. T. vigente o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2. Per comprovati motivi architettonici e/o insediativi e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Art. 33 Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:

- a) dalla disciplina del PGT vigente e dai relativi strumenti esecutivi;
- b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Art. 34 Prospetti su spazi pubblici

1. Le normative dello strumento urbanistico vigente disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

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

7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1,10 metri per tutti i piani.
8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m 0,9 per i primi due piani fuori terra e di m 1,0 per tutti gli altri piani.
9. L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm 10.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti e/o ante che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m 1,10.

Art. 35 Ombre portate

1. Nei nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
3. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono essere ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

Art. 36 Sporgenze ed aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati come segue:
 - a) fino alla quota di m 4,00 misurata a partire dal piano di calpestio solo in corrispondenza dei marciapiedi, sono ammessi per sporgenze non superiori a m 0,10;
 - b) oltre la quota di m 4,00 misurata a partire dal piano di calpestio del marciapiede e di m 4,50 dalla quota stradale in mancanza di marciapiede o in caso lo stesso non sia rialzato, sono ammessi a condizione che la sporgenza superi il 10 % della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m 1,50.
2. Nelle strade di larghezza inferiore a m 6 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a m 0,10.
3. Le parti mobili degli infissi prospettanti su spazi aperti al pubblico, a un'altezza inferiore a m 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) non devono ostacolare la visuale che compete alle fronti dello stesso edificio o di edifici diversi e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle normative del PGT vigente.

Art. 37 Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'Amministrazione Comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nei nuclei e edifici di antica formazione e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela paesaggistico-ambientale, 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 con riferimento alle previsioni di PGT.
4. Il portico o la galleria devono essere, per quanto attiene la composizione architettonica, dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali, con gli stessi orari di quelli della pubblica illuminazione, mediante l'utilizzazione obbligatoria di lampade a ridotto consumo energetico.
6. La luce deve essere bianca calda, di temperatura di colore compresa tra 2.700 K e 3.500 K e di elevata qualità in modo da favorire lo svolgersi della vita sociale, oltre che garantire condizioni di sicurezza; il livello di illuminamento minimo deve essere adatto al tipo di attività svolta all'interno del portico o della galleria.
7. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Art. 38 Salubrità dei terreni edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Se il terreno sul quale s'intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
4. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
5. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
6. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
7. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere – salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale – il piano di calpestio isolato mediante solaio.
8. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso per mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm). Tale intercapedine deve essere dotata di idonei mezzi di ventilazione naturale, quali tubazioni di ripresa ed espulsione dell'aria posta a quote diverse per favorire l'effetto camino.
9. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
10. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
11. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
12. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza conforme alla classe di carico D400 secondo la normativa UNI 1433, nonché avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
13. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
14. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.

15. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

16. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 39 Disciplina del colore – materiali di rivestimento – zoccolature

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

2. Nel centro storico e nei nuclei e sugli edifici di antica formazione, il colore, i materiali di rivestimento e le zoccolature sono disciplinati dalla normativa vigente del Piano delle Regole e dagli strumenti di pianificazione particolareggiata e, per quanto non in contrasto, dal presente articolo.

3. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

4. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

5. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, ecc., esistenti sulle facciate.

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

7. In ogni caso la colorazione delle facciate e dei serramenti deve essere concordata con lo Sportello Unico per l'Edilizia e, salvo prescrizioni dettate da strumenti di pianificazione cromatica specifica, il colore delle facciate deve rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.

9. Lo zoccolo degli edifici prospicienti la pubblica via e dei muri di cinta, deve essere costituito da materiali durevoli e resistenti ed avere un'altezza di almeno m 0,60; questa disposizione vale anche per i fabbricati costruiti in arretramento, quando la zona di arretramento non venga recintata.

10. Lo zoccolo degli edifici non potrà mai occupare alcuna parte dell'area stradale.

11. Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a m 3,50 dal suolo, non possono sporgere sull'area stradale più di cm 3.

12. Prescrizioni particolari potranno essere impartite qualora si tratti di edifici monumentali o di particolare pregio su parere della Commissione per il paesaggio.

Art. 40 Disciplina dell'uso di materiali di finitura in aree di particolare pregio storico, ambientale, paesaggistico

1. Per il centro storico, i nuclei e gli edifici singoli di antica formazione, così come individuati dagli strumenti di pianificazione territoriale, per le aree e per i beni storici, nonché per le aree di interesse paesaggistico-ambientale, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione si deve prevedere, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

2. Sono prescritti la conservazione in loco, il ripristino e la valorizzazione degli elementi, sia visibili che costruttivi, di valore monumentale, storico-documentario ed ambientale, aventi caratteristiche di pregio o interesse di testimonianza ovvero carattere di unicità.

3. Nelle stesse aree gli interventi su edifici in cortina, devono favorire la valorizzazione dell'unità architettonica di origine, evitando operazioni tendenti ad individuare ulteriori diverse suddivisioni (proprietarie, catastali, estetiche o altro).

4. I diversi sistemi di finitura degli strati superficiali dei manufatti edilizi devono rispettare un corretto inserimento nel contesto circostante.

5. Salvo diverse indicazioni di specifici strumenti normativi, le superfici edilizie devono essere finite con intonaco colorato in pasta ovvero finito con uno strato superficiale colorante; è escluso l'utilizzo di materiali plastici e vernici protettive trasparenti ad elevata lucentezza; soluzioni figurative o particolari tecniche di finitura devono ottenere preventivo assenso dallo Sportello Unico per l'Edilizia.
6. Salvo diverse indicazioni di una specifica pianificazione cromatica, il colore delle facciate deve rapportarsi per integrazione armonica con il contesto circostante, valutando la visione d'insieme della via o della piazza, l'impianto spaziale, gli elementi architettonici limitrofi, la luminosità del contesto e della superficie oggetto d'intervento, la sua estensione in rapporto agli altri elementi di prospetto quali griglie, infissi, portoni, ecc. o decorativi, le relazioni cromatiche con la vegetazione e le attrezzature urbane circostanti.
7. Gli edifici intonacati in tutto o in parte, non possono subire interventi di scrostatura, anche parziale, finalizzati all'evidenziazione delle strutture murarie in pietra o mattoni.
8. In seguito a ritrovamenti in sito di particolare interesse monumentale, storico-artistico o documentario, ovvero in presenza di particolari situazioni ambientali, possono essere concesse soluzioni di finitura in deroga alle disposizioni suddette. Ciò è comunque possibile unicamente in seguito all'approvazione di un specifico progetto che evidenzi chiaramente, sostenga e giustifichi le scelte proposte ed in funzione di un migliore e più corretto inserimento ambientale ovvero di una maggior valorizzazione del manufatto.

Art. 41 Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. In generale, per il verde, devono essere rispettati i seguenti principi:
 - la formazione e il mantenimento degli spazi aperti occupati da aree "verdi" deve essere finalizzata al conseguimento di un reale miglioramento dell'ambiente, con un arricchimento del patrimonio arboreo del territorio, sia in senso qualitativo che quantitativo, anche inteso come modo per salvaguardare e incrementare la biodiversità;
 - la progettazione degli edifici e degli spazi aperti loro circostanti deve inoltre essere condotta tenendo presente il fatto che gli elementi vegetazionali possono contribuire al miglioramento delle condizioni di sostenibilità degli edifici stessi;
 - il ricorso al "verde" non deve avere solo fini "decorativi" o "mimetici", ma al contrario va studiato in modo da divenire un elemento "strutturante" del progetto, in grado, con la propria presenza, di renderlo maggiormente sostenibile; oltre alla capacità di costituirsi come "schermi" naturali, le piantumazioni possono infatti produrre effetti positivi sul microclima dell'area di progetto, grazie all'evapotraspirazione delle chiome arboree e contribuire al controllo dell'irraggiamento solare, sulle porzioni di edificio maggiormente esposte a sud, con notevole risparmio di energia per il condizionamento dell'aria;
 - la disposizione delle essenze arboree e la loro scelta deve essere finalizzata all'ottenimento di ottimali condizioni di ombreggiamento estivo degli edifici e, al contempo, deve garantire agli stessi, il massimo apporto solare durante le stagioni più fredde, in modo che gli alberi diventino veri e propri strumenti progettuali, atti a perseguire la sostenibilità dell'intervento attraverso il controllo dell'irraggiamento delle facciate;
 - le alberature, le siepi ed i pergolati vanno posizionati ad idonea distanza dagli edifici, sempre in modo da massimizzare la loro capacità di assorbimento delle radiazioni solari estive;
 - compatibilmente con le esigenze architettoniche, e sempre in modo da salvaguardare i decoro urbano, si può far ricorso all'uso di rampicanti, meglio se a foglia caduca, per ottenere "facciate verdi" in grado di controllare gli effetti del sole nelle varie stagioni dell'anno; il progetto di tali facciate andrà sempre studiato in modo da garantire la salubrità dell'edificio e dovrà essere obbligatoriamente corredato da un piano di manutenzione delle essenze arboree utilizzate; ciò per evitare che la iniziale sostenibilità dell'intervento porti, per incuria, al ricorrere di situazioni di degrado dovute alla presenza di insetti ed animali;
 - compatibilmente con le esigenze progettuali, architettoniche e con i vincoli derivanti dal contesto, è consigliato l'uso di "tetti verdi" in presenza di coperture piane (o inclinate), anche in interventi di

- edilizia produttiva (capannoni), che può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo-invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche;
- gli interventi di nuova piantumazione devono prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate, con le finalità elencate ai commi precedenti, in modo da evitare lo stravolgimento del profilo vegetazionale tipico del territorio comunale.
3. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi di alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
 4. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici, solo previo parere di un esperto in materia ambientale, prevedendo la contestuale piantumazione obbligatoria, in loco o nelle adiacenze di nuovi alberi equivalenti per pregio, comunque adatti all'ambiente.
 5. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
 6. 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.
 7. Con provvedimento motivato, per ragioni igieniche 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 arboreo-arbustive compatibili con l'intorno urbano.
 8. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata e il sedime stradale quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 4 rispetto al medesimo.
 9. I proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, devono effettuare obbligatoriamente 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.
 10. 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.
 11. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
 12. Alla base delle piante, e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
 13. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi aventi una superficie superiore a 600 mq deve essere redatto congiuntamente a un botanico o agronomo o a un esperto in materia di progettazione del verde, e deve illustrare:
 - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - b) i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
 - c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - d) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
 14. In assenza di indicazioni si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
 15. La realizzazione di superfici a verde è obbligatoria ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Art. 42 Manutenzione degli edifici e delle aree scoperte

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere gli edifici, in tutte le loro parti, interne e esterne, in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, salubrità ed igiene, nonché in condizioni di decoro.
2. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato le parti degli edifici prospicienti o visibili da aree pubbliche come: i fronti, le coperture, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioli ed i camini, nonché i pilastri e i soffitti dei porticati, le pareti degli androni, degli atrii, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, con particolare riferimento ai rivestimenti, agli intonaci e alle tinteggiature delle murature.
3. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
4. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione della criticità, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori; in tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente alla sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso; entro 20 (venti) giorni dall'inizio dei lavori, gli interessati devono presentare il progetto e la corrispondente istanza tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.
5. Le aree libere e le pertinenze degli edifici devono essere mantenute in condizioni di decoro e di pulizia: in particolare i proprietari sono tenuti a evitare che, per incuria, le stesse possano diventare depositi di materiale e/o rifiuti e che vi cresca la vegetazione spontanea.
6. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni e delle aree libere e di pertinenza degli edifici.
7. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai precedenti commi, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto in un congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

CAPO III - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**Art. 43 Requisiti delle costruzioni**

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

Art. 44 Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.

5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il titolare del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

Art. 45 Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, un cartello di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del titolare dello stesso, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori, del committente e/o del responsabile dei lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e del coordinatore in fase di esecuzione dei lavori; la mancata esposizione di tale tabella comporta l'erogazione della sanzione amministrativa prevista dall'Art. 89 del presente Regolamento;
- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione e la documentazione prescritta dalla normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene;
- d) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale autorizzazione;
- e) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarsi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Art. 46 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in adiacenza a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse anche quando i lavori non sono in corso.

4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nel relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

6. Qualora le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare del titolo abilitativo, deve preventivamente chiederne la speciale concessione all'Amministrazione Comunale; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito, in aggiunta, pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi; quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, la domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

7. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Le fronti dei ponti verso strade, chiuse con stuoie o similari, devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali e di ancoraggi atti a resistere al vento.
9. L'esecutore dei lavori deve mantenere pulita la via pubblica, su tutto il fronte dei lavori, ricorrendo, se necessario, anche a replicati innaffiamenti, inoltre, immediatamente dopo il compimento dei lavori, deve far lavare i ponti, gli assiti, ecc. e restituire alla circolazione il suolo pubblico perfettamente sgombrato e pulito a sue cure e spese.
10. Chi altera o danneggia le opere stradali o in generale spazi pubblici, patrimonio arboreo, ecc., è obbligato a ripristinarli a sue spese. Il Comune può, come garanzia, chiedere il versamento di una congrua cauzione.

Art. 47 Sicurezza del cantiere

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

Art. 48 Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette al rilascio del titolo abilitativo.
4. Il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione di opere di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire; in caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente i pareri e le autorizzazioni previsti dalle disposizioni legislative vigenti e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela del patrimonio culturale e del paesaggio è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
9. L'utilizzo di terre e rocce da scavo è subordinato al rispetto delle prescrizioni delle norme vigenti in materia ambientale.

Art. 49 Conferimento dei materiali di risulta

1. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Art. 50 Rinvenimenti

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

2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

3. Il danneggiamento e la manomissione di strutture e stratificazioni di interesse archeologico sono perseguibili ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio o del Codice penale.

CAPO IV - MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI**Art. 51 Modalità di rappresentazione grafica**

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, eccetera) che nella descrizione dei materiali impiegati.

2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

- a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

3. Gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale); nel caso di più elaborati, devono essere numerati progressivamente.

4. Gli elaborati grafici non devono riportare correzioni manuali apportate successivamente alla stampa.

5. E' fatta salva la facoltà del Comune, coerentemente con quanto disposto dal Capo IV del D. P. R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s. m. e i. finalizzato a migliorare la gestione amministrativa, di disporre l'attività della gestione informatica dei documenti relativi all'attività edilizia. In particolare la gestione informatica riguarderà la trasmissione di domande con relativi elaborati grafici in formato digitale, l'attivazione di archivi informatici, il rilascio di provvedimenti autorizzativi informatizzati.

6. In attuazione delle procedure di cui al comma precedente, a decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi edilizi va prodotta copia degli elaborati e della documentazione prescritta in formato elettronico (dwg o dxf o pdf) da depositare con il materiale cartaceo in sede di deposito degli elaborati all'ufficio protocollo.

Art. 52 Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.

2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta, deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - c) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - e) presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - f) rilievo fotografico a colori (formato delle fotografie minimo cm 10 x 15) dell'area e del suo contesto corredato di planimetria indicante i punti di ripresa.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
 - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - accessibilità e fruibilità degli spazi;
 - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani, ecc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Art. 53 Documentazione tecnica

1. Le richieste edilizie devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti, che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 4 (quattro) copie alla domanda di permesso di costruire (in caso di acquisizione del parere igienico sanitario) e in numero minimo di 2 (due) copie alla denuncia di inizio attività o di permesso di costruire che non necessiti dell'acquisizione del parere igienico sanitario, oltre a quelli già indicati nei precedenti articoli e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, da predisporre secondo le precisazioni relative alle modalità di redazione di seguito descritte, sono:
 - A. Elaborati tecnici generali.
 - a) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - b) estratti cartografici dello strumento urbanistico generale o attuativo con evidenziata l'area di intervento;
 - c) rilievo aereofotogrammetrico con evidenziata l'area di intervento;
 - d) documentazione fotografica d'insieme adeguata all'intervento (per gli edifici storici o ubicati in un

contesto storico o di valore paesaggistico – ambientale deve essere dettagliata nei particolari);

- e) relazione tecnica di progetto con i contenuti di cui al successivo Art. 54 del presente Regolamento;
- f) esame dell'impatto paesistico del progetto come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale.

B. Elaborati di rilievo.

- a) planimetria generale di rilievo dell'area d'intervento e di quella circostante in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica (nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, cambi di destinazione d'uso);
- b) piante di rilievo riportanti le dimensioni interne dei locali ed esterne del fabbricato, la destinazione d'uso dei locali, l'accesso delle singole unità immobiliari con la relativa numerazione;
- c) prospetti di rilievo della/e facciata/e interessata/e dall'intervento in progetto con indicati i materiali e colori di finitura per tutti i fabbricati con particolare riferimento agli edifici di interesse storico architettonico;
- d) per gli edifici di interesse storico architettonico eventuali mappe storiche (estratti catasti napoleonico, austriaco, Regno d'Italia);
- e) sezioni di rilievo complete delle altezze interne dei singoli piani, misurate sotto travetto, dello spessore delle solette, della quota in altezza all'intradosso dell'imposta della gronda, della quota progressiva di ogni piano in relazione alla quota di riferimento, con l'indicazione della tipologia dei materiali costituenti i solai piani ed inclinati per gli edifici di interesse storico architettonico.

C. Elaborati di progetto.

- a) planimetria generale di progetto dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), con inserite le dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati, le distanze dai confini, i distacchi dai fabbricati (compresi quelli esterni al lotto di proprietà), le eventuali fasce di rispetto cimiteriali, stradali, ferroviarie, da elettrodotto, pozzi, ecc., le quote altimetriche di progetto, le dimensioni delle aree destinate a verde profondo o a superficie permeabile, con indicazione delle piantumazioni, lo schema di calcolo analitico della superficie coperta e della SLP di progetto e del verde profondo per la verifica dei parametri urbanistici;
- b) piante di progetto riportanti le destinazioni d'uso di tutti i locali, le relative superfici con i rapporti aeroilluminanti, l'accesso alle singole unità immobiliari che, se superiori ad una, devono essere numerate, le dimensioni dei locali ed esterne del fabbricato, la pianta della copertura con la posizione e la dimensione dei comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici ed apparati tecnologici;
- c) prospetti di progetto della/e facciata/e interessata/e dall'intervento in progetto con indicati i materiali e colori di finitura per tutti i fabbricati con particolare riferimento agli edifici di interesse storico architettonico;
- d) sezioni di progetto in numero sufficiente a rappresentare l'intervento comprendenti parte del terreno circostante con indicate le quote esterne all'intradosso in prossimità della linea del colmo e all'intradosso dell'imposta della gronda misurate sotto travetto, le altezze dei locali, gli spessori con l'indicazione dei materiali da usarsi e le quote interne progressive delle solette di ogni piano in relazione alla quota zero di riferimento;
- e) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50. Nei casi previsti dalla normativa vigente documentazione da presentare in allegato alla domanda di autorizzazione allo scarico negli strati superficiali del sottosuolo da presentare alla Provincia;
- f) tavole grafiche di progetto quotate, almeno in scala 1:100, con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due di cui una in corrispondenza delle scale, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle

aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

- g) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- h) planimetria riportante la dimensione di eventuali aree esterne al fabbricato adibite a parcheggi pertinenziali, secondo i parametri di legge, con allegato schema di calcolo analitico;
- i) dettagli in scala adeguata che evidenzino l'ubicazione, materiali e consistenza degli impianti tecnologici quali: antenne radiotelevisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o ricambio d'aria, extracorsa ascensori, ecc.;
- j) elaborati grafici a descrizione dei sistemi di protezione anticaduta di cui alla normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro;
- k) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano;
- l) la documentazione prescritta dalle norme vigenti in materia ambientale per il riutilizzo delle terre e rocce da scavo;
- m) relazione relativa alle norme antisismiche.

D. Elaborati di sovrapposizione.

Planimetria (in scala 1:200), piante, prospetti e sezioni di confronto atte a rappresentare l'intervento secondo i seguenti colori:

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

E. Eventuali ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento:

- a) elaborati grafici almeno in scala 1:100 che devono evidenziare i percorsi accessibili che partendo dal suolo pubblico si articolano attraverso l'entrata, gli spazi comuni e le singole unità immobiliari evidenziando tutte le differenze di quota presenti e le modalità per superarle. Le piante delle unità immobiliari devono riportare la disposizione dei sanitari dei servizi igienici;
- b) relazione tecnica che evidenzi la ragionevole fattibilità dell'adeguamento dell'immobile, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità;
- c) per il recupero dei sottotetti calcolo analitico dell'altezza media ponderale con allegata dimostrazione grafica;
- d) progetto degli impianti ai sensi della normativa vigente in materia di installazione di impianti all'interno di edifici oppure dichiarazione del progettista sulla non necessità, da presentarsi prima del rilascio del provvedimento;
- e) documentazione prescritta dalla normativa vigente in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia;
- f) prospetto per la definizione della classe dell'edificio con annessa tabella delle superfici utili e non residenziali, delle singole unità immobiliari, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione;
- g) computo metrico estimativo, qualora necessario per il calcolo del contributo di costruzione;
- h) sezioni longitudinali del terreno estese all'area circostante con indicazioni delle quote altimetriche di rilievo e di progetto;
- i) attestazione della richiesta del parere di conformità dei Vigili del Fuoco oppure dichiarazione, resa dal progettista, di attività non soggetta;
- j) per i nuovi edifici, relazione attestante la congruità dell'intervento ai requisiti acustici passivi degli edifici prescritti dalle vigenti disposizioni in materia;
- k) per i nuovi edifici produttivi ed i nuovi impianti, relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per

l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatta da parte di tecnico competente in acustica ambientale;

- I) per interventi di sopraelevazione dei fabbricati esistenti, ivi compresi gli interventi di recupero del sottotetto, idonee analisi statiche (e non solo semplici dichiarazioni di idoneità statica), estese sia alle strutture orizzontali, che alle strutture verticali, che alle fondazioni, corredate da apposite indagini delle strutture esistenti, atte a verificare e certificare la stabilità dell'edificio, a seguito del sopralluogo previsto nel progetto, anche in funzione della nuova normativa sismica.

F. Ulteriori precisazioni:

- a) gli elaborati di rilievo, progetto e sovrapposizione (piante, prospetti e sezioni) devono essere rappresentati secondo le seguenti scale:
 - 1:50 per gli edifici e per i fabbricati di rilievo storico e architettonico;
 - 1:100 per le tutte le altre zone degli strumenti di pianificazione vigenti;
 - sono fatte salve ulteriori specifiche prescrizioni contenute nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale;
- b) nel caso di interventi di edilizia sostenibile deve essere presentata relazione tecnica di sostenibilità a firma di un professionista, completa di allegati grafici che dimostrino l'efficacia delle soluzioni proposte.
- c) eventuale documentazione prescritta dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) e relativa normativa;
- d) autocertificazione a firma del progettista attestante la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie relativamente a interventi di edilizia residenziale.

3. La documentazione di cui al comma precedente deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia.

4. Gli interventi per opere minori devono essere corredati dalla documentazione e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (igienico sanitario, prevenzione incendi, sicurezza).

Art. 54 Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.

2. I paragrafi della relazione saranno relativi:

- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
- b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- d) caratteri dell'intervento edilizio;
 - 1) locazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - 2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - 3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
 - 4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, eccetera;
 - 5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
- e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
- f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
 - 1) genere di industrie da insediare;

- 2) numero di addetti previsti;
 - 3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - 4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - 5) flussi di traffico commerciale;
 - 6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni, asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità, di conformità:
- a) planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
 - b) del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - c) degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
 - d) degli scarichi civili o industriali;
 - e) con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - f) con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

Art. 55 Modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche.

1. I progetti delle opere stradali devono essere redatti secondo quanto disciplinato dalla normativa tecnica vigente in materia di costruzione delle strade e di determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione di nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento e il potenziamento di quelli esistenti.

Art. 56 Prescrizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

1. I progetti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere redatti nel rispetto di quanto previsto dall'Allegato B al presente Regolamento intitolato "Prescrizioni relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione".

TITOLO III - SOSTENIBILITÀ E EFFICIENZA ENERGETICA

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 57 Finalità e obiettivi

1. Il presente Titolo definisce le procedure di applicazione in ambito comunale delle disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia, con particolare riferimento ai requisiti minimi delle prestazioni energetiche finalizzate alla certificazione energetica del patrimonio immobiliare, introducendo concetti e criteri di sostenibilità.
2. Mediante le disposizioni del presente Titolo si intende perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative con la costruzione di edifici energeticamente efficienti e con l'applicazione di sistemi e tecnologie favorevoli al risparmio energetico e allo stesso tempo di migliorare la qualità ambientale riducendo le emissioni inquinanti e climalteranti in atmosfera.
3. Per quanto concerne le disposizioni inerenti le procedure per la certificazione energetica degli edifici, la metodologia di calcolo, l'attestazione della certificazione energetica ed i soggetti certificatori, si rimanda alle determinazioni inerenti alla certificazione energetica degli edifici in attuazione della normativa vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

Art. 58 Ambito di applicazione

1. Le disposizioni richiamate al precedente Art. 57, comma 1, si applicano a tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso indicata dalla normativa vigente in materia di

progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti, nel caso di:

- a) progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
 - b) opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;
 - c) certificazione energetica degli edifici, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
3. Sono escluse dall'applicazione delle suddette disposizioni le seguenti categorie di edifici e di impianti:
- a) gli immobili di notevole interesse pubblico soggetti alle disposizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, e tutti gli edifici del centro storico e dei nuclei di antica formazione, nonché gli edifici di antica formazione, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a mq 50;
 - d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

CAPO II - PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

Art. 59 Orientamento degli edifici

1. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione con doppio affaccio sui lati opposti (es. tipologie "a schiera" e "in linea") dovranno essere preferibilmente posti con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di +/- 30° (trenta).
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.
3. Per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli industriali:
 - a) le superfici vetrate devono essere posizionate, prevalentemente, sui lati est, sud ed ovest e dotati di opportuni sistemi di schermatura solare, come pure precisato nel successivo articolo, per contenere il surriscaldamento nel periodo estivo;
 - b) le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate alle ore 12,00.
 - c) le piantumazioni, le colture e le siepi dei giardini e delle aree a verde dovranno essere costituite da essenza che garantiscano, nella peggiore condizione stagionale, sia la minore ombreggiatura durante il periodo invernale che la massima ombreggiatura durante il periodo estivo.
4. Per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli industriali, al fine di sfruttare al meglio gli apporti solari nella stagione invernale e contenere gli apporti indesiderati nel periodo estivo:
 - a) devono essere ridotte le superfici vetrate su facciate esposte a nord comunque nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari;
 - b) si deve favorire un'efficiente ventilazione naturale attraverso il posizionamento delle aperture sui muri esterni in doppio affaccio sui lati opposti.

Art. 60 Protezione dal sole

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

2. Gli edifici di nuova costruzione gli edifici e quelli interessati da interventi di ristrutturazione nei casi di completa demolizione e ricostruzione, devono presentare opportuni e efficaci elementi di schermatura e oscuramento delle superfici vetrate, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento, soprattutto nel periodo estivo.
3. L'efficacia di tali schermature può essere ottenuta a mezzo di sistemi costruttivi edilizi, strutture fisse o mobili (tende, veneziane, frangiluce fissi/orientabili, ecc.) o da altri sistemi quali le vetrate-fotovoltaiche (costituite da celle fotovoltaiche e non pannelli).
4. Nelle nuove costruzioni è obbligatorio l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni.
5. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza riportati nel comma 2 dell'Art. 61 del presente Regolamento.
6. E' opportuno che le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) siano congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (es. aggetti orizzontali per le facciate esposte a sud e aggetti verticali per le facciate esposte a est e a ovest).
7. Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale, fatto salvo il rispetto del punto 3, lett. b), dell'Art. 59 del presente Regolamento.
8. È possibile considerare anche gli impianti di tipo arboreo e vegetale, quali sistemi filtranti e/o schermanti, purché ne venga opportunamente documentata l'efficienza.

Art. 61 Isolamento termico dell'involucro degli edifici

1. Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro dell'edificio, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale, vengono indicati i limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che costituiscono l'involucro.
2. La trasmittanza termica U delle strutture opache e delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi che delimitano gli ambienti riscaldati, deve rispettare i sotto indicati indici massimi:

<i>Tipologia struttura</i>	<i>Trasmittanza U</i>
Strutture opache verticali esterne	0,27 W/mq K
Coperture (piane e a falde)	0,24 W/mq K
Pavimenti su loggiato o terreno	0,26 W/mq K
Pareti e solette confinanti con altra unità e spazi non riscaldati	0,70 W/mq K
Chiusure trasparenti comprensive di infissi	2,00 W/mq K

3. I valori di cui alla sopra indicata tabella:
 - sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico, ristrutturazione edilizia attuata con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti;
 - devono essere incrementati del 25% con esclusione delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi per gli interventi di ampliamento non eccedente il 20% dell'esistente, ristrutturazioni edilizie che non coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria (ove previsti interventi sulle parti trasparenti).
4. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura salvo impedimenti di natura tecnica (ad esempio "cappotti" interni); per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.
5. Per tutte le tipologie di intervento che prevedano il rifacimento della copertura, nel caso in cui la stessa sia a falda e a diretto contatto con l'ambiente abitato, deve essere di tipo ventilato o equivalente, e garantire i valori di trasmittanza riportati nella precedente tabella.
6. Negli interventi interessanti il patrimonio edilizio esistente, nel caso di opere che comprendano la sostituzione dei serramenti, i valori delle trasmittanze termiche degli infissi e dei vetri dovranno essere gli stessi applicati alle nuove costruzioni, pertanto è consigliabile l'adozione di infissi con vetri selettivi basso

emissivi, che presentino valore di U_g 1,1 W/mq K, con fattore solare compreso tra 0,38 e 0,42; i cassonetti delle tapparelle dovranno essere isolati termicamente e a tenuta all'aria, in caso di nuove realizzazioni o di interventi sull'esistente che comprendano la loro sostituzione.

7. Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare marcatura CE. In ogni caso e in assenza delle predette marcature, le caratteristiche dei materiali devono essere coerenti con quelle indicate nella normativa tecnica vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN 1745 e s. m. e i. e, per il metodo di calcolo, UNI EN ISO 6946 e s. m. e i.).

Art. 62 Inerzia termica dell'involucro

1. Le chiusure opache verticali, orizzontali ed inclinate degli edifici, devono garantire un'inerzia termica in grado di mantenere condizioni di benessere negli ambienti interni durante il periodo estivo, evitando quindi il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di attenuazione e ritardo degli effetti di variazione della temperatura esterna.

2. Per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli a destinazione industriale, soggetti a interventi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico, ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione; ristrutturazione edilizia e recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai fini di un corretto controllo delle sollecitazioni termiche esterne, dovranno essere rispettati, per le coperture soprastanti la superficie abitabile dell'ultimo piano e per le pareti verticali opache di un edificio orientate a sud $\pm 90^\circ$ (tra est ed ovest), i seguenti livelli calcolati secondo la normativa UNI EN ISO:

- valore della massa superficiale sia superiore a 230 Kg/m²;
- valore della trasmittanza termica periodica YIE sia inferiore a 0,12/m² k;
- valore della trasmittanza termica periodica YIE sia inferiore a 0,20/m² k.

3. Nelle strutture che delimitano gli ambienti riscaldati, deve essere verificata l'assenza di condensazioni superficiali e che l'eventuale presenza di condensazione interstiziale sia limitata alla quantità rievaporabile, secondo la normativa vigente tenendo come valore di calcolo la percentuale d'umidità relativa non inferiore al 65%.

Art. 63 Sistemi solari passivi

1. Sia nelle nuove costruzioni sia nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi solari passivi, in grado di captare l'energia radiante solare, immagazzinarla e poi distribuirla all'interno dell'edificio senza il ricorso a sistemi meccanici, ma tramite convezione, conduzione o irraggiamento, secondo quanto indicato al comma 5 dell'Art. 14 del presente Regolamento.

2. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente sia di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente e siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio;
- b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore ≥ 5 mm;
- d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente, fatto salvo il rispetto del rapporto aeroilluminante prescritto dalla normativa vigente per l'ambiente stesso;
- e) abbiano una profondità non superiore a m 1,50 e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
- f) i locali retrostanti abbiano in ogni caso un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
- g) il fattore medio di luce diurna η_m , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, sia comunque $m \geq 2$;

- h) siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- i) il progetto architettonico, corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento; come guadagno s'intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- j) siano dotate di struttura di chiusura completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

Art. 64 Ventilazione naturale

1. Per gli edifici residenziali di nuova costruzione, anche quando realizzati con intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, tutti i locali di abitazione permanente (con esclusione di corridoi e disimpegni, ecc.) devono usufruire di aerazione naturale diretta.
2. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aero illuminanti previsti e richiesti dal Regolamento Locale di Igiene.

Art. 65 Ventilazione meccanica controllata

1. Per gli edifici residenziali di nuova costruzione e per quelli oggetto di ristrutturazione edilizia mediante intervento di demolizione e ricostruzione, al fine di garantire la salubrità degli ambienti confinati nonché il comfort abitativo e di ridurre la perdita di energia per il ricambio d'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recuperatore di calore, tale da garantire un ricambio d'aria continuo medio giornaliero secondo quanto stabilito dalle disposizioni vigenti per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici.
2. Per i nuovi edifici prevalentemente riconducibili alla classificazione di cui alla normativa vigente in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti, compresi gli edifici adibiti ad uso pubblico, è obbligatorio che siano installati sistemi di ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore, tali da garantire i requisiti minimi prescritti.

Art. 66 Impianto di climatizzazione invernale centralizzato

Negli edifici residenziali di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia mediante intervento di demolizione e ricostruzione, costituiti da 4 o più unità abitative e comunque con un volume superiore a m³ 2.000, è obbligatorio prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato per la climatizzazione o il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con contabilizzazione e regolazione individuale del calore come specificato al successivo Art. 67 del presente Regolamento.

Art. 67 Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, mediante la gestione energetica autonoma, si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile sia ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi.
3. Per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica nei seguenti casi:
 - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
 - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.
4. È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.

Art. 68 Contenimento dei consumi energetici: regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone che hanno caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi, al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni. L'installazione di detti dispositivi è aggiuntiva rispetto ai sistemi di regolazione prescritti dalla normativa vigente in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti, e deve comunque essere tecnicamente compatibile con l'eventuale sistema di contabilizzazione.
2. La norma del comma precedente si applica per tutti gli edifici e gli impianti termici nuovi o ristrutturati.

Art. 69 Sistemi a bassa temperatura

1. Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti, nei soffitti dei locali climatizzati sempre che le prestazioni termiche dell'involucro lo consentano.
2. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati per raffrescare gli ambienti confinati, purché siano previsti dei dispositivi di controllo dell'umidità relativa.

Art. 70 Efficienza degli impianti di illuminazione

1. Per tutti gli edifici, negli spazi per le attività principali, negli spazi per le attività comuni e simili e nelle pertinenze, deve essere assicurato un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste con riferimento alle vigenti disposizioni normative in materia.
2. E' obbligatorio in tutti gli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ed in occasione di interventi che comportino il rifacimento (anche parziale) dell'impianto di illuminazione, pubblici e del terziario, per le parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettono di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione con particolare riferimento ai sistemi di controllo domotico dell'edificio; a tal fine (con riferimento alla classificazione del D. P. R. n. 412/1993 e s. m. e i.) sono da utilizzare:
 - 1) per le parti comuni di edifici residenziali (classe E1) soluzioni che prevedono:
 - interruttori parzializzati, a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
 - 2) per gli edifici delle classi E1(3) e da E2 a E7:
 - interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo;
 - sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
 - in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento;
 - 3) per edifici a uso industriale o artigianale (classe E8):
 - interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
 - 4) illuminazione esterna e pubblicitaria degli edifici residenziali (classe E1); edifici classi E1(3) e da E2 a E7; edifici classe E8:
 - interruttori crepuscolari;
 - rispetto delle normative vigenti sull'inquinamento luminoso.
3. In tutti gli edifici, negli apparecchi per l'illuminazione si deve provvedere alla sostituzione, ove possibile, delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento di classe A o migliore, o con tecnologia LED e con alimentazione elettronica.
4. Si dovrà fare comunque riferimento alla vigenti normative nazionali e regionali in materia di efficienza

dell'illuminazione sia per gli interni che per gli esterni.

5. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale a destinazione residenziale (classe E1) e terziario pubblico e privato (Classe E2) deve essere garantito il soddisfacimento del 100% del fabbisogno energetico per usi elettrici delle parti comuni con energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili, qualora tecnicamente possibile.

Art. 71 Impianti per lo sviluppo della mobilità sostenibile

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, con posti dedicati e riservati, dimensionati per garantire 1 parcheggio per veicolo elettrico ogni 20 posti destinati a parcheggio aggiuntivi rispetto ai parametri di legge (*a partire dal 1 giugno 2014*).

2. Nei parcheggi pubblici è consigliata l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici in numero congruo allo spazio destinato a parcheggio disponibile; ove possibile le colonnine dovranno preferibilmente essere alimentate con fonti di energia rinnovabile.

CAPO III - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Art. 72 Produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione, o sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili (ad esclusione degli impianti civili a biomasse legnose), del 50% dei consumi previsti per acqua calda sanitaria (ACS) e del contemporaneo rispetto delle seguenti percentuali riferite alla somma dei consumi previsti per il riscaldamento, il raffrescamento e per il restante 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria:

- il 20%, per procedure edilizie abilitanti attivate fino a tutto il 31.12.2013;
- il 35%, per procedure edilizie abilitanti attivate a partire dal 01.01.2014 e fino a tutto il 31.12.2016;
- il 50%, per procedure edilizie abilitanti attivate a partire dal 31.12.2017.

2. In occasione di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici, destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

3. Nel caso di edifici di nuova costruzione, o sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione, la potenza elettrica (P) degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sull'edificio, all'interno dello stesso o nelle relative pertinenze, è espressa in KW calcolata secondo la seguente formula:

$$P=1/K \times S$$

dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello terreno (misurata in m²), e K è un coefficiente (m²/KW) che assume i seguenti valori:

- K = 80 per le procedure edilizie abilitanti attivate fino a tutto il 31.12.2013;
- K = 65 per le procedure edilizie abilitanti attivate a partire dal 01.01.2014 e fino a tutto il 31.12.2016;
- K = 50 per le procedure edilizie abilitanti attivate a partire dal 31.12.2017.

4. Per i fabbricati industriali, con superficie utile superiore a 100 m², la potenza elettrica minima da installare è di 5 KW.

5. Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui al presente articolo sono incrementati del 10%.

6. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti commi deve essere evidenziata e documentata in modo esaustivo dal progettista nell'ambito della

relazione tecnica (secondo le disposizioni vigenti per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici), prendendo in esame la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

7. Qualora ricorra l'impossibilità tecnica di cui al precedente comma, è fatto obbligo di ottenere un Indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio che risulti inferiore rispetto all'indice di prestazione energetica complessiva obbligatorio in base alla normativa vigente per l'attuazione del rendimento energetico nell'edilizia, da calcolarsi con le modalità previste dalla normativa vigente in materia di attuazione della promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

8. Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, si rimanda alle definizioni di cui alla normativa vigente in materia di attuazione della promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità e si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:

a) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

b) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

c) Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

d) Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive:

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
- pannelli fotovoltaici (PV).

e) Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

Art. 73 Impianti solari termici

1. I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per le zone del piano urbanistico e per gli immobili sottoposti a vincoli.

2. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- sono vietati gli impianti in falda con serbatoio di accumulo accorpato al collettore;
- gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio strutturati in essa; i serbatoi di accumulo, non accorpati al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;

- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Art. 74 Impianti fotovoltaici

I moduli fotovoltaici possono essere installati sia su tetti piani che su altre parti degli edifici o manufatti purché compatibili con essi fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per le zone del piano urbanistico e per gli immobili sottoposti a vincoli. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio strutturati in essa;
- nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante se disposti su più file fatta eccezione per i comparti produttivi.

Art. 75 Impianti a biomasse

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti riferiti all'efficienza energetica previsti dalla normativa regionale, in abbinamento agli impianti termici già presenti nell'edificio è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di calore alimentati a biomasse (pellets, cippato, scarti di lavorazione di legno vergine ecc.).

Art. 76 Geotermia e micro-cogenerazione

1. In alternativa ai generatori termici tradizionali si suggerisce l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinate a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore, limitatamente ed in conformità alle disposizioni emanate in materia dalla Regione Lombardia.

2. Le sonde geotermiche possono essere, esclusivamente, del tipo a "circuito chiuso", quindi deve essere evitato qualsiasi prelievo o utilizzo diretto di acqua di falda. Per quanto concerne le caratteristiche e la realizzazione delle sonde geotermiche si fa riferimento al Regolamento Regionale n. 7 del 15 febbraio 2010.

3. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, costituiti da almeno 6 unità abitative e comunque con un volume superiore a m³ 2.000, si suggerisce l'installazione di un impianto di micro-cogenerazione nel rispetto dei limiti di efficienza energetica dei sistemi di generazione previsti dalla normativa regionale.

CAPO IV - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Art. 77 Materiali ecosostenibili

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

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

3. Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare marcatura CE; in ogni caso ed in assenza delle predette marcature, le caratteristiche dei materiali devono essere coerenti con quelle indicate nella normativa tecnica nazionale vigente.

Art. 78 Protezione acustica

1. La valutazione previsionale del clima acustico deve dimostrare che la localizzazione degli insediamenti nell'area individuata, in seguito ad attenta valutazione degli effetti delle emissioni di rumore delle sorgenti

presenti nelle aree circostanti, comporta il rispetto dei limiti previsti dalla normativa per la tipologia di insediamento, anche attraverso l'installazione di barriere acustiche o altri provvedimenti riduttivi del rumore.

2. La specifica normativa in materia stabilisce i casi in cui ricorre la necessità della valutazione previsionale del clima acustico ed i casi in cui tale valutazione possa essere autocertificata da tecnico competente in materia.

4. La valutazione previsionale del clima acustico ha il compito di evidenziare la situazione di esposizione al rumore che caratterizza le aree su cui si intendono realizzare alcune categorie di interventi edilizi previsti dalla normativa di riferimento; effettuare valutazioni circa l'idoneità dell'area rispetto alla destinazione ipotizzata con particolare riferimento alle aree interessate alla realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani e nuovi insediamenti residenziali.

5. La valutazione previsionale di impatto acustico deve dimostrare che la localizzazione degli insediamenti nell'area individuata, in seguito ad attenta valutazione delle sorgenti di rumore introdotte, di quelle esistenti e della conformazione delle aree circostanti, comporta il rispetto dei limiti previsti dalla normativa per la tipologia di insediamento, anche attraverso l'installazione di barriere acustiche o altri provvedimenti riduttivi del rumore.

6. La specifica normativa in materia stabilisce i casi in cui ricorre la necessità della valutazione previsionale di impatto acustico.

7. La relazione previsionale di impatto acustico deve effettuare una valutazione comparativa tra lo scenario pre e post intervento, evidenziandone così il livello di impatto sul contesto esistente.

8. Per gli edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, risanamento e manutenzione straordinaria, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche utili e necessarie per la protezione dal rumore (rumori esterni, rumori provenienti da altre unità abitative, rumori da calpestio, da impianti, ecc.) al fine di rispettare i requisiti acustici passivi, così come definiti dalla normativa vigente in materia.

9. A tal fine, anche nella fase realizzativa degli interventi, si rende obbligatorio il rispetto delle tecniche esecutive e degli accorgimenti tecnici necessari per la posa in opera dei materiali preposti all'isolamento acustico.

10. Per quanto non espressamente previsto dai presenti articoli si rimanda al rispetto di quanto prescritto nel vigente Regolamento di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica comunale .

Art. 79 Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici. Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.

2. In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:

- a) reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
- b) impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda, per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI di specificazione dei criteri di progettazione, collaudo e gestione degli impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalle norme vigenti per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

3. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire

l'ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa un'apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.

4. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a m 0,50 al di sopra di queste ultime.

5. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

6. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni;

- a) devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiani) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiani, galleria e/o tubo filtrante);
- b) devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
- c) devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

Art. 80 Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

2. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella normativa UNI relativa ai criteri di progettazione, collaudo e gestione dei sistemi degli edifici di scarico delle acque usate.

3. In tutte le destinazioni, lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.

4. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia ambientale, per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

5. Nelle zone indicate al comma 4, al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, sono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, eccetera.

Art. 81 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile s'introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE.

Art. 82 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
 - a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
 - b) 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.

Art. 83 Criteri per la riduzione delle portate meteoriche nei sistemi di fognatura

1. Ai fini della riduzione delle portate meteoriche drenate devono essere adottate idonee soluzioni che prevedano una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo e, in via subordinata, in corpi d'acqua superficiali.
2. Le soluzioni indicate al comma 1. sono da applicare alle aree di ampliamento e di espansione, attualmente caratterizzate da una circolazione naturale delle acque meteoriche, evitando sostanziali aggravii per le reti fognarie situate a valle, agli edifici di nuova costruzione e a quelli esistenti oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e ricostruzione.
3. In particolare, con riferimento all'Appendice G del Programma di tutela e uso delle acque D. G. R. 29 marzo 2006, n. 8/224 e s. m. e i., i cui contenuti sono in parte qui riportati, negli interventi previsti al comma 2. valgono i seguenti criteri:
 - nelle aree residenziali
"... in cui non è configurabile un'apprezzabile contaminazione delle acque meteoriche, è da prevedere – fatte salve diverse conclusioni derivanti dalle valutazioni di cui sopra – il totale smaltimento in loco delle acque dei tetti e delle superfici impermeabilizzate. Ove non si verifichino tali condizioni, è da prevedere lo smaltimento delle suddette acque tramite rete fognaria; nel caso in cui questa afferisca alle reti di valle, è considerato un contributo di portata meteorica da limitare, eventualmente mediante l'adozione di vasche volano, entro il limite massimo di 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile..." (quest'ultima si considera pari al prodotto dell'effettiva area scolante per il coefficiente di assorbimento medio ponderale);
 - nelle aree riguardanti attività commerciali o di produzione di beni
"... fermo restando l'assoggettamento alla specifica disciplina sullo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne delle superfici interessate, è da prevedere che lo smaltimento delle acque di seconda pioggia derivanti dalle superfici medesime, qualora non recapitate nella rete fognaria, nonché delle acque meteoriche provenienti dai tetti e dalle superfici impermeabilizzate non suscettibili di essere contaminate, sia effettuato direttamente sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo – fatte salve diverse conclusioni derivanti dalle valutazioni di cui sopra – o, in subordine, in corpi d'acqua superficiali. Nel caso di recapito in rete fognaria delle acque indicate, è da considerare un contributo di portata meteorica da limitare, eventualmente mediante l'adozione di vasche volano, entro il limite di 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile".

Art. 84 Contenimento dei consumi idrici: recupero delle acque meteoriche

1. Ai fini della tutela delle risorse idriche, gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e ricostruzione, devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta, accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, per

l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici; è ammessa la deroga in caso di dimostrata assenza di idonei spazi pertinenziali.

2. Lo stoccaggio delle acque meteoriche può essere effettuato mediante cisterne, vasche o accumuli naturali, dotati di filtraggio dell'acqua in entrata, di sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti; l'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

3. Il recupero di acqua piovana da destinare ad altri usi è regolamentato ai sensi delle norme E DIN.

Art. 85 Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon

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

2. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "D. D. G. 21 dicembre 2011, n. 12678 – Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas Radon negli ambienti indoor" ed eventuali s. m. e i., che si ritiene qui integralmente richiamato quale parte integrante e sostanziale del presente Regolamento e al quale si rinvia.

3. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "Tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al Cap. 3 delle "Linee Guida", andranno sottoscritte sia in fase di progetto, sia in fase di agibilità, dal committente e, rispettivamente, dal progettista e dal direttore dei lavori.

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

TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - GESTIONE E DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 86 Modifiche al regolamento edilizio

1. L'Amministrazione Comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio Comunale è soggetta alle procedure previste dalle norme di legge vigenti.

Art. 87 Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio Comunale si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

2. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio Comunale si applicano le norme di legge vigenti.

Art. 88 Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale assume efficacia dalla data di pubblicazione della relativa deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale.

CAPO II - SANZIONI

Art. 89 Sanzioni

1. Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente Regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi della normativa del sistema penale in materia di sanzioni amministrative, previa eliminazione, se necessario, della causa della violazione.
2. Le sanzioni amministrative di cui al comma 1 del presente articolo sono fissate nella misura riportata nell'Allegato A. – "Tabella Sanzioni Amministrative" allegata al presente Regolamento.
3. La misura delle sanzioni amministrative pecuniarie è soggetta a aggiornamento ogni due anni, da assumere con deliberazione della Giunta Comunale in base alla variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo nazionale verificatosi nei due anni precedenti.
4. La violazione delle ordinanze comunali emesse ai sensi della legislazione vigente sull'ordinamento degli enti locali, in materia disciplinata dal presente Regolamento Edilizio Comunale, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, consistente nel pagamento di una somma non superiore a € 500,00 ai sensi della medesima legislazione citata.

CAPO III - RAPPORTI TRA IL REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N. T. A. DEL P. G. T.

Art. 90 Modifiche al regolamento edilizio ed alle N. T. A. del P. G. T.

1. Il Regolamento Edilizio Comunale non può apportare varianti alle normative del piano urbanistico vigente e viceversa, né entrare in contrasto con le norme del Regolamento Locale d'Igiene in vigore (ad esempio precisazione riguardante l'art. 64: ventilazione naturale. L'indicazione dell'obbligo di usufruire di aerazione naturale per tutti i locali di abitazione permanente, con esclusione di corridoi e disimpegni, ecc., deve essere meglio dettagliata relativamente agli spazi accessori ed agli spazi di servizio. In particolare anche i locali integrativi, distinti nel RLI Tit. 3.4.3 da quelli di abitazione considerati nell'art. 64 del REC, quali studio, sala gioco, sala lettura, debbono usufruire di aerazione naturale. Inoltre, tra i locali che il Tit. 3.4.3 del RLI definisce "di servizio" compaiono sia i corridoi, i ripostigli ed i disimpegni, sia i bagni che, se unici dell'alloggio, debbono essere aerati naturalmente. – Vedi REC tipo Regione Lombardia art. II 122-124 e Circolare n. 8/95 del Settore Sanità e Igiene Regione Lombardia B.U.R.L., 3° supp. Straord. al n. 11).
2. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio Comunale sono possibili solo atti ricognitivi della normativa dello strumento urbanistico vigente al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme impropriamente ubicate nella normativa dello strumento urbanistico vigente; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del Regolamento Edilizio può essere apportata variante urbanistica secondo quanto stabilito dalle norme di legge vigenti.

COMUNE DI COLOGNE
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ALLEGATO A

TABELLA SANZIONI AMMINISTRATIVE
PER LE VIOLAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Articolo	Fattispecie considerata	Sanzione	
		Minima €	Massima €
	Omessa comunicazione di inizio o fine lavori per interventi mediante PdC o DIA	75,00	500,00
	Incompleta o inesatta comunicazione di inizio lavori	50,00	250,00
	Omessa comunicazione di cambi d'uso conformi alle norme del PGT	250,00	1.500,00
	Omessa esposizione del cartello di cantiere	250,00	1.500,00
	Esposizione del cartello di cantiere con contenuto difforme	50,00	250,00
	Mancata esibizione a richiesta degli organi di vigilanza degli elaborati prescritti, vistati e timbrati, unitamente al titolo abilitativo e agli altri documenti di cantiere	250,00	1.500,00
	Mancanze o carenze nell'allestimento e nella segnaletica del cantiere di lavoro	250,00	1.500,00
	Procurata malsania ambientale a causa del cantiere	500,00	1.500,00
	Occupazione abusiva temporanea di suolo pubblico adiacenti ai cantieri con deposito di materiali inerti derivanti dagli interventi edilizi in corso:	100,00	500,00
	Manomissione del suolo e del sottosuolo pubblico per la realizzazione di opere edilizie senza autorizzazione comunale	500,00	1.000,00
	Costruzione di recinzioni o ponteggi senza autorizzazione comunale	500,00	1.500,00
	Mancata osservanza delle ordinanze cautelari quale sospensione lavori per interventi soggetti a titolo abilitativo	1.000,00	500,00
	Omessa manutenzione dello stato generale interno e esterno dei fabbricati	250,00	1.500,00
	Mancata posa opere provvisoriale per rendere inaccessibili gli immobili dismessi	500,00	1.500,00
	Mancato presidio o eliminazione di parti pericolanti di immobili	1.000,00	5.000,00
	Omessa manutenzione di pavimenti di portici, gallerie, passaggi di uso pubblico	500,00	1.500,00
	Inosservanza delle prescrizioni in materia di manutenzione di strade private	500,00	2.500,00
	Mancata autorizzazione per abbattimento alberi	100,00	500,00
	Mancata messa a dimora di nuove alberature in luogo di quelle esistenti	250,00	1.500,00
	Utilizzo di alberature con il sostegno di cartelli segnaletici o di altri manufatti	100,00	250,00
	Mancato mantenimento del decoro urbano e della sicurezza degli edifici e delle aree	500,00	1.500,00
	Omessa manutenzione, anche dal punto di vista estetico, di cancelli, inferiate e recinzioni prospicienti gli spazi pubblici	100,00	500,00
	Deposito di materiale di qualsiasi tipo nelle aree verdi pubbliche e private	250,00	1.000,00
	Mancata o non corretta dotazione dei sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche	250,00	1.000,00

	Mancata dotazione dei dispositivi di regolamentazione del flusso delle cassette di scarico	50,00	250,00
	Mancato rispetto delle norme per l'installazione di pergolati e gazebo oltre al ripristino	100,00	500,00
	Alterazione delle condizioni prescritte per le serre bioclimatiche	250,00	1.000,00
	Installazione serbatoi di accumulo e altri accessori degli impianti solari termici in copertura di fabbricati in centro storico e nei nuclei e sugli edifici di antica formazione	500,00	2.500,00
	Inosservanza delle dimensioni prescritte per aggetti di tende e di parti mobili di infissi	250,00	1.000,00
	Mancato rispetto delle condizioni prescritte in materia di antenne paraboliche	250,00	500,00
	Mancato reperimento del verde filtrante prescritto dalle norme vigenti per ogni mq mancante	100,00	100,00

Per qualsiasi altra violazione alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale non specificatamente sopra previste e non rientrante tra quelle espressamente previste da specifiche disposizioni statali o regionali, si applica una sanzione pecuniaria da € 75,00 a € 500,00 a seconda della gravità dell'infrazione da valutarsi discrezionalmente da parte del Dirigente competente.