



COMUNE DI SAN ROCCO AL PORTO

Provincia di Lodi

REGOLAMENTO EDILIZIO

Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n°12 art. 28 e s.m.i.

Del D.P.R. n°380 /2001 art. 4 e s.m.i.

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n°8 del 02.05.2012

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n°²⁵ del^{01.08.2012}

TESTO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

SINDACO: Ravera Giuseppe

ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Spelta Claudio

RESPONSABILE DEL SERVIZIO: Giuseppe Galuzzi

IL SEGRETARIO C.LE: Noviello Elena

IL PROGETTISTA INCARICATO:

Sinergie

SINERGIE LUPI ENGINEERING GROUP srl

Società di progettazione e di pianificazione territoriale

SINERGIE LUPI Engineering group Srl

Il Direttore Tecnico

Dott. Arch. LUPI Ernesto

Ordine Architetti di Pavia Sez. A n° 167

INDICE

TITOLO I – RIFERIMENTI NORMATIVI E PRINCIPI.....	pag.4
Art. 1 - Oggetto	pag.4
Art. 2 - Riferimenti normativi.....	pag.4
Art. 3 – Finalità	pag.4
Art. 4 – Competenze e responsabilità	pag.4
Art. 5 – Rapporto con le norme di attuazione del piano di governo del territorio.....	pag.4
Art. 6 – Rinvio ad altre disposizioni.....	pag.4
Art. 7 – Rinvio specifico alle disposizioni vigenti in materia di igiene edilizia.....	pag.4
Art. 8 – Indicazioni relative all’interpretazione delle norme.....	pag.5
Art. 9 – Approvazione, efficacia, durata e modifiche del regolamento	pag.5
TITOLO II – NORME SULLE PROCEDURE EDILIZIE.....	pag.6
CAP. I – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	pag.6
Art. 10 - Permesso di costruire.....	pag.6
Art. 11 - Domanda di permesso di costruire.....	pag.6
Art. 12 - Presentazione dell’istanza di permesso di costruire.....	pag.7
Art. 13 – Responsabile del procedimento	pag.7
Art. 14 – Fase istruttoria del permesso di costruire.....	pag.8
Art. 15 – Fase decisionale del permesso di costruire.....	pag.8
Art. 16 – Provvedimento finale del permesso di costruire	pag.9
Art. 17 – Comunicazione ed efficacia del provvedimento	pag.9
Art. 18 – Pubblicazione del provvedimento	pag.10
Art. 19 – Documentazione per il ritiro dell’atto abilitativo.	pag.10
Art. 20 – Denuncia di inizio attività (D.I.A.).	pag.10
Art. 21 – Modalità di presentazione della DIA.	pag.11
Art. 22 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di DIA.....	pag.11
Art. 23 – Fase istruttoria ed efficacia della DIA.....	pag.12
Art. 24 – Segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA)	pag.13
Art. 25 – Attività di edilizia libera	pag.13
Art. 26 – Proposta di piani attuativi di iniziativa privata.....	pag.14
Art. 27 – Contenuti dell’istanza di proposte di piani attuativi... ..	pag.15
Art. 28 – Fase istruttoria dei piani attuativi e contenuti della convenzione.....	pag.15
Art. 29 – Fase decisionale dei piani attuativi	pag.16
Art. 30 – Provvedimento finale relativo al procedimento per l’approvazione dei piani attuativi.....	pag.17
Art. 31 – Variante in corso d’opera.....	pag.17
Art. 32 – Inizio ed ultimazione dei lavori.....	pag.17
Art. 33 – Interventi non ultimati	pag.18
Art. 34 – Costruzioni in deroga.....	pag.18
Art. 35 – Opere temporanee	pag.19
Art. 36 – Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.....	pag.19
Art. 37 – Parere preventivo	pag.19
Art. 38 – Sportello Unico per le attività produttive	pag.19
CAP. II – COLLABORAZIONE TRA IL COMUNE E IL PRIVATO... ..	pag.20
Art. 39 – Accesso ai documenti	pag.20
Art. 40 – Vigilanza e sanzioni.....	pag.20
CAP. III – CERTIFICATO DI AGIBILITA’	pag.21
Art. 41 – Definizione e procedura.....	pag.21
TITOLO III – COMPOSIZIONE ATTRIBUZIONI E FUNZIONAMENTO DELLE COMMISSIONI EDILIZIE PER IL PAESAGGIO	pag.23

CAP. I – LA COMMISSIONE EDILIZIA.....	pag.23
Art. 42 - Attribuzione e competenze.....	pag.23
Art. 43 – Composizione della commissione.....	pag.23
Art. 44 – Casi di incompatibilità	pag.23
Art. 45 – Modalità di convocazioni, sedute e decisioni.....	pag.23
CAP. II – LA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO.....	pag.24
Art. 46 - Attribuzione e competenze.....	pag.24
TITOLO IV – DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA.....	pag.25
CAP. I	pag.25
Art. 47 – Insegne e mezzi pubblicitari	pag.25
Art. 48 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole.....	pag.25
Art. 49 – Viabilità	pag.25
Art. 50 – Passaggi pedonali e percorsi ciclabili.....	pag.25
Art. 51 – Occupazione del suolo pubblico	pag.26
Art. 52 – Disciplina d’uso del sottosuolo pubblico.....	pag.26
Art. 53 – Volumi tecnici impiantistici e per la raccolta differenziata.....	pag.26
Art. 54 – Locali sottotetto	pag.26
Art. 55 – Spazi di cantinato	pag.27
CAP. II	pag.27
Art. 56 – Accessi e passi carrabili.....	pag.27
Art. 57 – Recinzioni	pag.27
Art. 58 – Allacciamento alle reti fognarie.....	pag.28
Art. 59 – Allacciamento alle impiantistiche.....	pag.28
Art. 60 – Toponomastica e segnaletica	pag.29
Art. 61 – Numeri civici	pag.29
CAP. III	pag.29
Art. 62 – Regolamento locale igiene tipo e di decoro delle costruzioni.....	pag.29
Art. 63 – Sporgenze e aggetti.....	pag.29
Art. 64 – Portici e gallerie	pag.30
Art. 65 – Salubrità di terreni edificabili	pag.30
Art. 66 – Intercapedini, vespai e coperture piane	pag.30
Art. 67 – Disciplina del colore	pag.30
Art. 68 – Serre per coltivazione per uso non riconoscibile ad attività produttiva	pag.31
Art. 69 – Piscine	pag.31
Art. 70 – Volume tecnici in zone produttive	pag.31
Art. 71 – Regolamento comunale per l’installazione di impianti fissi per la radiofrequenza ..	pag.31
Art. 72 – Esposizione al gas radon	pag.32
CAP. IV	pag.33
Art. 73 – Requisiti specifici dei materiali di finitura entro gli ambiti storici.....	pag.33
Art. 74 – Disciplina del verde su aree private.....	pag.35
Art. 75 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.....	pag.36
Art. 76 – Antenne	pag.36
CAP. V ACUSTICA.....	pag.36
Art. 77 – Protezione dall’inquinamento acustico	pag.36
CAP. VI RIFIUTI E SCARICHI.....	pag.38
Art. 78 – Obbligo di conferimento dei rifiuti domestici.....	pag.38
Art. 79 – Scarichi	pag.38

CAP. VII MODALITA' DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE VIABILISTICHE DELLE AREE DI PERTINENZA E DELLE INTERSEZIONIpag.40

- Art. 80 – Aspetti funzionali ed elementi geometrici delle stradepag. 40
Art. 81 – Aspetti funzionali delle intersezioni stradalipag. 40
Art. 82 – Accessi alle stradepag.40

CAP. VIII MODALITA' DI PRESENTAZIONE ED ESECUZIONE DEI PROGETTI.....pag.41

- Art. 83 – Modalità di rappresentazione graficapag.41
Art. 84 – Rappresentazione del contesto ambientale..... pag.41
Art. 85 – Relazione tecnica illustrativapag.42
Art. 86 – Documentazione tecnicapag.43
Art. 87 – Richiesta e consegna dei punti fissi.....pag.44

CAP. IX OPERAZIONI RIGUARDANTI IL CANTIERE.....pag.44

- Art. 88 – Inizio dei lavoripag.44
Art. 89 – Disciplina del cantiere.....pag.44
Art. 90 – Sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa.....pag.45
Art. 91 – Recinzioni provvisorie e occupazione del suolo pubblico.....pag.45
Art. 92 – Sicurezza del cantierepag. 46
Art. 93 – Scavipag. 46
Art. 94 – Demolizionipag. 46
Art. 95 – Conferimento dei materiali di risulta.....pag.46
Art. 96 – Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.....pag.46
Art. 97 – Rinvenimentipag.46
Art. 98 – Ultimazioni dei lavori.....pag.47
Art. 99 – Sospensione dei lavori, modifica e demolizione delle opere.....pag.47
Art. 100– Sanzione per le violazioni delle disposizioni del regolamento edilizio.....pag.47
Art. 101 – Sanzione per le violazioni autorizzazione paesaggistica.....pag.48

ALLEGATO "A" – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....pag.49

CAP. I INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....pag.49

ALLEGATO "B" – MISURE DI RISPARMIO ENERGETICO, MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELL'EFFICACIA ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....pag.51

TITOLO I – Riferimenti normativi e principi

Art. 1 – Oggetto

1. Il Comune di San Rocco al Porto, nel rispetto della legislazione regionale e statale, nonché dello Statuto Comunale e nell'esercizio della podestà regolarmente attribuita al Comune, con il presente regolamento, detta norme riguardanti le attività che comportano trasformazione del territorio, gli interventi edilizi e le loro caratteristiche, le procedure da osservare per la trasformazione del territorio, gli interventi edilizi e le loro caratteristiche, le procedure da osservare per la loro realizzazione sul territorio comunale.

2. Il Regolamento Edilizio di San Rocco al Porto recepisce quindi le disposizioni contenute nella L.R. n°12 del 11.03.2005 e s.m.i., nel “Testo unico per l'edilizia” approvato con D.P.R. 6.06.2001 n°380 e quelle contenute nel D.lgs n° 42 del 22 gen naio 2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”.

Art. 2 – Riferimenti normativi

1. Il Regolamento Edilizio è redatto sulla base delle disposizioni contenute nella Parte II della L.R. 11 Marzo 2005 n°12 e s.m.i. “Legge per il governo del territorio” .

2. Il Regolamento Edilizio viene approvato in conformità ai contenuti di cui agli articoli 28 e 29 della suddetta L.R. 11 Marzo 2005 n°12 e s.m.i. , previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte delle autorità competenti.

Art. 3 – Finalità

Il presente regolamento si ispira all'esigenza di garantire la piena e uguale utilizzabilità degli ambienti urbani da parte di tutti i cittadini singoli e associati e persegue gli obiettivi della sostenibilità ambientale e della qualità degli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, compositivo e funzionale e del corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano e paesaggistico.

Art. 4 – Competenze e responsabilità

1. Gli obiettivi del presente regolamento sono perseguiti, nell'ambito delle responsabilità e delle competenze attribuite dalle norme vigenti, dal Comune, dagli organismi collegiali di cui si avvale e da tutti gli operatori pubblici e privati dell'edilizia e, in particolare, dai professionisti della progettazione che, nell'esercizio delle loro funzioni, svolgono un servizio di pubblica necessità.

2. Il Comune promuove, in attuazione della legislazione regionale vigente, l'autocertificazione della conformità dei progetti edilizi, garantendo a tal fine, nelle forme e con gli strumenti ritenuti più idonei, gli apporti collaborativi indispensabili e le informazioni necessarie sulle norme e sulle procedure vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 5 – Rapporto con le norme di attuazione del Piano di governo del territorio

In conformità all'art. 28 c.2 della legge regionale 11.03.2005 n°12 e s.m.i., le norme del presente regolamento non possono avere ad oggetto parametri urbanistico-edilizi e non possono altresì modificare o sostituire le norme di attuazione del Piano di governo del territorio.

Art. 6 – Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla L. 7 agosto 1990 n°241 e s.m.i. , si rinvia, per quanto non è previsto nel presente regolamento, alle norme statali e regionali e alle disposizioni dei regolamenti vigenti.

Art. 7 – Rinvio specifico alle disposizioni vigenti in materia di igiene edilizia

In riferimento alle norme igieniche di particolare interesse edilizio di cui all'art. 28 c.1 lettera h) della legge regionale 11 marzo 2005 n°12 e s.m.i, si rinvia al vigente regolamento locale di igiene.

Il regolamento edilizio integra le disposizioni contenute nel Regolamento locale d'igiene e pertanto non può costituire modifica alle stesse.

Art. 8 – Indicazioni relative all'interpretazione delle norme

Chiunque ne abbia interesse può chiedere agli uffici competenti alla trattazione delle pratiche edilizie indicazioni esclusivamente di carattere generale, non attinenti singoli casi, relative all'interpretazione e all'applicazione delle norme del presente regolamento.

Le indicazioni sono fornite in forma scritta dall'ufficio competente, sentita eventualmente la Commissione edilizia o per il paesaggio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla richiesta.

Art. 9 – Approvazione, efficacia, durata e modifiche del Regolamento

1. Il Regolamento edilizio è approvato dal Consiglio Comunale, che può apportarvi modifiche e/o integrazioni ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

2. Le sue modifiche sono, di norma, soggette alla procedura di cui all'art. 29 della L.R. n°12/05 e non può contenere norme di carattere urbanistico incidenti sui parametri fissati dalla pianificazione urbanistica comunale.

3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento da parte dei competenti organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di Legge di natura giuridica sovraordinata, ovvero in relazione alle esigenze emerse in sede di concreta applicazione delle disposizioni.

4. Il regolamento edilizio ha validità a tempo indeterminato.

5. Il presente regolamento edilizio entra in vigore a seguito della approvazione definitiva da parte del consiglio comunale ai sensi dell'art. 29 della L.R. 12/2005 e smi.

6. Il presente Regolamento, le sue modifiche e/o integrazioni, assumono efficacia dalla pubblicazione all'albo pretorio della deliberazione di approvazione.

7. Il presente regolamento una volta approvato, sostituisce integralmente il precedente regolamento edilizio comunale.

8. Il regolamento edilizio prevale sulle disposizioni eventuali contrastanti contenute negli altri regolamenti comunali, che dovranno essere opportunamente adeguati.

9. Sarà a cura dell'ufficio tecnico comunale e SUAP competente, predisporre la modulistica ai fini della presentazione delle istanze. Il Comune favorisce l'utilizzo dei sistemi informatici per la divulgazione di tale modulistica.

TITOLO II – Norme sulle procedure edilizie

CAPITOLO I – Provvedimenti abilitativi

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a: Permesso di Costruire, Denuncia di inizio attività, Segnalazione Certificata di inizio attività; fatto salvo quanto disposto dall'art. 25 (attività di edilizia libera) del presente Regolamento.

Art. 10 – Permesso di costruire

Soggetto aventi titolo a presentare istanza di permesso di costruire

1. Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire i seguenti soggetti:
- a) il proprietario (nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari);
 - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
 - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento, pur avvenendo su parti private, interessa l'esterno del fabbricato;
 - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura che deve essere presentata in copia;
 - e) il rappresentante legale del proprietario, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo;
 - f) il titolare di diritto di superficie;
 - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'articolo 986 del Codice civile;
 - h) l'enfiteuta;
 - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge n°203 del 3 maggio 1982;
 - k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - m) il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - n) il titolare di beni in leasing autorizzato dalla società di leasing;
 - o) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - p) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
2. I soggetti legittimati a presentare istanze per il permesso di costruire sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub procedimenti relativi.

Art. 11 – Domanda di permesso di costruire

1. La domanda finalizzata al rilascio del permesso di costruire redatta sulla modulistica messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale o SUAP, deve contenere:

- a) generalità del richiedente (proprietario, comproprietario, o legale rappresentante ecc.);
- b) indirizzo della residenza e/o domicilio;
- c) numero di telefono e fax;
- d) codice fiscale / partita IVA del richiedente;
- e) generalità del progettista, con indicazioni dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- f) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento ;
- g) descrizione dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- h) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;

- i) indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti inerenti al procedimento;
 - j) dichiarazione di esistenza o meno di richiesta di condono edilizio, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
 - k) impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori, dei nominativi e dati anagrafici completi, compreso il codice fiscale, del direttore lavori, del certificatore energetico e del costruttore (unitamente al DURC e alla Dichiarazione dell'Organico medio annuo) nonché ad ottemperare ad ogni altra formalità, costituente prescrizione, contenuta nel titolo abilitativo.
 - l) dichiarazione impegnativa relativa al rispetto di tutte le norme di Codice Civile relativamente alla tutela dei diritti di terzi.
 - m) relazione progettuale efficienza energetica (ex- L.10/91) conforme alla DGR 8745/08;
 - n) Verifica presenza di elettrodotti.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento o sopraelevazione, gli elaborati di progetto devono contenere l'indicazione degli estremi catastali dei fondi confinanti con quello oggetto di intervento e, se possibile, i nominativi dei proprietari.
3. L'istanza dovrà altresì essere corredata da un elenco dei documenti ed elaborati effettivamente presentati, sottoscritto dal titolare dell'istanza ovvero dal progettista, attestante l'eshaustività dei medesimi ai fini dell'esame della stessa da parte dell'ufficio competente.
4. La presentazione di istanze mancanti delle indicazioni elencate al precedente punto 1 potrà comportare l'irricevibilità della pratica, ferma restando la facoltà di richiedere integrazioni per ulteriori informazioni e per i documenti e gli elaborati a corredo della stessa istanza.
5. Nel caso di interventi per i quali viene richiesto il permesso di costruire in deroga ex art. 40 L.R. 12/05 e s.m.i. l'istanza dovrà essere indirizzata all'Amministrazione Comunale per il tramite dello Sportello Unico per l'Edilizia e dovrà contenere il riferimento esplicito alle deroghe richieste. La deroga sarà oggetto di autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale.
6. Il presente articolo trova applicazione anche per le richieste di sanatoria, previo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.
7. Si richiama l'attenzione sugli adempimenti dovuti nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico e sempre che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, i relativi progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal P.T.R. (vedi art. 35 e ss, Parte 3, Piano Paesaggistico e DGR n°11045/2002).
- In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, dev'essere allegato l'esame di impatto paesistico, sopra soglia dev'essere acquisito il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio (Vedi tavole specifiche DdP tav. n°DP12, DP14, DP20).

Art. 12 – Presentazione dell'istanza di permesso di costruire

- 1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire è presentata presso l'Ufficio tecnico comunale o SUAP competente. In caso di presentazione diretta, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del protocollo d'ingresso e delle informazioni elencate al successivo articolo 13.
- 2. Ogni istanza deve riguardare un unico permesso di costruire.
- 3. L'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso delle domande stesse.

Art. 13 – Responsabile del procedimento

- 1. Il Responsabile del procedimento comunica al richiedente, entro dieci giorni, l'avvio del procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della L. 7 agosto 1990 n°241 e s.m.i. e le informazioni riportate nel seguito. In caso di presentazione personale all'ufficio competente, la ricevuta di cui al precedente art.12, c.1, del presente Regolamento sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
- 2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;

c) la data entro la quale deve concludersi il procedimento e rimedi esperibili in caso di inerzia dell'Amministrazione;

3. In tutti in casi in cui il responsabile del procedimento ed il soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento e/o il responsabile della struttura organizzativa si identificano nella stessa persona fisica, tutti gli atti e le fasi previste nel presente Regolamento che presuppongono, invece, una diversità di persone, non devono essere posti in essere.

Art. 14 – Fase istruttoria del permesso di costruire

1. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria esaminando l'istanza presentata, i documenti e gli elaborati ad essa allegati.

Valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento.

2. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.

3. Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora il soggetto richiedente il permesso di costruire non presenti la necessaria documentazione entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.

Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

4. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, l'ufficio tecnico comunale, convoca una conferenza di servizi ai sensi degli art. 14, 14bis, 14 ter, 14 quater, della L. n°241 del 7.08.1990.

Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali si applica l'art. 25 del D.Lgs 22.01.2004 n°42.

5. Il provvedimento finale è adottato dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla proposta di cui al c.1, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui c.4.

Dall'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

6. In caso di progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione dal responsabile del procedimento da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, i termini di cui al comma 1, possono essere raddoppiati.

7. L'integrazione documentale di cui al c.3 può avvenire solo con riguardo ai documenti e agli elaborati da allegare necessariamente all'istanza.

Art. 15 – Fase decisionale del permesso di costruire

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto, il responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'istruttoria ovvero dall'esito della Conferenza dei servizi, emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di permesso di costruire. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 17 del presente Regolamento, invitandoli a versare al Comune entro trenta giorni la quota di contributo di costruzione.

2. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento il calcolo del contributo di costruzione.

3. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi di costruzione, comunque entro un anno dalla data di notifica dell'avviso di rilascio.

4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento amministrativo dell'istanza di permesso di costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

Art. 16 – Provvedimento finale del permesso di costruire

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:

- a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento;
- b) le generalità, il codice fiscale del soggetto che ha presentato istanza di permesso di costruire, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
- c) nell'ipotesi di utilizzo di diritti edificatori in seguito all'applicazione di meccanismi perequativi o nell'ipotesi di servitù o vincolo volumetrico di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;
- d) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetti, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- e) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- f) gli estremi della richiesta di permesso di costruire;
- g) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
- h) la data degli eventuali pareri rilasciati dalla Commissione per il paesaggio;
- i) l'ammontare dei contributi di costruzione, se dovuti;
- j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se da caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati o prescrivendo la documentazione da presentare prima dell'inizio dei lavori;
- k) il nominativo del progettista;
- l) il termine per l'inizio e la fine dei lavori;
- m) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura.

2. Il permesso di costruire deve menzionare eventuale obbligo del titolare alla denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio comunale competente ai sensi del DPR 380/01 e smi.

Art. 17 – Comunicazione ed efficacia del provvedimento

1. Il Responsabile del procedimento, comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa, sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.

2. Il richiedente è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver provveduto al pagamento dei contributi di costruzione, e secondo quanto riportato al successivo art. 19 del presente Regolamento.

3. La sua validità è subordinata all'effettivo inizio dei lavori ed alla loro ultimazione nei termini di cui al successivo art. 32 e 33 del presente Regolamento.

4. Si specifica che, decorsi i termini, il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita.

5. La validità del permesso di costruire originario oltre il termine di cui sopra potrà essere disposta solo nei casi previsti dalla normativa vigente, previa richiesta di proroga da effettuarsi prima della scadenza dei termini per l'ultimazione dei lavori di cui al provvedimento originario.

6. Nei casi di cui ai commi 3 e 4, potrà essere richiesto un nuovo provvedimento per l'ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti.

7. Gli atti abilitativi sono sempre rilasciati salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento, anche qualora il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo; lo stesso dicasi per gli interventi approvati con silenzio-assenso nei casi previsti dalla legge.

8. L'atto abilitativo può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettato a particolari condizioni, la puntuale esecuzione delle prime e l'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia del provvedimento.

9. Gli interventi soggetti a pianificazione attuativa potranno prevedere una tempistica differente, detti termini saranno indicati nella relativa convenzione urbanistica, sia per le opere di urbanizzazione che per gli edifici.

Art. 18 – Pubblicazione del provvedimento

1. Il provvedimento di permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo pretorio del Comune di San Rocco al Porto per quindici giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, se dovuti, i contributi di costruzione.

2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

Art. 19 – Documentazione per il ritiro dell'atto abilitativo

1. In relazione alla tipologia dell'intervento, per il ritiro dell'atto abilitativo occorre presentare la seguente documentazione:

- a) parere favorevole del comando provinciale dei VV.FF. o in alternativa, dichiarazione del progettista attestante che l'opera non è soggetta a prevenzione incendi.
 - b) scheda ISTAT (per nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi);
 - c) ricevuta versamento diritti di segreteria;
 - d) ricevuta versamento contributo di costruzione;
 - e) ogni altra documentazione riportata sull'avviso di rilascio.
 - f) comunicazione del nominativo del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi, con relativa nota di accettazione; tale comunicazione può essere presentata anche contestualmente alla denuncia d'inizio dei lavori. L'esecuzione dei lavori in economia da parte del richiedente (che, in ogni caso deve dichiararsi quale "impresa esecutrice") è ammessa unicamente per quelle opere di modesta entità escluse dall'obbligo degli adempimenti di cui al D.Lgs n°81/2008 e s.m.i.
2. Il mancato ritiro dell'atto abilitativo comporta l'inefficacia dello stesso.

Art. 20 – Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. Soggetto aventi titolo a presentare istanza di DIA

I soggetti aventi titolo a presentare denuncia di inizio attività corrispondono a quelli elencati al precedente art. 10 (*Soggetti aventi titolo a presentare istanza di permesso di costruire*), salvo quanto disposto dall'art. 52, c.3 bis della L.R. 11 marzo 2005 n°12 e s.m.i.. Gli interventi edificati nelle aree destinate all'agricoltura sono disciplinati dal titolo III della parte II della L.R. 11 marzo 2005 n°12.

2. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. Si richiama l'attenzione sugli adempimenti dovuti nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico e sempre che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, i relativi progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal P.T.R. (vedi art. 35 e ss, Parte 3, Piano Paesaggistico e DGR n°11045/2002).

In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, dev'essere allegato l'esame di impatto paesistico, sopra soglia dev'essere acquisito il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

Art. 21 – Modalità di presentazione della DIA

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, redatta sulla base della modulistica messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale, in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista abilitato, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

- a) generalità del dichiarante; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la DIA in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella DIA stessa;
- b) codice fiscale del richiedente;
- c) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività; il titolo legittimante l'istanza può essere oggetto di autocertificazione.
- d) generalità del progettista, con relativo codice fiscale, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, del recapito telefonico, fax, email;
- e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto d'intervento con la specificazione:
 - di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, elettrodotti, sismico, volumetrico, servitù, ecc) che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento. L'inesistenza di vincoli deve essere attestata con apposita dichiarazione; per gli immobili vincolati con obbligo di acquisizione preventiva di autorizzazione paesaggistica deve essere allegato il relativo provvedimento;
 - della tipologia delle opere che si vogliono eseguire tramite la DIA, nel caso di sopraelevazione, ampliamento o costruzione a confine vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti, asseverando l'assenza di impedimenti all'esecuzione delle opere in materia di distanze e vincoli previsti dal Codice Civile e dal DM 1444/1968;
 - di indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
 - di indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
 - di eventuali precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto;
 - di indicazioni circa l'onerosità e/o la gratuità dell'intervento previsto in base agli artt. 16, 17 e succ. del DPR 380/01 e smi;
- f) indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

3. Presentazione relazione progettuale efficienza energetica (ex- L.10/91) conforme alla DGR 8745/08.

4. Il professionista dovrà, nella relazione e negli elaborati progettuali, descrivere in modo analitico le opere oggetto della DIA, ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al vigente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

Art. 22 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di DIA

1. La denuncia di inizio attività deve essere presentata in carta semplice presso l'Ufficio tecnico comunale o SUAP competente e deve contenere la seguente documentazione:

- relazione asseverata da tecnico abilitato;
- elaborazioni progettuali del tutto analoghi a quelli relativi alla richiesta del permesso di costruire;
- nel caso in cui sia dovuto il contributo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività, fatta comunque salva la possibilità per il Comune di richiedere le eventuali integrazioni; il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto al Comune prima della comunicazione di inizio lavori;

- ricevuta pagamento diritti di segreteria;

2. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.

3. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal P.G.T., in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al Comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o di versamento della somma equivalente.

4. La realizzazione degli interventi, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'art.82 della L.R. 11.03.2005 n°12.

5. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della L. 7 agosto 1990, n°241 e s.m.i. il termine di trenta giorni di cui all'art. 21 decorre dall'esito della conferenza, in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

6. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso Comune, il termine di trenta giorni di cui all'art. 21 del presente Regolamento decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Art. 23 – Fase istruttoria ed efficacia della DIA

1. Per la denuncia di inizio attività non è previsto alcun provvedimento finale, in quanto essa abilita di per sé alla realizzazione delle opere consentite; pertanto, l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della denuncia di inizio attività.

2. Il responsabile del procedimento o del SUAP competente, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:

- verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
- accerta che per l'intervento non è indispensabile il rilascio del permesso di costruire;
- verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.

3. Il responsabile del procedimento o dello SUAP competente, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, di norma notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza. Nel caso sia riscontrata una parziale carenza documentale tale da non consentire le verifiche di cui al precedente c. 2, è facoltà del responsabile del procedimento e del SUAP competente, di richiedere l'integrazione dei documenti, interrompendo i termini di cui al comma 2, assegnando un termine massimo di 60 gg per la consegna delle integrazioni richieste ed informando l'interessato che in caso di mancato adempimento si procederà all'archiviazione della pratica senza ulteriori avvisi.

4. Qualora non debba provvedere ai sensi del c. 3, il responsabile del procedimento o del SUAP competente, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.

5. I lavori oggetto della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al Comune la data di inizio e l'ultimazione dei lavori.

6. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di protocollo della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'ufficio tecnico comunale o SUAP competente, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività, nonché la conformità energetica. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Art. 24 – Segnalazione Certificata di inizio lavori (SCIA)

La legge 30 luglio 2010 n°22 di conversione del D. L. n°78 del 31.05.2010 ha introdotto una disciplina in materia di semplificazione che ha posto da subito dubbi e problemi per quanto attiene specificatamente al settore dell'edilizia. Ci si riferisce all'art. 49, c. 4 bis e 4 ter, inseriti dalla legge di conversione e perciò stesso efficaci a far data dal 31 luglio 2010.

Con il comma 4 bis il legislatore, "riscrivendo" l'art. 19 della L. n°241/1990, introduce la "Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA" in sostituzione della "Dichiarazione di inizio attività – DIA" con successivo comma 4 ter, dichiara espressamente la nuova disciplina attinente alla "tutela della concorrenza" e la qualifica "livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali", così riconducendola alla competenza esclusiva statale.

La Regione Lombardia (previo verifica presso il Ministero della semplificazione) ha chiarito che la SCIA può sostituire solo la DIA "ordinaria", non anche la DIA alternativa al permesso di costruire. Questo importante chiarimento interpretativo fornito dal Ministero sostanzialmente fa salvo il regime giuridico in materia di procedure edilizie che Regione Lombardia ha consolidato con successo da oltre un decennio e che risulta fondato, come noto, sull'alternatività pressoché totale tra permesso di costruire e DIA.

A seguito delle intervenute modifiche legislative, come sopra delineate si applica la procedura SCIA per tutti gli interventi non previsti dall'art. 6 del DPR 380/2001, più precisamente:

- interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6 c.2 lett. a) del DPR n°380/2001;
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientrati nella fattispecie di cui all'art. 10, c. 1 lett. c) del DPR 380/2001;
- Comunicazione asseverata per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6 c. 2 lett. a) del DPR 380/2001;
 - Comunicazione per le opere di cui all'art. 6 c.2 lett. b) c) d) e) del DPR n°380/2001.

Per quanto riguarda specificatamente la nuova disciplina della SCIA, nel caso di interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, alla SCIA dev'essere allegato lo specifico atto di assenso dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, atto di assenso che non può essere sostituito da SCIA.

Si richiama l'attenzione sugli adempimenti dovuti nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico e sempre che incidano sull'aspetto esteriore del luoghi e degli edifici, i relativi progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal P.T.R. (vedi art. 35 e ss, Parte 3, Piano Paesaggistico e DGR n°11045/2002).

In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, dev'essere allegato l'esame di impatto paesistico, sopra soglia dev'essere acquisito il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

I documenti progettuali da presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunali sono identici quelli elencati in relazione ai titoli abilitativi in precedenza citati (Permesso di costruire – DIA).

Art. 25 – Attività di edilizia libera

Con l'art. 5 del decreto legge n°40/2010, che ha interamente sostituito l'art. 6 del T.U. DPR 380/2001 s.m.i., sono state ampliate le tipologie di interventi rientrati nell'attività edilizia libera, ovvero realizzabili senza alcun titolo abilitativo.

Il nuovo art. 5 conferma (analogamente al vecchio testo – che l'attività edilizia libera dovrà rispettare sia le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali che le altre normative di settore

aventi incidenza sull'attività edilizia (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico e sanitarie, norme sull'efficienza energetica e quelle del D.Lgs n°42/2004).

Le tipologie di intervento vengono differenziate in due categorie, a seconda che occorra o meno una preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Gli interventi senza preventiva comunicazione sono:

- ① le tre tipologie di interventi già contemplate dall'ex art. 6 del T.U. DPR 380/2001 vale a dire manutenzione ordinaria, eliminazione di barriere architettoniche (se non comportano la realizzazione di rampe o ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio) e opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo (per quest'ultima viene precisata l'esclusione di attività di ricerca di idrocarburi);
- ② i movimenti terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- ③ le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (altrimenti se l'intervento non è legato all'attività agricola è necessario il permesso di costruire).

Le ulteriori tipologie necessitano di una preventiva comunicazione di inizio lavori, anche per via telematica, da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, insieme con le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore:

- ① interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1, lettera b) T.U. DPR 380/2001, ivi comprese l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardano le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- ② opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque, entro un termine non superiore a 90 gg;
- ③ opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- ④ installazione su edifici di pannelli fotovoltaici o solari senza serbatoi di accumulo esterno al di fuori del nucleo di antica formazione;
- ⑤ aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- ⑥ installazioni di serbatoi interrati di Gpl fino ad una capacità di mc 13 (art. 17 del D.lgs n°128/2006) mentre sopra i 13 mc è necessaria la SC IA preventivamente verificata la vigente normativa antincendi.

Inoltre, per i soli lavori di manutenzione straordinaria – che includono, nel nuovo testo, l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne – insieme con le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore, la comunicazione deve contenere anche i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Per tali lavori, inoltre è prevista anche la trasmissione all'amministrazione comunale di una relazione tecnica, con la quale un tecnico abilitato assevera che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede alcun titolo abilitativo. Il tecnico deve altresì dichiarare di non avere rapporti di dipendenza con l'Impresa né con il Committente.

Per tutti gli interventi l'interessato provvede alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale entro trenta giorni dal momento della variazione, secondo quanto previsto dall'art. 34 quinquies, c.2 lettera b) del decreto 4/2006.

Art. 26 – Proposta di piani attuativi di iniziativa privata

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.

2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari, previo assenso dei proprietari.

3. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentati la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27 c. 5, della legge 1 agosto 2002 n°166.

Art. 27– Contenuti dell'istanza di proposte di piani attuativi

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, indirizzata all'Amministrazione Comunale, deve indicare:

- a) generalità del proponente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con relativo codice fiscale, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, del recapito telefonico, fax, e-mail;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione di eventuali convenzioni, impegnative e servitù che gravano sull'immobile e:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati, riferita anche alla carta dei vincoli ed alla componente idrogeologica a corredo del P.G.T.;
 - delle prescrizioni circa la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti e in salvaguardia, oppure indicazione della necessità di promuovere eventuale variante urbanistica contestuale all'adozione del piano attuativo conforme alle previsioni della vigente normativa;
 - della qualificazione dell'eventuale variante urbanistica necessaria;
 - dell'indicazione del nuovo peso insediativo previsto, della necessità di reperire eventuali aree standard, delle aree eventualmente oggetto di cessione e/o di monetizzazione;
 - dell'indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, elettrodotti, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - delle indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
 - delle indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere da allestire;
 - e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata;
 - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - g) indicazione di eventuali servitù sui lotti interessati.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Art. 28 – Fase istruttoria dei piani attuativi e contenuti della convenzione

1. L'adozione del piano attuativo interviene entro novanta giorni dalla presentazione dello stesso al Comune.

2. Il termine di novanta giorni di cui al c.1 può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte del responsabile del procedimento, al soggetto proponente; la conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette agli organi competenti per l'adozione delle deliberazioni relative, unitariamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano attuativo.
5. Dovrà essere stipulata una convenzione tra proponente e Amministrazione Comunale che stabilirà in particolare i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ove previste, in relazione alla tipologia dell'intervento, nonché le garanzie per la loro puntuale esecuzione e le penali per eventuali inadempienze.
6. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3 e 4 dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n°765, deve prevedere:
 - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalla scheda tecnico-progettuale allegata alle N.T.A. del PGT; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, se consentito dal PGT, in alternativa parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.
 - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, la corresponsione di un contributo non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
 - c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal comune per l'attuazione degli interventi.
7. La convenzione di cui al c. 5 può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni dalla stipula della stessa.

Art. 29 – Fase decisionale dei piani attuativi

1. Il piano attuativo o sua variante, conforme alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale nei termini di cui al precedente art. 28 del presente Regolamento.
2. La delibera di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi presso la Segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.
3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.
4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.
5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di P.G.T., dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale, si applica quanto previsto dall'art. 13, c. da 4 a 12 della L.R. 11.03.2005 n°12.
6. L'infruttuosa decorrenza del termine posto dal c. 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
7. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Provincia competente.
8. Al fine di attivare il procedimento di cui al c.7, chi ha presentato il piano attuativo verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di

ricevimento, intimare al Comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

9. Decorso infruttuosamente il termine previsto dal c. 8, chi ha presentato il piano attuativo può inoltrare al dirigente della competente struttura provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il Comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'art. 7 L. 7 agosto 1990 n°241 e smi.

10. Il Presidente della Giunta provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al c. 9, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti di cui all'art. 31 della L.R. 11.03.2005 n°12.

11. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del Comune inadempiente.

Art. 30– Provvedimento finale relativo al procedimento per l'approvazione dei Piani attuativi

1. Il Responsabile del procedimento comunica al proponente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di approvazione del Piano attuativo.

2. La presentazione dei provvedimenti abilitativi edilizi risulta in ogni caso subordinata alla stipula in atto pubblico della convenzione di cui al precedente art. 28 del presente Regolamento.

Art. 31 – Variante in corso d'opera

1. Qualora nel corso dei lavori si intendono apportare modifiche al progetto assentito, dovrà essere presentata la richiesta di titolo abilitativo per la variante, presentando il progetto secondo le norme che regolano le istanze di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività o altro atto abilitativo. Se le modifiche sono tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti essenziali (vedi art. 54 della L.R. n°12/2005), l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito.

I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

In ogni caso le varianti sostanziali determinano un rinnovo dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

2. Negli elaborati a corredo dovrà essere indicato lo stato approvato, comparativo, di progetto.

3. Non potranno in ogni caso essere assentite con denuncia di inizio attività varianti che comportino il mancato rispetto delle condizioni e prescrizioni di validità dell'atto originario.

Art. 32– Inizio ed ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini seguenti:

a) per i Permessi di costruire, un anno per l'inizio, fatta salva diversa prescrizione nell'atto abilitativo, decorrente dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del titolo abilitativo e tre anni per l'ultimazione, decorrenti dalla data di inizio dei lavori, fatta salva diversa prescrizione nell'atto abilitativo (non superiore comunque a tre anni).

b) per Denunce di inizio attività (DIA) e Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), un anno per l'inizio decorrente dalla data di efficacia della denuncia stessa e tre anni per l'ultimazione decorrenti dall'inizio dei lavori.

2. I termini per l'inizio e la fine dei lavori possono entrambi essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

3. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, in considerazione della mole dell'opera da realizzare o dalle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

4. Tutti i titoli abilitativi deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio competente del Comune di San Rocco al Porto, ai sensi degli art. 64-65 del DPR 380/01 e smi.
5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
6. Il titolare di permesso di costruire deve presentare all'ufficio tecnico comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro quindici giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi, al fine di consentire il necessario controllo; per le denunce di inizio attività l'interessato è tenuto a comunicare all'ufficio tecnico comunale, la data di ultimazione dei lavori entro cinque giorni dall'ultimazione degli stessi.
7. Contestualmente alla presentazione di fine lavori deve essere allegata la certificazione energetica, con dichiarazione del proprietario e del direttore lavori di conformità della L.10/91 e DGR 8/5518 del 26.06.2007.

Art. 33 – Interventi non ultimati

1. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità.
2. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo, per le opere ancora da eseguire.
3. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o ristrutturazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato di manutenzione straordinaria soggetta a titolo abilitativo.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 34 – Costruzioni in deroga

1. Il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione di cui all'art. 40 della L.R. n°12 del 11.03.2005, segue la procedura di cui al precedente art. 11 c.5 del presente regolamento.
2. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dallo strumento urbanistico comunale e dai piani attuativi.
4. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 20 febbraio 1989 n°6, e per la realizzazione di cappotto termico esterno all'edificio.

Art. 35 – Opere temporanee

1. Le opere temporanee, volte a soddisfare esigenze limitate nel tempo, e pertanto momentanee, transitorie e prive dei cantieri di stabilità e di durata, sono subordinate ad apposita autorizzazione.
 2. Il provvedimento dovrà contenere la data di cessazione dell'efficacia del provvedimento stesso, e pertanto, qualora le opere temporanee non fossero rimosse nel termine indicato, saranno ritenute abusive e perseguite con le ordinarie misure sanzionatorie.
 3. Negli spazi adibiti a giardino privato potranno essere collocate senza autorizzazione strutture per ricovero attrezzi e serre in materiale leggero e smontabile consono alle caratteristiche dell'edificio principale, in misura non superiore a mq. 6,00 e altezza massima all'estradosso non superiore a mt 2,30 e che non necessitino di opere di fondazione; le strutture addossate agli edifici non devono creare ostacolo al rapporto aeroilluminante dei locali adiacenti e non essere in contrasto con le norme del codice civile.
- Il manufatto non costituisce superficie utile, non può essere oggetto di successivi ampliamenti.

Art. 36 – Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. La conferenza è indetta quando ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, l'Amministrazione Comunale debba acquisire atti di assenso comunque denominati, di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti; il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

Art. 37– Parere preventivo

1. Il parere preventivo è un procedimento che consente di chiedere dei chiarimenti tecnico procedurali o indicazioni.

2. In generale la richiesta di parere preventivo è riferita a chiarimenti interpretativi da parte degli uffici sulla normativa urbanistico-edilizia.

Art. 38 – Sportello Unico per le attività produttive

1. Le attività che hanno per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa sono gestite attraverso lo Sportello Unico per la Attività Produttive (SUAP).

2. Il SUAP competente ha sede presso il Comune di Codogno (LO), è regolato dalla convenzione sottoscritta dove si individua come capofila la struttura tecnica dell'Ufficio tecnico di Codogno e il relativo Responsabile del procedimento.

CAPITOLO II – Collaborazione tra il Comune e il privato

Art. 39 – Accesso ai documenti

1. L'accesso ai documenti dovrà essere effettuato secondo le modalità del relativo regolamento comunale sull'accesso o sul trattamento dei dati sensibili vigente.

Art. 40 – Vigilanza e sanzioni

1. Ai sensi del TITOLO IV cap. 1 e 2 del DPR 380/2001 e s.m.i, spetta al Responsabile del procedimento della competente struttura comunale, l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico ambientale.

Il provvedimento sanzionatorio si svolge nelle seguenti fasi:

a) Fase di avvio: consistente nella comunicazione all'interessato, ai sensi degli art. 7 e 8 241/90 dell'avvio del procedimento, con l'indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabile del procedimento, e se del caso, dell'assunzione dell'atto finale.

A detta struttura si rivolgerà l'interessato ai fini dell'accesso agli atti o della presentazione di memorie. Possono essere individuali contro-interessati, cui comunicare l'avvio del procedimento;

b) Fase istruttoria: è la fase in cui, valutando gli atti di accertamento dell'infrazione, si determina il tipo di sanzione da applicare, acquisendo, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazione;

c) Fase decisionale: consiste nell'applicazione del provvedimento sanzionatorio, i cui contenuti essenziali sono l'indicazione del trasgressore, del tipo di illecito accertato, del tipo di sanzione corrispondente all'illecito, delle motivazioni, la data e la sottoscrizione, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento.

d) fase integrativa dell'efficacia: consiste nella notifica al soggetto interessato del provvedimento sanzionatorio: dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento;

e) fase di esecuzione d'ufficio: è una fase eventuale e si verifica nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente alla sanzione irrogata dal Comune e consiste nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune, che si rivarrà sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di legge vigenti in materia. Per l'esecuzione coattiva della sanzione si procede mediante acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale secondo la specifica procedura prevista dalla normativa vigente.

2. Sanzioni urbanistico – edilizie

Le sanzioni previste dalla normativa statale in caso di svolgimento dell'attività di trasformazione urbanistico – edilizia si applicano, in carenza di titolo abilitativo o in difformità di esso, in mancanza dei requisiti richiesti o, comunque, in contrasto con la normativa di legge o con le previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti, o adottati. In particolare, le principali sanzioni sono disciplinate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i.

Oltre all'applicazione delle sanzioni amministrative e penali, è prevista l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino in caso di situazioni non conformi al presente Regolamento, alla strumentazione urbanistica comunale, al Regolamento Locale di Igiene o alle altre vigenti, o in caso le opere realizzate in assenza di titolo non siano oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e successive modificazioni ed integrazioni.

CAPITOLO III – Certificato di Agibilità

Art. 41 – Definizione e procedura

1. Il certificato di agibilità può essere richiesto a seguito dell'ultimazione dei lavori.
2. Sono vietati l'occupazione e l'utilizzo di un immobile prima di aver ottenuto il certificato di agibilità prevista dal Regolamento locale di igiene e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e smi; la mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. stesso.
3. Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello delineato dagli art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto legittimato a chiedere il rilascio, è tenuto a presentare allo Sportello Unico per l'edilizia, la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
 - richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
 - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti alle prescrizioni di cui agli art. 113 e 127 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e smi, nonché all'art. 1 della L. 9 gennaio 1991 n°10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli art. 111 e 126 del DPR 6 giugno 2001, n°380 e smi;
4. Nel caso in cui, tutta la documentazione richiesta sia stata depositata e tutti gli obblighi siano stati ottemperati, l'istanza di agibilità si intende attestata per il silenzio assenso:
 - trascorsi 30 giorni nel caso in cui sia stato rilasciato il parere ASL di cui all'art. 5 c. 3 lettera a) del DPR 380/2001 e s.m.i.;
 - trascorsi 60 giorni in caso di autodichiarazione.In questo caso la copia dell'istanza e degli allegati debitamente timbrata per ricevuta dall'ufficio competente terrà luogo del certificato di agibilità.
5. Nel caso di mancata presentazione della documentazione obbligatoriamente prevista dagli art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, il decorso del termine per il silenzio assenso non produrrà alcun effetto giuridico, poiché la mancanza di elementi fondamentali costituisce pregiudizio per l'accoglienza dell'istanza. Il silenzio del Comune non potrà quindi costituire unico elemento probatorio, o sgravio di responsabilità sugli aspetti tecnico giuridici della pratica.
6. Il provvedimento finale potrà essere rilasciato anche oltre il termine fissato per legge per la formazione del silenzio assenso.
7. Nel provvedimento dovrà essere elencata la documentazione e le certificazioni che attestano la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, e nel caso sia stato eseguito un sopralluogo per verificare la conformità di quanto realizzato a quanto oggetto dei provvedimenti abilitativi edilizi.
8. Resta ferma la necessità di adeguamento degli impianti ove previsto per legge.
9. L'istruttoria relativa al procedimento di agibilità consiste essenzialmente in un procedimento volto alla verifica della:
 - a) avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti nel titolo abilitativi edilizio;
 - b) avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti per legge in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, eliminazione barriere architettoniche, di censimento catastale;
 - c) verifica della conformità edilizio-urbanistica di quanto realizzato a quanto oggetto dei titoli abilitativi mediante l'esecuzione di visite negli edifici realizzati.
10. Si precisa che mentre le operazioni di cui ai punti a) e b) sono obbligatorie, quanto disposto al punto c) potrà essere eseguito a campione.
11. L'eventuale richiesta di sopralluogo per accertare d'ufficio la suddetta conformità potrà essere richiesta ed eseguita previo versamento di un contributo a titolo di rimborso spese, da definire con determinazione dell'ufficio competente.

Oltre alla documentazione prevista dai citati commi, alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità devono essere allegati:

-Certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato o a struttura metallica (dove richiesto);

- copia del certificato di prevenzione incendi o dichiarazione del direttore dei lavori di esenzione C.P.I.;

- attestato di certificazione energetica.

12. Ultimate le opere di una porzione funzionale dell'edificio, è possibile richiedere l'agibilità parziale, limitata alla suddetta porzione.

13. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n°1265.

14. Nel caso in cui, causa la vetustà dell'immobile, non sia rintracciabile il provvedimento abilitativo e la relativa agibilità, lo stesso potrà essere considerato agibile previa dichiarazione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la salubrità degli ambienti, l'avvenuta prosciugatura dei muri nonché l'esistenza di tutte le caratteristiche strutturali, impiantistiche, di sicurezza e di confort che gli immobili debbono possedere.

TITOLO III – Composizione, attribuzioni e funzionamento delle Commissioni edilizie e per il paesaggio

CAPITOLO I – La Commissione edilizia

Art. 42 – Attribuzione e competenze

1. La Commissione edilizia è un organo consultivo del Comune in materia edilizia che in particolare esprime un parere in merito al rispetto delle norme di carattere edilizio contenute nel P.G.T. e nel presente regolamento e può essere convocata a discrezione dell'Amministrazione Comunale su ogni singolo progetto edilizio.

2. La Commissione valuta la qualità edilizia dei progetti, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.

3. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

Art. 43 – Composizione della commissione

1. La Commissione edilizia è composta dal Responsabile del servizio o suo delegato e da 4 membri tecnici, tutti con diritto di voto con professionalità attinenti alla materia (ingegnere, architetto, geometra, geologo, agronomo ecc.);

E' composta inoltre da due membri tecnici senza diritto di voto:

- 1 Esperto di materia di barriere architettoniche;
- 1 Esperto della conoscenza del territorio.

2. Nel corso della prima seduta della commissione i partecipanti eleggono il presidente ed il vicepresidente.

3. Il presidente avrà il compito di gestire i lavori della Commissione e di curarne il buon andamento.

4. Il vice presidente sostituisce a tutti gli effetti il presidente nel caso di una sua assenza.

5. Alle sedute della Commissione partecipano, senza diritto di voto;

- il responsabile del procedimento, con funzioni di segretario, e/o altro personale degli uffici che provvede all'illustrazione delle pratiche alla Commissione;
- l'assessore competente.

Art. 44 – Nomina e durata

1. La commissione è nominata dalla Giunta Comunale su proposta dell'Assessore competente.

2. I membri con diritto di voto restano in carica cinque anni, decorrenti dalla data della nomina. La commissione non può, comunque, rimanere in carica oltre la scadenza del mandato amministrativo del Sindaco, e comunque non oltre i 180 giorni dall'insediamento della nuova Amministrazione comunale.

3. Non potranno essere nominati quali membri della Commissione i componenti della Giunta o del Consiglio Comunale.

4. I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare. In tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

Art. 45 – Modalità di convocazione, sedute e decisioni

1. Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso (mail, fax, altro) da parte del responsabile del procedimento, con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla data fissata e tre giorni in caso di urgenza.

2. Per la validità delle sedute e delle decisioni della Commissione, occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica, compreso il presidente. I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di voti pari sarà determinante il parere del Presidente.

3. E' esclusa la partecipazione di terzi estranei alle sedute. Il presidente potrà ammettere il solo progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
4. La Commissione potrà effettuare sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

CAPITOLO II – La Commissione del paesaggio

Art. 46 – Attribuzione e competenze

1. La Commissione per il paesaggio è un organo consultivo del Comune in materia paesaggistica, è istituita ai sensi dell'art.81 della L.R. 12/2005, tali funzioni sono attualmente delegate all'Ufficio Urbanistica della Provincia di Lodi.
2. La Commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto insediamento nel contesto urbano nonché decide sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico sia superiore alla soglia di livello 3 (vedi tavola DP20) sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.
3. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.
4. La Commissione per il paesaggio esprime inoltre pareri in merito ai progetti che vengono presentati allo Sportello Unico per l'edilizia al fine di ottenere i relativi provvedimenti abilitativi ed ha anche "compiti di ornato", potendo esprimere pareri sulla qualità edilizia ed architettonica delle opere, sul loro corretto insediamento nel contesto urbano.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPITOLO I

Art. 47 – Insegne e mezzi pubblicitari

1. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione.
2. L'illuminazione delle insegne deve essere realizzata nel rispetto del regolamento integrativo ai criteri della L.R. 17/00.
3. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti o visibili da strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs n°42 del 22 gennaio 2004 e smi.

Art. 48 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici o aperti al pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del codice della strada e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso e, per quanto riguarda i chioschi e le edicole, previo versamento di un contributo di costruzione come determinato applicando le tariffe previste per i fabbricati di tipo commerciale.
3. In caso di occupazione di suolo pubblico è dovuto in ogni caso il relativo canone di occupazione.
4. I manufatti di cui sopra non dovranno costituire barriere architettonica e dovranno essere rispettosi delle normative sull'abbattimento delle stesse.

Art. 49 – Viabilità

1. Si definisce calibro stradale la larghezza della strada misurata a partire dalle pareti degli edifici prospicienti, o dalle recinzioni, ove esistenti, comprendendo anche gli spazi occupati dai marciapiedi e dai parcheggi pubblici.
2. I calibri delle strade esistenti, di quelle di progetto e degli allargamenti stradali sono determinati in base alle indicazioni ed alle previsioni contenute nella cartografia del P.G.T.
3. In assenza di chiare e precise indicazioni relative al calibro stradale, si dovrà procedere alla determinazione dell'asse stradale esistente o di progetto e da questo, mediante idoneo arretramento, si ricaverà il confine (o ciglio) della strada.
4. Nel caso di strade esistenti con dimensione del calibro stradale superiore a quello previsto nella cartografia di P.G.T, dovrà essere mantenuto almeno quello esistente.
5. Per le recinzioni realizzate lungo le strade, indipendentemente dalla procedura edilizia utilizzata per ottenere l'abilitazione alla realizzazione delle stesse, prima di poter dar corso all'inizio dei lavori, dovrà essere effettuata l'apposizione dei punti fissi da parte del competente ufficio comunale.
6. L'Amministrazione comunale si riserva comunque di imporre nuovi allineamenti in caso di comprovata criticità viabilistica.

Art. 50 – Passaggi pedonali e percorsi ciclabili

1. Le strade di nuova formazione e laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989 n°13 e della L.R. n°6 20 febbraio 1989 e s.mi., inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Le nuove piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di mt 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. Se delimitate solo con segnaletica orizzontale, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nell'art. 140 D.P.R. n°495 del 16.12.1992 (regolamento d'esecuzione ed attuazione del

codice della strada). E' fatto obbligo di rispettare tutto l'impianto normativo per l'esecuzione degli attraversamenti ciclabili (art. 146 D.P.R. n°495/92), nonché di posare la complementare segnaletica verticale d'obbligo (art. 122 D.P.R. n°495/92).

4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo (fatte salve le normative nazionali e regionali per la loro costruzione, in particolare L. n°336 del 19.10.1998 – Norme per il finanziamento della mobilità ciclistica e D.M. 30.11.1999 n°557 – Regolamento recante le norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili).

Art. 51 – Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve preventivamente chiedere il rilascio di specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire, in ottemperanza a quanto stabilito nell'apposito regolamento.

2. Fermo restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

Art. 52 – Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche avviene, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici.

3. Per tutte le attività inerenti la manomissione di suolo pubblico, si rimanda al regolamento comunale di rottura manti stradali.

Art. 53 – Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici ed impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

2. Nel merito viene ricordato come i volumi tecnici di un edificio siano solo quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo della abitazione o attività e che non possano essere ubicati al suo interno.

3. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo di natura edilizia.

4. I volumi tecnici impiantistici non sono computati ai fini della verifica degli indici volumetrici e dovranno rispettare unicamente le distanze previste dal codice civile. In particolare le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza, gli spazi anche coperti per la raccolta differenziata dei rifiuti, devono essere realizzate all'interno del lotto ed evidenziate nelle tavole progettuali.

5. Sono comunque sempre fatte salve le norme del codice della strada e di tipo paesaggistico ambientale.

Art. 54 – Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi già esistenti e regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti all'epoca del rilascio del provvedimento di assenso, possono essere mantenuti come locali ad uso abitativo o assimilabile o accessori o di servizio.

2. Un vano non può considerarsi quale sottotetto ma mera intercapedine ai sensi dell'art. 63 LR 12/05 e smi, quando non risulta accessibile allo stato attuale con scala o vano ascensore, e le sue misure rilevate siano rispettivamente inferiori a mt. 0,50 posti in gronda e 2,35 mt in colmo.

3. I locali dei sottotetti, nel caso in cui abbiano un'altezza media ponderale inferiore a mt. 2,40, dovranno avere un rapporto aeroilluminante non inferiore al valore di 1/12.

4. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, qualora assentibili in base alle norme del vigente strumento urbanistico, devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. n°12/05.

5. I parametri di altezza minima contenuti all'art. 63 c. 6 della L.R. 12/05 costituiscono il requisito minimo di altezza inderogabile al fine di ricavare dei locali abitabili e pertanto negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti dovrà essere curato il rispetto per ogni unità immobiliare dell'altezza media ponderale minima di 2,40 mt, escludendo dal conteggio le parti eventuali di altezza inferiore a 1,50 mt.

Art. 55 – Spazi accessori e di servizio, box

Su tutto il territorio comunale è vietata, la realizzazione di locali seminterrati e interrati sia per destinazioni prevalenti all'unità immobiliare e sia per locali accessori.

-I locali accessori e di servizio (lavanderie, ripostigli, corridoi, ecc..) posti al piano terreno dovranno avere un'altezza minima di mt 2.40 con le eccezioni previste nel Regolamento Locale d'igiene.

-I box e relativi spazi di manovra e i locali di deposito cicli e motocicli dovranno avere altezza massima di mt 2,40.

CAPITOLO II

Art. 56 – Accessi e passi carrabili

1. Si definiscono accessi le immissioni per pedoni e per veicoli da un'area o da un edificio privato alla strada di uso pubblico o a spazi pubblici, ovvero le immissioni di una strada ad uso privato su strada ad uso pubblico e viceversa. Lungo i rami delle intersezioni non è consentita la realizzazione di accessi; lungo i tronchi delle strade extraurbane ed urbane gli accessi devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Nelle nuove costruzioni i cancelli pedonali potranno essere collocati a filo della recinzione solo in presenza di marciapiede della larghezza minima di mt. 1,50. In assenza di marciapiede il cancello dovrà essere arretrato di mt 1,00. Eventuali pensiline di copertura non dovranno mai sporgere dal filo della recinzione.

3. Gli accessi dei veicoli dalle aree di pertinenza delle costruzioni sono consentiti tramite passi carrabili, autorizzati dall'ente proprietario delle strade o degli spazi a cui si accede.

4. Nelle nuove costruzioni residenziali, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt 3,00.

5. I cancelli carrai delle unità abitative residenziali, potranno essere collocati a filo della recinzione, solo in presenza di apertura motorizzata, protetta da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza e l'incolumità degli utenti e di terzi.

6. I cancelli carrai delle unità immobiliari produttive e commerciali, verranno autorizzati previo consenso dell'ufficio di polizia locale comunale.

7. Per gli accessi carrai delle unità immobiliari produttive, commerciali e edifici ad uso collettivo l'Amministrazione Comunale può dettare prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico.

8. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali e costruttivi per assicurare la buona visibilità.

9. Le rampe devono essere realizzate con materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il regolare deflusso delle acque.

10. Gli accessi carrabili esistenti possono essere mantenuti nello stato in cui si trovano, nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni degli edifici di cui sono pertinenza, dovranno essere adeguati, previo consenso dell'ufficio di polizia comunale.

Art. 57– Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di natura edilizia, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

3. L'altezza delle recinzioni tra le proprietà non può superare mt. 3,00, qualora siano realizzate a fronte di spazi pubblici, possono essere chiuse solamente in zona produttiva, terziario, commerciale e in centro storico.

Possono essere realizzate con le seguenti tipologie costruttive:

a) con muro pieno, fatto salvo quanto prescritto al successivo punto 4;

b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;

c) con reti e siepi;

d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

4. Le recinzioni da realizzare in prossimità di incroci, curve stradali o in zone con scarsa visibilità, non devono superare l'altezza di mt 0,70 se realizzate in muratura piena o con pannelli che non consentono la visuale, di altezza max di mt 1,70 se realizzate a giorno. In tutti gli altri casi, in zona residenziale, le recinzioni lato strada non potranno superare l'altezza di mt 1,80. Negli incroci o curve devono essere opportunamente raccordate nei tratti angolari in ragione delle condizioni di visibilità del luogo.

5. In presenza di un dislivello tra strada o piazza e proprietà, l'altezza della recinzione sarà misurata dalla quota del marciapiede o dalla pavimentazione stradale in assenza di marciapiede.

Se il dislivello tra due proprietà confinanti è inferiore o uguale a 50 cm l'altezza della recinzione verrà conteggiata a partire dalla quota più alta tra le due esistenti, se superiore a 50 cm, è necessario un accordo scritto tra i confinanti.

Per quanto possibile, le recinzioni devono essere allineate con quelle limitrofe, al fine di mantenere calibri stradali costanti e una uniformità compositiva dei fronti.

6. A parziale deroga di quanto sopra stabilito, gli interventi di rifacimento di muri di recinzione interessanti ambiti storici (cortine storiche) dovranno essere realizzati in armonia e nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici dei luoghi medesimi.

7. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono sempre aprirsi verso l'interno della proprietà.

8. In caso di terreno in pendenza, la recinzione dovrà avere un andamento a gradoni che segua il terreno stesso e si raccordi ai manufatti esistenti, previo accordo con l'Amministrazione comunale in caso il manufatto fronteggi spazi pubblici.

9. Nel caso di finestre fronteggianti recinzioni, poste a distanza inferiore a metri 3 dal confine di proprietà, la recinzione, se realizzata con un muro pieno, non potrà essere di altezza superiore ai mt 1,50.

10. Nelle zone abitate sono vietate le recinzioni che presentano alla loro sommità punte od elementi comunque pericolosi, come pure sono vietate recinzioni provvisorie o permanenti in cui si fa uso di filo spinato.

Art. 58 – Allacciamento alle reti fognarie

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone servite da fognatura e in zone non servite da fognatura.

2. La rete fognaria è suddivisa in fognatura di tipo misto e fognatura per acque bianche o meteoriche.

3. Le fognature "bianche" sono costituite dalle acque meteoriche.

4. Le fognature "miste" sono costituite da acque nere e acque bianche convogliate in un unico condotto.

5. Nella zone servite dalla pubblica fognatura tutti gli immobili, nuovi od esistenti, devono recapitare le acque di scarico, secondo modalità previste dall'Ente gestore.

6. Nelle zone non servite dalla fognatura, per gli scarichi degli immobili esistenti e nuovi, si applicano le disposizioni legislative, regolamentari e tecniche vigenti.

Art. 59 – Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli edifici devono essere attuate modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas-metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori del servizio.

2. Deve essere assicurata la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Per favorire l'utilizzo di acque di minor pregio nonché l'impiego di tecniche di risparmio idrico, dovranno essere previsti – ove possibile anche su edifici esistenti in caso di ristrutturazione, recupero o risanamento conservativo – contatori individuali per ogni singola unità abitativa, da collocarsi al limite della proprietà pubblica, ai sensi e per effetti della L. 05.01.1994 n°36 e s.m.i.

Art. 60 – Toponomastica e segnaletica

1. E' riservata all'Amministrazione comunale la possibilità di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti o visibili da strade o da altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
2. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune. In assenza di tali indicazioni valgono le disposizioni previste a tale proposito (dimensionali, comparative e per i materiali) dal Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione ed di attuazione.

Art. 61 – Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni vengono assegnati dal competente ufficio del Comune e devono essere apposti, a cura spese dei proprietari dei fabbricati secondo il modello indicato dal Comune o scelto del proprietario, in corrispondenza degli accessi pedonali e carrabili 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 cura e spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

CAPITOLO III

Art. 62 – Regolamento Locale Igiene Tipo e decoro delle costruzioni

1. Ogni intervento edilizio deve rispettare quanto stabilito nel TITOLO III del Regolamento Locale igiene tipo;
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche del territorio e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. L'involucro esterno degli edifici (solai, tamponamenti, coperture, serramenti, ecc.) nuovi od oggetto di recupero, deve essere realizzato con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. Il progetto edilizio va corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendente le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni.
5. 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.

Art. 63 – Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di mt. 4,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio (anche in mancanza di marciapiede).
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi se non scorrevoli, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo, tende e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di mt. 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato ed essere contenuti entro la proiezione dello stesso; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di mt. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre mt 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Art. 64 – 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'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo culturale e/o paesaggistico, 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/ alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di P.G.T.

4. Il portico o la galleria, devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle 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 fonte luminose artificiali.

6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono convogliare le acque piovane in fognatura.

Art. 65 – Salubrità di terreni edificabili

1. La realizzare di nuove costruzioni sui terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre o adibito ad attività produttive che abbiano potuto comunque inquinare il suolo, richiede la presentazione di piano di caratterizzazione ambientale da concordarsi con ARPA.

2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e i pareri tecnici ritenuti necessari.

3. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Art. 66 – Intercapedini, vespai e coperture piane

1. E' 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.

2. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

3. I locali abitabili e non 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 vespaio areato.

4. 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.

5. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello massimo prevedibile della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature incrementato di cm. 50.

Art. 67 – Disciplina del colore

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

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

3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formati un solo corpo di fabbrica, devono avere lo stesso tipo di finitura superficiale.

4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. E' assolutamente vietato porre in essere degli interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulle facciate e che ne impoveriscano l'importanza.
6. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
7. 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, a cura e carico del proprietario o avente titolo, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Art. 68 – Serre per coltivazione per uso non riconducibile ad attività

Le serre per floricoltura, per la coltivazione di ortaggi o altre colture sono da intendersi come strutture leggere e facilmente asportabili, solitamente delimitate da superfici di materiale trasparente o traslucido (vetro, film plastici, etc.) ancorate al suolo naturale (o parzialmente pavimentato) e di norma autonome rispetto agli edifici contigui, con una altezza massima di mt 2,50.

1. Se le serre prevedono un uso stagionale, ovvero limitato ad un lasso di tempo massimo di otto mesi/anno, possono essere realizzate previa sola comunicazione all'Ufficio tecnico comunale.

2a)- In caso di presenza permanente, ovvero protratta per periodi di tempo maggiori di otto mesi/anno, prima della realizzazione è necessario presentare apposita D.I.A. e/o titolo sostitutivo al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo.

2b)- Le serre permanenti sono da contabilizzare al fine del calcolo della superficie coperta, della sottrazione della superficie filtrante e del volume. Nel caso in cui la richiesta non insista nelle aree a destinazione agricola, è perciò da verificare se il lotto oggetto di richiesta abbia a disposizione della SIp da utilizzare.

Art. 69 – Piscine

Le piscine all'aperto permanenti possono essere realizzate nelle aree libere pertinenti ad edifici in modo che l'invaso della vasca sia totalmente al di sotto del piano del terreno attuale.

Le dotazioni degli impianti tecnologici (adduzione, filtraggio, pompaggio, etc.) dovranno essere collocate in un apposito locale tecnico, ricavabile all'interno dell'edificio residenziale della medesima proprietà. L'eventualità di realizzare locali tecnici esterni al fabbricato (non contabilizzabili come nuovi volumi vedi NTA Art. 3.2 PdR) è ammessa solo nei comprovati casi in cui non sia possibile procedere in altro modo.

La realizzazione delle piscine permanenti e relativi locali accessori è subordinata alla richiesta di titolo abilitativo da ottenere mediante presentazione di DIA e/o titolo sostitutivo oneroso.

Il calcolo degli oneri comunali dovuti saranno desunti applicando l'aliquota del modello del costo di costruzione per il valore dell'opera indicato nel computo metrico di progetto.

Le piscine all'aperto temporanee possono essere collocate nelle aree libere di pertinenza di edifici residenziali, per un periodo di tempo non superiore a mesi cinque/anno.

Art. 70 – Volumi tecnici in zone produttive

Per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, s'intendono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, tv, ventilazione, solare-fotovoltaico, ecc.) che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la qualità estetica dell'insieme architettonico.

Art. 71 – Regolamento comunale per l'installazione di impianti fissi per la radiofrequenza

Il Comune di San Rocco al Porto è dotato di specifico regolamento comunale per l'installazione di impianti fissi per la radio frequenza approvato con delibera C.C. n°57 del 29/12/2000.

Tale Regolamento è da considerarsi integrato totalmente con il presente Regolamento edilizio comunale.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio, non individua alcuna area specifica per la collocazione di impianti di radio frequenza, quindi sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare ogni singola proposta di progetto per l'installazione sul proprio territorio.

Al soggetto proponente viene richiesto il preventivo parere di compatibilità dell' ARPA di Lodi.

Art. 72 - Esposizione al gas radon

1. Le disposizioni che seguono si applicano a tutti i fabbricati destinati alla permanenza di persone, anche non continuativa: abitazioni, insediamenti produttivi, depositi, insediamenti commerciali, di servizio, insediamenti adibiti ad ambiente lavorativo e simili.

Le disposizioni che seguono si applicano in particolare a tutti gli interventi di:

- nuova costruzione;
- demolizione con ricostruzione;
- ristrutturazione integrale di edifici.

2. Per la riduzione degli effetti dell'emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere effettuati interventi di mitigazione, consistenti nell'adozione di criteri di progettazione e tecniche costruttive atte ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti da suolo e sottosuolo.

A tale scopo, si richiama l'obbligo ad adottare sistemi di attacco a terra atti a isolare dal terreno pareti e pavimenti di tutti i locali confinanti con il suolo.

3. Dovranno essere realizzati interventi di isolamento, idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta, soprattutto nei giunti, che presentino quindi caratteristiche di impermeabilità anche al passaggio di gas.

a) Locali a piano terra:

In particolare, per locali e ambienti a piano terra, in assenza di sottostanti locali sotterranei o seminterrati, dovranno essere utilizzati, alternativamente:

-intercapedini realizzate per la costruzioni in generale, purchè perfettamente isolate dal suolo con sistemi di isolamento quali barriere impermeabili, guaine bituminose, guaine in PVC o comunque barriere con prestazioni simili, con giunti a perfetta tenuta, che impediscano eventuali infiltrazioni di gas in ambienti interni;

-vespaio aerato con circolazione d'aria innescata da superficie di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, previsto in assenza di locali scantinati o sotterranei senza presenza di persone.

Ad integrazione di tali sistemi dovranno essere adottati:

-serramenti esterni apribili collocati su pareti contrapposte di superficie non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, atti ad evitare concentrazioni dannose di inquinanti negli ambienti interni.

b) Locali seminterrati e sotterranei:

Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in deroga permanenza di persone, ivi compresi locali scantinati, garage, box, direttamente comunicanti con i locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere ugualmente adottati, per le superfici entro-terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento (impermeabilizzazione a perfetta tenuta) e ventilazione, in particolare:

- vespaio aerato;
- pavimento unito ed impermeabile;
- pareti isolate da eventuali infiltrazioni di fluidi quali "venute" di acqua, passaggio di umidità del terreno, eventuali infiltrazioni di gas.

Ad integrazioni di tali sistemi dovranno essere adottati:

-serramenti apribili, ove tecnicamente possibile, nei locali seminterrati, che garantiscono adeguate condizioni di aero-illuminazione diretta;

-alternativamente, qualora sia tecnicamente impossibile la aero-illuminazione diretta, il condizionamento ambientale a condizione che rispetti quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente;

- canne di ventilazione con sblocco oltre la quota di copertura;

-condutture perfettamente isolate e protette, anche nei giunti presso passaggi a parete e a pavimento, che impediscano eventuali infiltrazioni di fluidi.

Potranno comunque essere adottati criteri di progettazione, sistemi e tecniche costruttive con prestazioni almeno uguali oppure superiori a quelle indicate nel presente articolo, comunque conformi al Decreto n°12678 del 21/12/2011 della Regione Lombardia "Linee Guida per la prevenzione dell'esposizione del gas radon in ambiente indoor".

La conformità di tali sistemi e tecniche costruttive dovrà essere certificata dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di richiesta di agibilità.

CAPITOLO IV

Art. 73 – Requisiti specifici dei materiali di finitura entro gli ambiti storici

1. La presente norma integra l'art. 5.2 della NTA del PdR "Nucleo storico di antica formazione", del Piano di Governo del territorio. Espresa deroga all'applicazione delle seguenti norme potrà essere richiesta per opere inerenti edifici che non presentano le caratteristiche tipiche degli insediamenti del centro storico di San Rocco al Porto.

2. La deroga dovrà essere richiesta prima dell'esecuzione di ciascun intervento e potrà essere concessa dal Responsabile del procedimento.

3. Tutti gli interventi di tinteggiatura e manutenzione delle facciate dovranno essere estesi all'intero fabbricato.

4. Eccezionalmente, la colorazione di una facciata appartenente a più proprietari potrà essere eseguita anche parzialmente, ma solo per parti architettoniche definite (piani orizzontali, partiture verticali) e sulla base, comunque di un progetto di sistemazione esteso a tutta la facciata.

5. Il criterio generale da seguire è quello del ripristino dei colori originari dell'edificio.

6. Qualora non sia reperibile alcuna indicazione certa del colore originario, si adotteranno i seguenti criteri:

- nel caso di un edificio riconducibile ad una epoca, ad uno stile architettonico o ad un contesto ambientale specifico e caratterizzato, si adotteranno soluzioni cromatiche ricorrenti in edifici aventi analoghe caratteristiche rilevate in ambito storicamente omogeneo e adiacente;

- in generale, la colorazione dovrà assecondare la composizione delle facciate, conferire loro il massimo di visibilità e distinzione, separarne gli elementi distinguendo le parti portanti (reali o fittizie) da quelle portate, gli ornati dai fondi.

7. In generale dovranno essere mantenuti allo stato naturale gli elementi costruttivi e decorativi in materiali a vista quali laterizi, pietra, legno, cementi ed intonaci decorativi, ecc.

8. Questi elementi dovranno prioritariamente essere puliti e non tinteggiati, se necessario ripristinati allo stato originale e protetti con specifici trattamenti.

9. I colori proposti dovranno accordarsi con le tonalità dominanti della quinta architettonica, della strada e del contesto urbano cui appartiene l'edificio, tenuto conto di quelli impiegati all'epoca di costruzione.

10. Qualora venga proposta una colorazione diversa da quella preesistente, questa dovrà altresì armonizzarsi con quelle degli edifici adiacenti.

MATERIALI E TECNICHE

Unitamente all'aspetto cromatico, si deve fare attenzione anche agli aspetti di "grana" e di uniformità dei materiali e delle tecniche adottate, con riferimento alle caratteristiche tipologiche e stilistiche dell'edificio.

Sono comunque da ritenersi tassativamente vietati gli intonaci plastici, in particolare nella stesura bucciata e graffiata.

DECORAZIONI E FREGI

Gli affreschi, i graffiti, le modanature ed in genere le decorazioni, in rilievo o meno, dovranno essere puliti, restaurati e lasciati a vista.

LAPIDI E TARGHE

Lapidi, targhe e iscrizioni di antica data presenti sulle facciate dovranno essere mantenute in sito, pulite e lasciate a vista, eventualmente restaurate e protette con prodotti trasparenti specifici.

Le nuove targhe pubblicitarie dovranno essere consone ai caratteri ed elementi architettonici dell'edificio e non essere collegate in posizione dominante rispetto all'edificio (es. balconi, tetti ecc.) e non su parti architettoniche significative delle facciate.

BASAMENTI E ZOCCOLATURE

I basamenti in bugnato dovranno essere mantenuti o ricostruiti come in origine. Ove non preesistenti, potranno essere realizzati secondo foggia e materiali consoni al carattere architettonico dell'edificio.

Analogamente dovranno essere trattate le zoccolature a piè di facciata che, se di nuova esecuzione dovranno essere realizzate con materiali tipici quali il semplice intonaco grasso, strollato e liscio, ovvero lastroni di pietra di grandi dimensioni a "spacco", "piano sega" o "bocciardati" posati verticalmente. In ogni caso, i materiali e l'altezza dello zoccolo andranno scelti in armonia con il carattere architettonico dell'edificio e del suo intorno.

Il filo superiore di basamenti e zoccolature dovrà essere mantenuto sempre orizzontale. Lungo strade in pendenza, il filo superiore potrà essere interrotto da riseghe verticali di altezza compresa tra cm 18 e cm 22.

L'altezza minima del basamento o della zoccolatura è di cm. 50.

CONDUTTURE ESTERNE

Nell'occasione di interventi di manutenzione e ritinteggiatura, le condutture ed i cavi esterni collocati in vista sulle facciate degli edifici dovranno, per quanto possibile, essere rimossi ed installati sotto traccia o collocati in porzioni il più possibile armonizzate con la composizione della facciata e superficialmente trattati al pari di canali e pluviali.

SERRAMENTI

I serramenti e le serrature di porte e finestre dovranno, per quanto possibile, conservare i caratteri dell'epoca originaria dell'edificio, escludendo comunque colori e moduli costruttivi estranei al carattere dell'edificio; di norma saranno contenuti nella luce del vano murario, assecondandone la forma, e saranno uniformati per l'intero edificio o, quanto meno, per ciascun prospetto, curando l'assialità delle partiture.

CONTORNI

I contorni di finestre, le soglie, i davanziali, ecc, dovranno restare quelli originari o, se sostenuti, rifatti con materiali e foggia uguali ai precedenti. Ove inesistenti (ad es. edifici rurali), potranno essere posati scegliendo, per analogia con edifici simili, materiali e fogge comunemente utilizzati (ad es. serizzo, granito, graniglia o semplice contorno in rilevato di intonaco chiaro).

BALCONI E LOGGE

I balconi, i ballatoi e le logge nonché le relative ringhiere o balaustre di protezione, dovranno rimanere quelle originarie ed essere consolidate e restaurate, o se sostituite, rifatte con materiale e foggia similari.

GRONDE

Le gronde dovranno essere mantenute di dimensione e materiale originale (legno, muratura, pietra) indipendentemente dalla struttura del tetto, anche qualora questa venisse sostituita.

CANALI E PLUVIALI

Canali di gronda e pluviali di discesa, se sostituiti, dovranno essere di sezione tonda in rame o lamiera zincata verniciata od acciaio verniciato, escludendo di norma, materiali plastici.

PORTONI

I portoni di pregio in legno o ferro dovranno essere preferibilmente recuperati e mantenuti in sito previa rimozione di eventuali strati di vernici non originarie. I nuovi portoni sostitutivi di quelli preesistenti, dovranno essere realizzati con analoga tipologia di quelli originali.

ANDRONI E CASSETTONI

Gli androni dovranno mantenere l'aspetto originario rimuovendo i rivestimenti posticci.

Fregi, stucchi e decorazioni dovranno essere restaurati e recuperati.

Le solette in legno, per ragioni statiche potranno essere strutturalmente sostituite da solai in latero – cemento mantenendo l'intradosso con l'aspetto originario.

I cassettoni in legno dovranno essere restaurati e recuperati.

COPERTURE E COMIGNOLI

Il manto di copertura dovrà essere sempre realizzato con materiali e colori originari, o comunque scelti tra quelli tipici della zona e del carattere architettonico dell'edificio.

I comignoli potranno essere, in caso di adeguamento tecnico funzionale, sostituiti con nuovi manufatti, mantenendo fattezze e proporzioni simili a quelli esistenti.

LUCERNARI E ABBAINI

E' ammesso il rifacimento e/o la realizzazione di lucernari, finestre in randa e abbaini alle seguenti condizioni:

-Nel caso di rifacimento di elementi preesistenti si dovranno riproporre le dimensioni e tipologie originarie;

-per la realizzazione di nuovi lucernari e finestre in randa non dovrà essere superata la superficie complessiva del 5% rispetto a quella della copertura. Gli abbaini dovranno avere la connotazione tipica, con tetto a capanna, adeguamento arretramento rispetto al filo di facciata, innesto nella copertura completamente raccordato e posto a quota inferiore di quella di colmo e larghezza massima lorda non superiore al mt. 1,50.

VETRINE

I serramenti di vetrina dovranno, di norma, essere contenuti nella luce del vano murario assecondandone la forma e arretrati rispetto al filo di facciata, senza mascherare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti (piedritti, archivolti, lesene, cornici, inferriate ecc.).

Unicamente nel caso di vari murari esistenti non originari e non conformi agli elementi stilistici e all'ordine compositivo della facciata, saranno ammessi serramenti di vetrina con cartelle, imbotti, ecc., atte a modificare sagoma e dimensioni del vano per armonizzarlo al prospetto esistente e a quelli adiacenti.

Il colore del serramento vetrina dovrà essere uguale a quello degli altri serramenti in facciata o comunque uniformarsi alle tonalità dei colori adottati nel prospetto, nel rispetto dell'inserimento nell'ambiente urbano.

Sono vietati i serramenti in alluminio colore naturale e color bronzo.

Sono ammesse le saracinesche a maglia larga ed è preferibile adottare in alternativa alla saracinesca, la soluzione del vetro antisfondamento di sicurezza.

Art. 74 – 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.

Tale articolo integra quanto già esposto nell' art. 6.2 delle NTA del DdP.

2. La posa in opera mediante scavi di impianti tecnologici interrati non dovrà compromettere l'apparato radicale delle essenze d'alto fusto; il tracciato di condotti e cavi dovrà altresì essere effettuato in modo tale da prevenire eventuali danni derivanti dal futuro sviluppo radicale delle essenze arboree.

3. La vegetazione può oltrepassare il limite tra la proprietà privata e la via solo se l'aggetto dei rami è a quota maggiore di mt 4,00 dal piano carrabile. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente la via o gli spazi pubblici di effettuare i tagli necessari, affinché non sia intralciata la viabilità veicolare o pedonale o compromessa la visibilità della segnaletica, degli

specchi riflettenti della carreggiata e dei centri luminosi; qualora, per qualsiasi causa, cadano sulla pubblica via alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, è fatto obbligo al proprietario dei medesimi di rimuoverli con la massima tempestività, a sua cura e spese.

4. Sono ammissibili le rimozioni o le modificazione delle alberature esistenti quando da esse derivino situazioni di pericolo, oppure quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione a costi accettabili, o quando la rimozione si renda necessaria per inderogabili e prevalenti interessi pubblici.

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

a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;

b) i criteri di scelta delle aree a prato in relazione alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;

c) i criteri di scelta del sesto di impianto e di distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti; in ogni caso debbono essere rispettate le indicazioni previste dall'art. 892 del c.c.

6. Negli spazi adibiti a giardino privato potranno essere collocate senza autorizzazione strutture per ricovero attrezzi e serre in materiale leggero e smontabile consono alle caratteristiche dell'edificio principale, in misura non superiore a mq. 6,00 e altezza massima all'estradosso non superiore a mt 2,30 e che non necessitino di opere di fondazione; potranno altresì essere collocati elementi di arredo fisso quali gazebo, pergolati, pompeiane, panchine, ecc; le strutture addossate agli edifici non devono creare ostacolo al rapporto aeroilluminante dei locali adiacenti e non essere in contrasto con le norme del codice civile.

Art. 75 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza e igiene.

2. Gli immobili in stato di abbandono 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 edificati esistenti.

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

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

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

6. In caso di inadempienza con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

Art. 76 – Antenne

1. L'installazione nell'intero territorio comunale degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente.

2. Le antenne devono essere installate nel rispetto della normativa di legge a tutela della sicurezza degli impianti.

3. Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela dei beni artistici.

4. Nei condomini, l'installazione di antenne singole, è di norma vietata.

CAPITOLO V – ACUSTICA

Art. 77 – Protezione dall'inquinamento acustico

Il Comune di San Rocco al Porto in fase di redazione del Piano di Governo del Territorio ha aggiornato la componente acustica con l'approvazione del Piano di azionamento acustico e il Piano di Risanamento acustico, a cui ogni richiesta di titolo edilizio abilitativo deve riferirsi.

1. Si definisce inquinamento acustico l'introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con la legittima fruizione degli ambienti stessi.

2. Gli edifici, qualunque sia la loro destinazione, devono essere costruiti in ottemperanza alle norme vigenti in materia di protezione dall'inquinamento acustico. Essi dovranno quindi essere edificati mediante l'impiego di materiali, la posa in opera di strutture e componenti, l'adozione di accorgimenti tecnici idonei a garantire una adeguata protezione acustica nei confronti dei rumori generati da una sorgente esterna all'edificio, dei rumori generati in altri alloggi o comparti dell'edificio che si propagano attraverso pareti e solai, dei rumori generati in altri alloggi e che si propagano per via aerea, dal rumore generato da impianti interni o esterni all'alloggio o al comparto dell'edificio.

3. La costruzione di opere e impianti o l'esercizio di attività in grado di modificare il clima acustico del territorio circostante destinato a residenza, uffici, alberghi, ospedali, scuole, culto, ricreazione, commercio o ammissibili, dovrà prevedere e comprendere la realizzazione di adeguati interventi o l'installazione di misure di contenimento o l'adozione di idonei dispositivi.

Acustica edilizia

Le norme di riferimento riguardanti le costruzioni edilizie in materia di protezione dall'inquinamento acustico sono demandate al piano di azionamento acustico.

Il Comune può richiedere nel caso di dubbi sulle autorizzazioni al competente ufficio dell'ARPA parere di conformità alle norme vigenti relativo alla documentazione allegata all'istanza di richiesta del titolo edilizio abilitativo. Gli oneri conseguenti saranno a carico del richiedente.

Così come richiamato dal Piano di Risanamento Acustico (L.447/98 art. 7), si ricorda che:

-i soggetti titolari di progetti o delle opere devono predisporre una documentazione d'impatto acustico relativa alla realizzazione, modifica o potenziamento delle ferrovie (così come L.447/95 art. 8 c.2 lettera f) o delle strade (lettera b);

-i nuovi insediamenti produttivi dovranno predisporre una specifica valutazione di impatto acustico e eventualmente, dotarsi di un piano di risanamento acustico (L. 447/95 art.8 e 15) entro sei mesi dalla entrata in vigore del piano di risanamento acustico.

-i nuovi insediamenti residenziali (c. 3 lett. e) o parchi pubblici urbani od extraurbani (lettera d) debbono essere corredati di idonea documentazione d'inserimento acustico ambientale (valutazione del clima acustico).

Tutti gli insediamenti residenziali debbono essere conformi, ai sensi della L. 447/95 art. 2 c.6 alle disposizioni di cui al DPCM 5/12/1997 (certificazione a cura di tecnico competente in acustica ambientale).

-Il Comune, così come previsto dalla L. 447/95 in art. 6 comma 1 lettera d, all'atto del rilascio dei titoli abilitativi, ovvero all'abilitazione all'utilizzazione di immobili, relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, deve provvedere al controllo del rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico.

Aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, ovvero mobile, ovvero all'aperto.

Il Comune di San Rocco al Porto non ha individuato aree da destinare a spettacolo temporaneo, ovvero mobile ovvero all'aperto.

Il D.P.C.M. 1/3/91 riconosce al Sindaco la facoltà di concedere, per attività temporanee, autorizzazioni in deroga a quanto prescritto nel piano di azionamento acustico.

CAPITOLO VI – RIFIUTI E SCARICHI

Art. 78 – Obbligo di conferimento dei rifiuti domestici

Per ogni nuovo intervento edilizio, relativo ad edifici plurifamiliari o per unità immobiliari comprese in corti comuni, dovranno essere evidenziati sugli elaborati di progetto, idonei spazi-locali adibiti alla raccolta differenziata, da attuarsi secondo le modalità previste dal regolamento per la disciplina del servizio di raccolta differenziata integrata dei rifiuti.

Art. 79 – Scarichi

Il presente articolo disciplina gli scarichi provenienti da singoli lotti edificati o da reti di collegamento a servizio di aree private, che si immettono in pubbliche fognature, in corpi idrici superficiali od aventi come recapito, quando ammissibile, gli strati superficiali del terreno o altra destinazione. Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati, fatta eccezione per gli scarichi di acque reflue domestiche in reti fognarie, che sono sempre ammessi nell'osservanza dei regolamenti fissati dal gestore del servizio.

Tipi di scarico:

Gli scarichi idrici, derivanti da fabbricati si distinguono in relazione all'origine in:

- 1 -acque meteoriche (bianche);
- 2 -acque luride domestiche e assimilate (nere);
- 3 -acque di processo produttivo.

Reti interne ai singoli lotti edificabili

All'interno di ciascun lotto edificabile tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e tramite percorsi separati e distinti, devono essere conferiti al recapito finale ammissibile in relazione alla loro origine e qualità in ottemperanza della normativa nazionale, nonché delle disposizioni regionali vigenti in materia.

E' ammessa l'unificazione delle diverse reti interne immediatamente a monte del recapito finale, qualora questo sia costituito da un collettore fognario misto e la qualità dei singoli scarichi sia compatibile. A monte del punto di immissione delle singole reti ed immediatamente all'interno del lotto deve essere realizzato un pozzetto di ispezione, che dovrà essere utilizzabile anche come punto di prelievo per scarichi provenienti da attività produttive.

Acque meteoriche

Oltre che nella pubblica fognatura, è ammesso il recapito delle acque meteoriche sul suolo o negli strati superficiali del terreno alle condizioni stabilite dalle norme in vigore, mediante subirrigazione, a condizione che la dispersione avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici prossimi, anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico.

E' ammesso pure il loro recapito in acque superficiali, acquisite le necessarie autorizzazioni da parte degli Enti pubblici e privati aventi competenza e giurisdizione sul corpo idrico recipiente.

Si definiscono "acque di prima pioggia" quelle corrispondenti, nella prima parte di ogni evento meteorico, ad una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie servita dalla rete di raccolta delle acque meteoriche.

Le acque di prima pioggia sono sottoposte a particolari modalità di convolgimento, separazione, raccolta e trattamento, stabilite dalle norme di legge, regolamentari e tecniche vigenti, qualora tali acque provengano:

a) da superfici scolanti di estensione superiore a 2.000 mq, calcolata escludendo le coperture e le aree a verde, costituenti pertinenze di edifici ed installazioni in cui si svolgono le seguenti attività:

1. industria petrolifera;
2. industrie chimiche;
3. trattamento e rivestimento dei metalli;
4. concia e tintura delle pelli e del cuoio;
5. produzione della pasta-carta, della carta e del cartone;
6. produzione pneumatici;

- 7. aziende tessili che eseguono stampa, tintura e fissaggio di fibre tessili.
- 8. produzione di calcestruzzo;
- 9. aree intermodali;
- 10. autofficine;
- 11. carrozzerie;

b) dalle superfici scolanti costituenti pertinenza di edifici ed installazioni in cui sono svolte le attività di deposito di rifiuti, centro di raccolta e / o trasformazione degli stessi, deposito di rottami e deposito di veicoli destinati alla demolizione;

c) dalle superfici scolanti destinate al carico e alla distribuzione dei carburanti ed operazioni connesse e complementari nei punti di vendita delle stazioni di servizio per autoveicoli;

d) dalle superfici scolanti specificamente o anche saltuariamente destinate al deposito, al carico, allo scarico, al travaso e alla movimentazione in genere delle sostanze di cui tabelle 3/A e 5 dell'allegato 5 al D. Lgs 152/1999 come modificato D.Lgs 152/2006.

La portata d'immissione delle acque meteoriche scolanti da nuove aree insediative nelle reti fognarie miste o bianche preesistenti può essere limitata in funzione delle caratteristiche idrauliche e dell'ampiezza del bacino imbrifero sotteso dalla rete, delle caratteristiche del recettore o per limitarne l'afflusso agli impianti di trattamento delle acque nere. In tali casi nell'ambito delle nuove aree insediative dovranno essere previsti idonei impianti di accumulo o di laminazione, che consentano di differire lo scarico e frazionare nel tempo la portata scolante dall'intera area.

Acque luride domestiche e assimilabili

Le acque luride domestiche – definendo come tali i reflui provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche e da quelle ad esse assimilate ai sensi delle vigenti norme di legge, devono essere recapitate nella pubblica fognatura (vedi art.58).

Acque di processo produttivo

Per scarichi provenienti da insediamenti produttivi e comunque non adibiti esclusivamente all'uso di abitazione, si rimanda alle specifiche norme legislative, regolamentari e tecniche, nazionali e regionali, vigenti in materia, tanto per le modalità costruttive degli impianti, dei condotti e dei manufatti di trattamento, di collettamento e di recapito, quanto per i limiti di qualità degli stessi.

Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm 40x40, tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e conformato in modo idoneo per permettere i prelievi estemporanei, realizzando un salto di fondo di almeno 50 cm tra il condotto immissario ed il condotto emissario.

Caratteristiche delle reti e dei manufatti di ispezione, prelievo, trattamento ed accumulo

Le condutture delle reti di scarico e tutti i manufatti di ispezione e prelievo con i loro dispositivi di coronamento e chiusura, nonché le eventuali vasche di trattamento ed accumulo devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente all'abrasione ed all'aggressione chimica dei possibili effluenti, a perfetta tenuta ed in grado di sopportare i carichi statici o dinamici cui possono essere assoggettati in funzione del loro posizionamento.

I pezzi di assemblaggio, giunzione ed immissione devono avere le stesse caratteristiche dei condotti principali.

Le reti di scarico devono essere opportunamente distanziate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile; di norma, nelle fognature separate, l'estradosso dei condotti delle acque nere deve essere posto a quota inferiore rispetto al piano di scorrimento dei condotti delle acque bianche; di regola i condotti devono essere interrati con ricoprimento minimo all'estradosso non inferiore a cm. 100. In ogni caso gli scarichi provenienti dal piano terreno degli edifici devono poter essere

immessi in fognatura con condotti a gravità, con conveniente franco di sicurezza e senza l'ausilio di impianti di sollevamento.

Le vasche di accumulo, di laminazione o facenti parte di impianti di trattamento possono essere posizionate in conformità a quanto stabilito dal codice civile e da normativa vigente in materia.

CAPITOLO VII – Modalità di compilazione dei progetti di opere viabilistiche, delle aree di pertinenza e delle intersezioni

Art. 80 – Aspetti funzionali ed elementi geometrici delle strade

1. Il progetto di una nuova strada o dell'adeguamento di una strada esistente deve essere sviluppato tenendo conto degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici, in relazione alla loro classificazione secondo il codice della strada e condotto secondo i criteri riguardanti gli elementi geometrici dell'asse e della piattaforma delle strade urbane ed extraurbane, affinché la circolazione degli utenti ammessi si svolga con sicurezza e regolarità. Il progetto di qualsiasi tipo di strada deve essere redatto in base alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" approvate con D.M. 05.01.2001 n°6792 emanato dal ministero delle Infrastrutture e dei trasporti in attuazione dell'art. 13 del D.lgs 30.04.1992 n°285 (nuovo codice della strada) e s.m.i.

Art. 81 – Aspetti funzionali delle intersezioni stradali

1. Il progetto di una nuova intersezione stradale o dell'adeguamento di una intersezione esistente deve essere sviluppato tenendo conto degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici, in relazione alla classificazione secondo il Codice della strada, delle strade che si intersecano e condotto secondo una procedura compositiva degli elementi geometrici e funzionali, atti a realizzare le possibili manovre di svolta, necessarie per il trasferimento dei flussi di traffico da una strada all'altra. Il progetto delle intersezioni deve essere redatto in base alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" approvate con D.M. 19.04.2006 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti in attuazione dell'art. 13 del D.Lgs 30.04.1992 n°285 (Nuovo codice della strada) e s.m.i.

2. Il progetto di una nuova intersezione deve essere sviluppato assumendo, alla base della progettazione, le verifiche relative ai seguenti aspetti:

a) Ubicazione dell'intersezione:

- eventuali interferenze funzionali con intersezioni adiacenti;
- compatibilità con le condizioni plano-altimetriche degli assi viari;
- compatibilità con le caratteristiche della sede viaria;

b) Manovre elementari:

- punti di conflitto di intersezione o attraversamento;
- punti di conflitto di diversione;
- punti di conflitto di immissione;

c) Classificazione tipologica delle intersezioni.

Art. 82 – Accessi alle strade

1. La possibilità di realizzare accessi privati su strade deve essere autorizzata dall'autorità competente.

2. La localizzazione e la configurazione degli accessi debbono essere tali da rispettare le distanze di visuale libera stabilite per le intersezioni.

3. I passi carrabili debbono avere un'ubicazione ed una configurazione plano altimetrica tali da:

- non arrecare pericolo od intralcio alla circolazione veicolare e pedonale;
- agevolare le manovre dei veicoli in ingresso o in uscita dal passo carrabile.

4. Le presenti disposizioni si applicano sia agli accessi da area o edificio privato alla strada di uso pubblico, sia agli accessi da strada ad uso privato a strada ad uso pubblico; per queste ultime valgono altresì le norme sulle intersezioni stradali.

5. Le distanze minime previste nella tabella "A" debbono essere adottate anche nei confronti dei varchi degli spartitraffico laterali in presenza di strade di servizio destinate alla concentrazione delle manovre di svolta a destra e a sinistra (indirette o semidirette).

6. Il comune ha facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle fissate in Tabella A per i passi carrabili già esistenti, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento.

Tabella A – Accessi per strade urbane (vedi T.U. “codice stradale”)

Tipo di strada	A	B	C
	Urbana di scorrimento	Urbana di quartiere	Locale urbana
Ammessi	SI	SI	SI
Organizzazione accessi	Coordinati	Diretti	Diretti
Distanza minima in metri tra innesti successivi	100	-	-
Distanza minima in metri tra accesso ed intersezione	100	12	12

CAPITOLO VIII – Modalità di presentazione ed esecuzione dei progetti

Art. 83 – 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:

- 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;
- 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;
- qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

2. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

Art. 84 – Rappresentazione del contesto ambientale

1. 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 1:1.000 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, (i materiali, le finiture, ecc) da riferirsi solo al tessuto storico di antica formazione art. 5.2 NTA del PdR e nuclei rurali art.6.2 NTA del PdR;
- presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- rilievo fotografico a colori (dim. Minime cm 10x15) dell'area e del suo contesto.

2. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

- progetto piani volumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - limiti di proprietà e 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'insediamento 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.

3. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto con evidenziate eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.

4. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.

5. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.

6. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

7. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare, da riferirsi solo al tessuto storico di antica formazione art. 5.2 NTA del PdR e nuclei rurali art.6.2 NTA del PdR.

Art. 85 – Relazione tecnica illustrativa

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

2. Nel caso in cui il progetto riguardi opere di nuova costruzione o ristrutturazione, i paragrafi della relazione saranno relativi a:

- a) descrizione del sito e una individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o attuativo;
- b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- d) caratteri dell'intervento edilizio;
 - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'interno e all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d.3) opere di urbanizzazione esistenti e previste, con riferimento a viabilità e acquedotto;
 - d.4) fognatura, distribuzione energia elettrica, rete gas metano, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc.
 - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e igrometrici, 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 si tratti di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico-sanitario con informazioni relative a:
 - f.1) genere di industrie da insediare;
 - f.2) numero di addetti previsti;
 - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - f.4) materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati;
 - f.5) flussi di traffico commerciale;
 - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico nocivi.

3. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la sua propria personale responsabilità:

- a) di conformità plani volumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti;
- b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitari alla legislazione vigente;
- d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
- e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico, atmosferico e luminoso;
- f) relazione tecnica di cui Delibera Reg. 8745/2008.

4. Qualora l'intervento edilizio presenti particolare complessità (insediamenti produttivi industriali con dotazione di impianti speciali non rientranti fra quelli definiti a struttura semplice ai sensi della D.G.R. Lombardia n° VI/41318 del 05.02.1999, necessità di interventi particolari in relazione a condizioni ambientali ed a contesti insediativi o infrastrutturali preesistenti, in tutti i casi in cui l'intervento edilizio presenti caratteristiche sostanzialmente difformi rispetto a quelle usuali per interventi analoghi) la relazione generale sarà integrata da relazioni specialistiche inerenti l'oggetto della specialità.

5. La documentazione di cui ai paragrafi 3 e 4, può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a determinate disposizioni o prescrizioni, qualora il nuovo edificio non sia soggetto ai corrispondenti adempimenti.

6. La relazione tecnico illustrativa generale e le eventuali relazioni specialistiche dovranno citare le norme vigenti riguardanti tutti gli aspetti del progetto ed in base alle quali il medesimo è stato redatto. Esse dovranno altresì contenere la dichiarazione che il progetto e tutte le sue parti ottemperano alle norme citate.

Art. 86 – Documentazione tecnica

1. Le richieste di permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento o SUAP.

2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 2 copie e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- b) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo plani volumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
- c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

- e) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili.
- f) per gli interventi non assoggettati al preventivo nella-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- g) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc..) in scala 1:50.

Art. 87 – Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Almeno quindici giorni prima dell'inizio lavori per la costruzione o ampliamento di un edificio, è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, di richiedere con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. Al fine dell'apposizione dei punti fissi, è necessario contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse (come da progetto).
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. In sede di approvazione dei punti fissi, il tecnico comunale potrà determinare lievi modifiche del posizionamento planivolumetrico dell'edificio al fine di rendere conforme lo stesso alla vigente normativa edilizio-urbanistica, o al fine di tutelare essenze arboree presenti, oppure in ogni altro caso in cui si renda necessaria tale operazione in conseguenza della verifica dello stato dei luoghi. Tali modifiche verranno evidenziate in apposita planimetria che verrà allegata al verbale dei punti fissi e costituirà parte integrante e modificativa del titolo edilizio originario.

CAPITOLO IX – Operazioni riguardanti il cantiere

Art. 88 – Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente e riportati anche nel provvedimento.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività, l'inizio dei lavori potrà avvenire a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatta salva l'emissione di un provvedimento che vieti l'inizio dell'attività edilizia.
3. Per le denunce di inizio attività, l'inizio dei lavori non potrà avvenire oltre un anno dalla data di presentazione della stessa, decorso tale termine la stessa perde di efficacia e l'esecuzione delle opere dovrà essere subordinata alla presentazione di nuova comunicazione o all'ottenimento di altro titolo abilitativo.
4. Le sole opere di scavo parziale e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
5. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il titolo abilitativo s'intende automaticamente decaduto.
6. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare al comune l'inizio dei lavori entro tre giorni dal loro effettivo inizio, mediante comunicazione redatta su apposita modulistica.
7. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del provvedimento abilitativo deve notificare al comune il nominativo del soggetto Certificatore ai sensi della D.G.R. della Lombardia n°VIII/8745; prima dell'inizio delle opere strutturali devono essere presentati la denuncia delle opere in c.a. normale o precompresso ed a struttura metallica e la nomina del collaudatore statico, ai sensi della L. 05.11.1971 n°1086 e smi. e la verifica del clima ac ustico.

Art. 89 – Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al titolo IV del D.Lgs del 09 aprile 2008 n°81 e s.m.i., ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sulla recinzione di cantiere e/o in luogo ben visibile dalla pubblica via deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate per una agevole lettura, contenente gli estremi del permesso di costruire o della DIA o altro titolo abilitativo, i nominativi e

gli indirizzi del titolare, del progettista, dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore lavori, del responsabile del cantiere e, qualora prescritto, del coordinamento della sicurezza per l'esecuzione; La tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali per pubbliche affissioni;

b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia del progetto in corso di realizzazione debitamente contrassegnata con la numerazione interna dei progetti e dal timbro di ricevimento del Comune, nonché idonea attrezzatura antinfortunistica ad uso dei funzionari comunali incaricati delle verifiche;

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; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal regolamento locale di igiene;

d) i relativi impianti di acqua potabile e fognatura, devono, ove esistenti, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio ASL ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;

e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;

f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo rappresenti e sostituisca.

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

Art. 90 – Sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa

Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione ai competenti uffici comunali.

La mancata comunicazione comporta l'immediata sospensione dei lavori.

Art. 91 – Recinzioni provvisorie e occupazione del suolo pubblico

1. Il titolare di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici, o aperti al pubblico, o su suolo pubblico, deve isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni realizzate con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori; deve 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. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici. Dovranno comunque essere conformate in modo da non limitare la visibilità e non costituire causa di pericolo qualora siano poste in prossimità di strade e piazze interessate da traffico pedonale e veicolare. Se necessario dovranno essere installati opportuni dispositivi (ad es. segnalatori luminosi) per assicurare la necessaria visibilità ai fini della sicurezza della circolazione.

3. L'occupazione di suolo pubblico dovrà essere esplicitamente autorizzata dalla competente struttura comunale, a seguito di istanza presentata dall'interessato. L'autorizzazione all'occupazione di suolo stabilisce i limiti cui l'interessato dovrà attenersi durante l'occupazione. L'autorizzazione stabilisce inoltre le modalità ed i tempi di ripristino dell'area occupata.

4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

5. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Art. 92 – Sicurezza del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti, le attrezzature ed i dispositivi antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia e tutela della sicurezza e salute pubblica.

Art. 93 – Scavi

1. Le terre e rocce da scavo, devono essere gestite secondo la modalità stabilite dalla legge.

Art. 94 – Demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia il futuro utilizzo dell'area risultante.

2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro di ristrutturazione sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo e siano volte a creare spazio a nuova costruzione sono soggette ad autorizzazione edilizia.

4. Il rilascio dell'autorizzazione edilizia alla demolizione è subordinato:

- a) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire;
- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c) alla verifica dell'avvenuto disallaccio di tutte le connessioni con le reti tecnologiche (fognature, telefonica, elettrica, idrica, del gas metano, ecc.) del fabbricato o della sua porzione da demolire;
- d) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura destinati a rimanere inutilizzati;
- e) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
- f) all'impegno di proteggere e salvaguardare l'eventuale patrimonio arboreo.

5. In caso di inosservanza anche parziale, degli impegni di cui sopra e di quant'altro si rilevasse opportuno ai fini della sicurezza e della salvaguardia di beni di terzi, potrà compiersi l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente ed a spese dello stesso.

6. La richiesta di demolizione deve includere specifiche assunzioni di responsabilità dell'esecutore dei lavori in merito a modalità di smaltimento delle macerie, abbattimento delle polveri, limitazione dei rumori, sicurezza del personale, eventuali opere di caratterizzazione e se necessario di bonifica.

7. L'autorizzazione alla demolizione di immobili comunque soggetti alla tutela di cui al D.Lgs 42/2004 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

8. Nel caso di demolizione parziale dovranno comunque essere salvaguardati la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte di costruzione.

Art. 95 – Conferimento dei materiali di risulta

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

Art. 96 – Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

Alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura, ad una quota superiore a mt 2,00 dal piano cantiere o dalle aree di pertinenza dell'edificio, si applicano le norme del Regolamento Locale d'igiene dell'Asl di Lodi, in merito alla prevenzione dei rischi della caduta dall'alto.

Art. 97 – Rinvenimenti

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

Art. 98 – Ultimazione dei lavori

1. Il termine entro cui devono essere ultimati i lavori decorre dalla data di inizio dei lavori e non può essere superiore a tre anni.
2. Per fine dei lavori si intende il momento in cui l'opera è ultimata sotto il profilo edilizio ed urbanistico avendo portato a compimento le opere comportanti ingombro volumetrico, chiusure perimetrali, copertura, tavolati divisori interni, serramenti.
3. I rimanenti lavori finalizzati alla piena funzionalità dell'opera ai fini del rilascio dell'agibilità potranno essere subordinati a presentazione di D.I.A. o altro titolo abilitativo.
4. Il termine di ultimazione può essere prorogato solo nei seguenti casi:
 - opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
 - particolari caratteristiche tecnico-costruttive connesse alle mole dell'opera da realizzare;
 - cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventi calamitosi e gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.
5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare un'istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire o una nuova D.I.A. o altro provvedimento.
6. Per la parte dell'edificio non ultimata, è dovuta la differenza tra la quota parte del contributo di concessione a suo tempo versato e quanto dovuto sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio della nuova concessione per il completamento.
7. Il titolare del permesso di costruire, DIA, SCIA o altro provvedimento abilitativo, deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di ultimazione lavori entro cinque giorni dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire i necessari controlli.
8. Il proprietario dell'edificio o l'avente titolo deposita presso il Comune, unitamente alla denuncia di ultimazione lavori, l'asseverazione del direttore lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e rispetto a quanto dichiarato nella relazione tecnica di cui alla L.10/91 e s.mi., se di questa era prescritta la redazione, nonché l'Attestato di certificazione energetica, ove prescritto, redatto e asseverato dal soggetto certificatore e la ricevuta generata dal catasto energetico. In assenza della predetta documentazione la denuncia di fine lavori è inefficace.

Art. 99 – Sospensione dei lavori, modifica e demolizione delle opere.

Il Responsabile del servizio comunale, competente può disporre la sospensione delle opere non autorizzate e/o non conformi al progetto approvato o comunque non regolamentari ed ha la facoltà di ordinare le rimessa in pristino, la modifica o la demolizione, e di prendere i provvedimenti sanzionatori previsti dalla legge. L'ordine di sospensione, di demolizione o di modifica delle opere sarà fatto eseguire dai funzionari o dagli agenti incaricati, senza pregiudizio della successiva azione penale e delle sanzioni.

Art. 100 – Sanzioni per le violazioni delle disposizioni del Regolamento Edilizio.

L'attività edilizia è soggetta al controllo ed alle sanzioni previste dal DPR 380/01 e s.m.i.
A chiunque contravvenga alle disposizioni del presente regolamento o alle ordinanze attuative dello stesso, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00, salvo quanto riportato nella tabella seguente o in altri articoli del Regolamento, a seconda della gravità dell'infrazione da valutarsi discrezionalmente da parte del Responsabile dell'area tecnica. La stessa sanzione è applicata, salvo che vi sia una diversa specifica sanzione prevista da altra norma, a chiunque contravvenga ad ordinanze comunque adottate per motivi di sicurezza, igiene, decoro cittadino o tutela dell'ambiente.

Riepilogo sanzioni specifiche:

Disposizione normativa	Sanzione amministrativa applicata	
Mancata comunicazione di inizio lavori	Min. € 100,00	Max. € 500,00
Mancata comunicazione variazioni di nominativi di D.L. ed impresa esecutrice	Min. € 100,00	Max. € 500,00
Compilazione errata o incompleta del cartello di cantiere	Min. € 100,00	Max. € 500,00
Mancata esposizione cartello di cantiere	Min. € 250,00	Max. € 500,00
Mancata comunicazione ultimazione lavori	Min. € 100,00	Max. € 500,00
Mancata presentazione al controllo in cantiere del titolo abilitativo e relativi documenti	Min. € 250,00	Max. € 500,00
Realizzazione di interventi edilizi in assenza o difformità al titolo edilizio	Min. € 516.	Max. (con modalità previste dal DPR 380/01 e smi)
Intervento abusivo comunque sanabile e conforme al PGT	Min. € 516.	Max. € 5.164
D.I.A. tardiva presentata spontaneamente	€ 516	

Ai sensi dell'art. 13 D.Lgs 9.04.2008 n°81 "attuazione dell'art. 1 della L. 3.08.2007 n°123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", la vigilanza sull'applicazione della legislazione in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro è svolta da A.S.L. e A.R.P.A. e soggetti preposti, competenti per territorio.

La polizia locale comunale collabora con l'ASL ai fini dell'esercizio della vigilanza sui cantieri edili presenti sul territorio comunale.

Allorquando i soggetti di cui sopra accertano infrazioni, redigono apposito verbale di contestazione nei confronti dell'interessato, e ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria e alla struttura comunale competente in materia di rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Nel caso in cui l'opera edilizia in corso sia dotata di idoneo titolo edilizio e la violazione si limiti alla mancata installazione o incompletezza delle informazioni del cartello di cantiere, oppure alla mancata conservazione dei documenti anzidetti, la struttura comunale competente irroga le sanzioni appositamente previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'opera edilizia in corso non sia dotata di idoneo titolo edilizio, o difforme dallo stesso, la struttura comunale competente ordina cautelativamente la sospensione dei lavori; in questi casi il provvedimento non deve essere necessariamente anticipato dall'avviso dell'avvio del procedimento all'interessato.

La sospensione dei lavori ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui agli artt. 28 e seguenti del D.P.R. 380/01, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Quando la vigilanza edilizia debba essere esercitata su opera già conclusa a seguito di denuncia di cittadini, la struttura comunale competente, previa comunicazione di avvio del procedimento all'interessato, accerta l'eventuale violazione in materia di interventi edilizi realizzati in assenza di idoneo titolo edilizio o in difformità dallo stesso, adotta e notifica i provvedimenti definitivi di cui agli artt. 28 e seguenti del D.P.R. 380/01 entro novanta giorni dall'avvio del procedimento.

Art. 100 – Sanzioni per le violazioni autorizzazione paesaggistica.

Per le sanzioni paesaggistiche vale quanto previsto dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e dall'art. 83 della L.R. 12/05, circa la rimessa in pristino e l'esecuzione d'ufficio in caso di inottemperanza.

ALLEGATO A – Definizione degli interventi

CAPITOLO I – INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi edilizi ed urbanistici da attuarsi nel territorio comunale, sono di seguito definiti, secondo quanto previsto dall'art. 27 c.1, lettera a) della LR 11.03.2005 n°12, gli interventi devono essere coerenti con le finalità del PGT e oltre a rispettare gli indici ed i parametri prescritti, devono conformarsi alle prescrizioni tipomorfologiche dei diversi ambiti territoriali. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 22.01.2004 n°42 in materia di tutela e di valorizzazione del patrimonio storico e culturale.

Art. A-1) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

Art. A-2) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono da considerarsi di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un unità.

Art. A-3) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero e ne rendono possibile destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. A-4) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. A-5) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche determinati la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. A-6) Demolizione con o senza ricostruzione

Sono da considerare interventi di demolizione, quelli che comportano la demolizione totale di un edificio. Nel caso di demolizione e ricostruzione DR, quando l'intervento non rientra nella definizione di ristrutturazione

edilizia RE, è consentita la successiva ricostruzione, in conformità con il Regolamento edilizio e nel rispetto degli indici, dei parametri e delle prescrizioni tipo – morfologiche indicate nei documenti del PGT.

Art. A-7) Nuova costruzione

Rientrano negli interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non compresi nelle categorie definite ai punti precedenti e precisamente:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto successivo;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo in edificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.
- non concorrono al conteggio della SIp, manufatti di piccola dimensione inferiori a 6,00 mq per un'altezza max di mt 2.30.

ALLEGATO B – Misure di risparmio energetico, modalità per il conseguimento dell'efficienza energetica degli edifici.

CAPITOLO I – PREMESSA

Art. B-1) Finalità e richiamo alle normative

1. Il presente allegato raccoglie una serie di norme, prescrittive o indicative, che hanno l'obiettivo specifico di perseguire l'innalzamento del livello qualitativo dell'insediamento urbano di San Rocco al Porto, dal punto di vista delle prestazioni energetiche degli edifici, e in forma generale, di contribuire alla sostenibilità ambientale.

Quanto riportato nei vari capi si riferisce alle vigenti disposizioni nazionali e regionali, in particolare il D.Lgs n°192/2005, L.R. 39/04 e la DGR 8745/2008 e s.m.i., nonché il DPR n°380 del 06.06.2001, il D.lgs 30 maggio 2008 n°115, il D.M. 26/01/2010 e s.m.i.

Alcuni articoli seguenti disciplinano requisiti obbligatori, che devono essere necessariamente rispettati nella progettazione degli interventi edilizi, mentre altri, di carattere indicativo, specificano requisiti raccomandati, che dovranno comunque essere condivisi nella pratica progettuale. Se i requisiti raccomandati hanno lo scopo di indirizzare la costruzione degli involucri edilizi verso un livello prestazionale migliore, i requisiti obbligatori devono inderogabilmente essere ottemperati, affinché possa concludersi positivamente l'iter di approvazione della pratica edilizia e di rilascio dei certificati di conformità edilizia e di agibilità, nonché per ottimizzare i parametri funzionali alla definitiva certificazione energetica.

CAPITOLO II – Prestazioni energetiche dell'involucro

Art. B-2) Contenimento del fabbisogno termico degli edifici

1. Sono da considerare parte integrante del presente Regolamento le tabelle dei parametri stabiliti dalle normative vigenti a livello nazionale e regionale, nonché i requisiti energetici degli edifici a cui i singoli interventi edilizi devono rispondere. In particolare, i richiedenti degli interventi edilizi devono prestare attenzione al rispetto dei seguenti requisiti:

- indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale;
- valori limite di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro;
- classificazione energetica.

Art. B-3) Orientamento dell'edificio

1. Gli edifici di nuova costruzione, di qualsiasi destinazione d'uso, devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-ovest.

Il requisito dell'orientamento è da intendersi indicativo e può non essere rispettato se l'area oggetto d'intervento presenta specifici vincoli (urbanistici, contestuali, storico-artistici, naturali etc.) che ne impediscano l'applicazione.

Art. B-4) Isolamento termico

Nuova Costruzione:

1. Per gli edifici di una costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume esistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, dal D.lgs 192/05 e s.m.i. e dalla DGR n°8/8745 e s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rappresentare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di

trasmissione termica U, ai sensi della DGR n°8/8745 e s.m.i., le cui disposizioni sono comunque fatte salve:

- a) strutture opache verticali: 0,34 W/m²K
- b) coperture (piane e a falde): 0,30 W/m²K
- c) pavimenti verso l'esterno: 0,33 W/ m²K

2. Il valore della trasmissione U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del DPCM del 05/12/1997 *“determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”*, deve essere inferiore a 0,8 W/m²K. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento.

3. Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate oggetto di riduzione di spessore (sottofinestre e altri componenti), devono essere comunque rispettati i valori limite delle trasmissioni con la superficie totale di carico.

4. E' consentito l'aumento di volume e rapporto di copertura prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. In particolare, il volume, la superficie lorda di pavimento e l'ingombro in pianta dell'edificio derivanti da uno spessore delle murature perimetrali esterne eccedente i 30 cm, fino ad un massimo di 55 cm per le pareti perimetrali e di 45 cm per le coperture, non è computato ai fini urbanistici per il rispetto dei limiti di edificabilità derivanti dall'applicazione degli indici urbanistici.

5. Gli interventi previsti dal c.4, sono da verificare con i soggetti di proprietà, per edifici prospicienti gli ambiti stradali, laddove si riduca il limite della fascia di rispetto stradale prevista dalla normativa vigente.

6. Nel caso tutti i valori limite previsti dalla DGR 8/8745 e s.m.i. raggiungano una percentuale uguale o superiore al 10% di riduzione, si applicano i disposti dell'art. 2, c. 1-bis, della L.R. 26/1995, così come modificata dall'art. 12 della LR 33/2007, che escludono dal calcolo del volume, della superficie lorda di pavimento e dell'ingombro in pianta dell'edificio i muri perimetrali ed i solai. Tale disposto è applicabile solo in presenza di un'asseverazione di un tecnico abilitato, la quale dichiara il raggiungimento della riduzione richiesta, da allegarsi alla relazione redatta ai sensi della L.10/91.

Edifici Esistenti:

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmissione imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m²K).

2. Se la copertura a falda è a diretto contatto con un ambiente accessibile o abitabile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.) la stessa, oltre a garantire i valori di trasmissione di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio, si procede, in sede progettuale, alla verifica che la trasmissione termica non superi i valori limite di trasmissione di cui al precedente articolo, purchè non esistano impedimenti dovuti a vincoli di conservazione delle facciate.

4. In presenza di vincoli attinenti al rispetto delle distanze di confine, per il raggiungimento dei limiti di isolamento termico, dovranno essere previsti opportuni sistemi di isolamento nello spessore della muratura o sul lato interno della stessa.

Art. B-5) Prestazioni dei serramenti

1. Per gli edifici nuovi, per gli ampliamenti e nel caso di interventi che prevedano la sostituzione dei serramenti esterni, è obbligatorio intervenire in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmissione termica U stabiliti dalla D.G.R. 8/5018 del 26 giugno 2007 e s.m.i.

Per quanto riguarda i cassonetti degli avvolgibili, questi dovranno essere a tenuta e soddisfare i requisiti termo-acustici imposti dalle vigenti norme.

La deroga a tali disposizioni è ammissibile solo per interventi in cui, a prescindere dalle prestazioni dei serramenti, sia soddisfatto e adeguatamente dimostrato dalla relazione di calcolo il fabbisogno energetico annuo.

Art. B-6) Contenimento delle dispersioni: inerzia termica

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori stabiliti dalla D.G.R. 8/5018 del 26.06.2007 e s.m.i.

Le pareti perimetrali e di chiusura superiore delle superfici abitabili degli edifici debbono garantire un'inerzia termica in grado di mantenere condizioni di comfort negli ambienti durante il periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna.

Il rispetto del presente requisito verrà attestato, in sede di richiesta della domanda di Permesso di costruire o D.I.A. e/o titolo sostitutivo, mediante apposita relazione tecnica presentata a firma di un professionista abilitato, secondo i casi di intervento sottoriportati:

Interventi edilizi e/o impiantistici	Obbligo redazione Relazione (DGR n°8/8745 – 2008)
Interventi di nuova costruzione	SI
Demolizione e ricostruzione in ristrutturazione	SI
Ristrutturazione edilizia > 25% e ristrutturazione impianto	SI
Ristrutturazione edilizia > 25% senza ristrutturazione impianto	SI
Ristrutturazione edilizia < 25%	SI
Ampliamento volumetrico > 20%	SI
Ampliamento volumetrico < 20%	SI
Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti	SI
Manutenzione straordinaria	SI
Opere e interventi non subordinati a titoli abilitativi	SI
Nuova installazione impianto termico Pn > 100 kW	SI
Nuova installazione impianto termico Pn < 100 kW	SI
Ristrutturazione impianto termico Pn > 100 kW	SI
Ristrutturazione impianto termico Pn < 100 kW	SI
Sostituzione generatore P < 35 kW	No
Sostituzione generatore P > 35 kW	SI
Trasformazione da centralizzato in autonomo (> 4 unità)	SI
Trasformazione da centralizzato in autonomo (P > 100 kW)	SI

Art. B-7) materiali eco-sostenibili

Per la realizzazione degli edifici di nuova costruzione e per tutti gli interventi edili è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedono un basso consumo di energia per la produzione e realizzano un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Art. B-8) isolamento acustico

Per i nuovi edifici è fatto obbligo di rispettare criteri, indici, parametri e limiti previsti dal DPCM 05.12.1997 e s.m.i. Tale condizione andrà certificata in fase di domanda dei titoli abilitativi alla costruzione. La verifica di corrispondenza potrà essere prevista/prescritta in fase di rilascio del certificato di agibilità. E' comunque consigliata l'adozione di soluzioni tecniche che comportino risultati migliorativi rispetto a quanto sopra, in particolare per quanto concerne rumori provenienti da altre unità abitative e da impianti.

La rispondenza del progetto alle finalità sopra riportate dovrà essere conseguita adottando la metodologia di analisi delle problematiche e l'applicazione delle soluzioni.

Art. B-9) Tetti verdi

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

Art. B-10) Illuminazione naturale

Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) è consigliato che siano orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud Geografico (ovvero: sud, sud-est, sud-ovest). Le aperture vetrate degli edifici residenziali, e possibilmente anche quelle di edifici a funzione terziaria e produttiva, devono essere dotati di schermature, fisse o movimentabili, tali da ridurre il riscaldamento estivo dei locali dovuto all'irraggiamento solare. Tali requisiti sono da ritenersi raccomandabili e non obbligatori.

Per i locali di abitazione dovrà in ogni caso essere assicurato un fattore medio di luce diurna non inferiore a quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene.

Art. B-11) Ventilazione naturale

In alternativa ai limiti e parametri tecnico-funzionali che gli ambienti devono possedere per assicurare la corretta ventilazione e aerazione primaria degli ambienti (aperture verso l'esterno, impianti meccanici e di trattamento dell'aria), ogni progetto dovrà assicurare l'ottimale rispondenza ai requisiti di salubrità dell'aria.

La rispondenza del progetto alle finalità sopra riportate dovrà essere conseguita applicando la metodologia di analisi delle problematiche e l'applicazione delle soluzioni / interventi esemplificati.

Art. B-12) Certificazione energetica

1. Gli edifici per i quali verrà presentata domanda di titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione o riscaldamento è asservito dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestazione di Certificazione Energetica, redatto secondo lo schema definito dal provvedimento Regione Lombardia 22 dicembre 2008 DGR n°8/8745.

Inoltre gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova posizione dell'edificio risulti superiore del 20% di quello esistente, devono essere dotati di Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del c.1:

- a) limitatamente alla nuova porzione di edificio, se questa è servita da uno o più impianti a essa dedicati;
- b) all'intero edificio (esistente più ampliamento) se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente.

2. Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione del precedente c. 1, sono soggetti all'obbligo della certificazione energetica in tutti i casi di stipula di contratti di compravendita e di locazione o locazione finanziaria di interi immobili. L'attestato di certificazione energetica deve essere obbligatoriamente allegato all'atto.

3. Le unità immobiliari singole o gruppi di unità immobiliari che non rientrano nel campo di applicazione dei precedenti c.1,2 sono soggetti all'obbligo della certificazione energetica a decorrere dalla data dell'1 luglio 2010, nel caso di contratti di locazione, di locazione finanziaria o di affitto di azienda comprensivo di immobili. L'attestato di certificazione energetica obbligatoriamente allegato all'atto.

4. Il proprietario dell'edificio o avente titolo, prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 gg dalla data di rilascio del titolo abilitativo, attribuisce ad un soggetto certificatore, accreditato da Regione Lombardia ed iscritto in apposito elenco, l'incarico di redigere l'attestato di certificazione energetica. La nomina deve essere comunicata al Comune entro l'inizio dei lavori. L'obbligo è previsto anche nel caso in cui il proprietario dell'edificio sia un ente pubblico.

5. L'attestato di certificazione energetica è idoneo se:

- a) redatto e asseverato da un soggetto certificatore abilitato;
- b) registrato al catasto energetico;

- c) timbrato per accettazione del comune
- d) è stato corrisposto il contributo di € 10,00 dovuto all'organismo regionale di accreditamento per la gestione delle attività connesse al sistema di certificazione energetica degli edifici.
6. La validità dell'attestazione di certificazione energetica è di 10 anni. Esso decade prima di tale periodo per gli immobili che abbiano subito modifiche che possano influenzare la prestazione energetica.
7. L'obbligo di certificazione energetica decade qualora l'immobile sia privo di impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi che ne impedisca il funzionamento.
8. L'attestato di certificazione energetica sostituisce l'attestato di qualificazione energetica di cui all'art. 11 del D.Lgs 192 del 19 agosto 2005 e smi.
9. Per i casi non affrontati nei precedenti comma si fa riferimento alla normativa vigente in materia DGR 8/8745 e smi.

CAPITOLO III – Efficienza energetica degli impianti

Art. B-13) Ventilazione meccanica controllata

1. Qualora non sia soddisfatta l'aerazione naturale è ammessa l'installazione di impianti di trattamento aria in conformità alle vigenti norme tecniche UNI 10339 e smi nei seguenti casi:
- locali destinati ad uffici;
 - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che comporti trasformazione dell'intero edificio o di parti di esso, il primo bagno dovrà presentare aerazione naturale; gli altri bagni potranno essere ciechi e in tale caso dovranno essere dotati di apparecchi di aerazione meccanica in conformità con quanto previsto nel vigente Regolamento Locale d'Igiene.
3. Le disposizioni del presente articolo sono subordinate al rispetto del Regolamento Locale d'Igiene vigente.

CAPITOLO IV – Azioni per la sostenibilità ambientale

Art. B-14) Utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili (ACS)

1. Per gli edifici di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o ristrutturazione impianti termici destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria (ACS) è obbligatorio coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la sua produzione attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, ai sensi del punto 6.4 della DGR 8/8745 e smi.
2. Nel caso di impiego di pannelli solari termici, i collettori possono essere installati sia su tetti piani che inclinati; gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale).
- b) i serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
3. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto da presentarsi insieme alla richiesta di titolo abilitativo (PdC, DIA, SCIA ecc.)

Art. B-15) Impianti solari fotovoltaici

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è suggerito l'utilizzo di impianti solari fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.
2. Per gli edifici di cui al c.1 è comunque resa obbligatoria la predisposizione per l'installazione anche in fasi successive di un impianto solare fotovoltaico dimensionato per coprire una potenza di picco a 1 kW per ciascuna unità abitativa.

Art. B-16) Recupero acque piovane

1. Fermo restando quanto disposto dal Regolamento n°2/2006 della Regione Lombardia, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile delle nuove costruzioni è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile superiore a 500 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dal livello annuale delle precipitazioni, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

Art. B-17) Disciplina incentivo volumetrico

1. La legge regionale 12/2005 prevede all'articolo 11, c.5 "il documento di piano può prevedere a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, c. 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'art. 1, c. 3-bis e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n°42/2004.

Così come previsto nelle NTA del DdP all'art. 4.3 del nuovo PGT, venivano individuati i seguenti incentivi:

- a) Promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico (classe A o superiore) (max 4% della SIp);
- b) realizzazione di infrastrutture pubbliche, opere di mitigazione fuori comparto, a descrizione dell'Amministrazione Comunale e da definirsi in sede di convenzione (max 6% della SIp).

Art. B-18) Serre Bioclimatiche

1. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o balconi, quando questi spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono.

Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone.

Possono essere considerati volumi tecnici e pertanto essere escluse dai comparti per il rispetto dei limiti volumetrici, di SIp e di superficie coperta, a condizione che l'inserimento si integri nell'edificio in modo armonico.

La finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica ai sensi della DGR 8/8745-2008 nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, ad evitare il surriscaldamento estivo e quanto previsto dagli artt. 3.4.9, 3.4.10, 3.4.11 del Regolamento Locale d'igiene.

La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della SIp con un massimo di 10 mq, dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.