

COMUNE DI SPINONE AL LAGO

PROVINCIA DI BERGAMO

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. __ IN DATA _____

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. __ IN DATA _____

PUBBLICATO, PER ESTRATTO, ALL'ALBO COMUNALE IN DATA

ENTRATO IN VIGORE IN DATA.....

INDICE GENERALE

Titolo 1 ° – Disposizioni generali	pag. 5
Art. 1 –CONTENUTI	pag. 5
Art. 2 -DEROGHE	pag. 5
Titolo 2 ° – Gli interventi	pag. 5
Art. 3 -TITOLI ABILITATIVI	pag. 5
Art. 4 -AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E DI SVINCOLO IDROGEOLOGICO	pag. 5
Art. 5 -PIANI ATTUATIVI	pag. 5
Art. 6 -SOGGETTI	pag. 6
Art. 7 -CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI	pag. 6
Art. 8 -ATTIVITÀ EDILIZIA SUBORDINATA A TITOLO ABILITATIVO	pag. 7
Art. 9 – SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE	pag. 7
Art. 10 -INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	pag. 8
Art. 11 -INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO	pag. 10
Art. 12 -IMPIANTI PER IL MERCATO, STANDS, EDICOLE E CHIOSCHI	pag. 10
Titolo 3°-Il procedimento amministrativo e accesso agli atti	pag. 11
Art. 13 -AUTOCERTIFICAZIONE	pag. 11
Art. 14 -ASSEVERAZIONE	pag. 11
Art. 15 -COMPETENZE	pag. 11
Art. 16 -PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE E DELLA DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ	pag. 11
Art. 17 -I PARERI	pag. 11
Art. 18 -ADEMPIMENTI PRELIMINARI AL RILASCIO DEI PROV. ABILITATIVI	pag. 12
Art. 19 -DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE	pag. 12
Art. 20 -RILASCIO DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	pag. 12
Art. 21 -PUBBLICIZZAZIONE DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	pag. 13
Art. 22 -VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI	pag. 13
Art. 23 -I PROVVEDIMENTI DI DINIEGO	pag. 13
Art. 24 -I PROVVEDIMENTI RELATIVI ALL'AGIBILITÀ	pag. 14
Art. 25 -I PROVVEDIMENTI RELATIVI A SITUAZIONI DI INAGIBILITÀ	pag. 14
Art. 26 -LE ORDINANZE	pag. 14
Art. 27 -ANNULLAMENTO E REVOCA	pag. 14
Art. 28 -GLI ACCERTAMENTI	pag. 15
Art. 29 -VALIDITÀ E DECADENZA ATTI LEGITTIMANTI L'ATTIVITÀ EDILIZIA	pag. 15
Art. 30 -CONFERENZA DEI SERVIZI	pag. 15
Art. 31 -PARERE PREVENTIVO	pag. 16
Art. 32 -ACCESSO AI DOCUMENTI	pag. 16
Titolo 4°- Le commissioni	pag. 16
Art. 33 -COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)	pag. 16
Art. 34 -ATTRIBUZIONI	pag. 17
Art. 35 -CASI DI RICHIESTA DEL PARERE NON OBBLIGATORIO	pag. 18
Art. 36 -MODALITÀ DI CONVOCAZIONE	pag. 18
Art. 37 -COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	pag. 18
Titolo 5°- Ordine dell'ambiente urbano	pag. 18
Art. 38 – DISCIPLINA DELLE ZONE VERDI, PARCHI PUBBLICI E PRIVATI	pag. 18
Art. 39 -DECORO GENERALE	pag. 20
Art. 40 -ANTENNE PARABOLICHE PER LA RICEZIONE DI TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE SATELLITARI	pag. 20
Art. 41 -STAZIONI ED IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI, PER LA RADIOTELEVISIONE E IMPIANTI ASSIMILABILI E ACCESSORI. LIMITI DI ESPOSIZIONE E VALORI DI ATTENZIONE	pag. 21
Art. 42 -NORME SULL'ARREDO URBANO	pag. 22
Art. 43 -ARREDO URBANO E SISTEMAZIONI ESTERNE DEI FABBRICATI	pag. 22
Art. 44 -RECINZIONE PROVVISORIA E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREA PUBBLICA	pag. 23
Art. 45 -OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO	pag. 24
Art. 46 -MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO: ADEMPIMENTI INIZIALI	pag. 24
Art. 47 -MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO: ADEMPIMENTI A LAVORI ULTIMATI	pag. 25
Art. 48 -ALLINEAMENTI DI EDIFICI	pag. 25
Art. 49 -MARCIAPIEDI	pag. 26
Art. 50 -TOPONOMASTICA E SEGNALETICA	pag. 26
Art. 51 -NUMERI CIVICI	pag. 26
Art. 52 -SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO	pag. 27
Art. 53 -DISLIVELLI IN AREE APERTE AL PASSAGGIO	pag. 27
Art. 54 -PAVIMENTAZIONE, ILLUMINAZIONE E MANUTENZIONE DI PORTICI, GALLERIE ED ALTRI LUOGHI APERTI AL PUBBLICO PASSAGGIO	pag. 27
Art. 55 –CARTELLI, MOSTRE, VETRINE, INSEGNE ED OGGETTI DI PUBBLICITA'	pag. 28
Art. 56 –STRADE PRIVATE APERTE AL PUBBLICO PASSAGGIO	pag. 29
Art. 57 -APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI	pag. 29
Art. 58 -PASSI CARRABILI	pag. 30
Art. 59 -VOLUMI TECNICI	pag. 31
Art. 60 -ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE	pag. 31
Art. 61 -ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE	pag. 31
Art. 62 -SPAZI INEDIFICATI ED AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI	pag. 31

Art. 63 -RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO VOLTI A MODIFICARE IL PROFILO NATURALE DEL TERRENO	pag. 32
Art. 64 -COSTRUZIONI A CONFINE E SOPRALZI	pag. 33
Art. 65 -SISTEMAZIONE ESTERNE AI FABBRICATI, SUPERF. SCOPERTA E DRENANTE	pag. 33
Art. 66 -DEPOSITI DI MATERIALI	pag. 34
Art. 67 -LOCALI PER DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI	pag. 34
Art. 68 -ARMADIETTI CONTATORI	pag. 34
Art. 69 -INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE PER FONTI ENERGETICHE ALTERN.	pag. 34
Art. 70 -PARAPETTI	pag. 35
Art. 71 -EDIFICI DI SIGNIFICATO STORICO E/O ARCHITETTONICO	pag. 35
Art. 72 -SALUBRITA' DEI TERRENI EDIFICABILI	pag. 36
Art. 73 -ZOCOLATURE	pag. 37
Art. 74 -OMBRE PORTATE, SPORGENZE E ELEMENTI AGGETTANTI	pag. 37
Art. 75 -INTERCAPEDINI, GRIGLIE DI AERAZIONE E VESPAI	pag. 37
Art. 76 -GRONDE E PLUVIALI	pag. 38
Art. 77 -DISTANZE E SUPERFICIE COPERTA	pag. 39
Art. 78 -ELEMENTI STORICO-ARTISTICI E AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE	pag. 39
Art. 79 -RIFACIMENTO DEGLI INTONACI DI FACCIATA DEGLI EDIFICI E REALIZZAZIONE DELLE FINITURE DI FACCIATA DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	pag. 39
Art. 80 -SERRAMENTI SU SPAZI ESTERNI	pag. 39
Art. 81 -DISCIPLINA DEL COLORE	pag. 40
Titolo 6 ° – Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili e di comfort ambientale	pag. 40
Art. 82 -QUALITA' DELL'ARIA IN SPAZI CONFINATI	pag. 40
Art. 83 -VENTILAZIONE NATURALE	pag. 43
Art. 84 -VENTILAZIONE ATTIVATA	pag. 43
Art. 85 -ILLUMINAZIONE NATURALE	pag. 43
Art. 86 -ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE	pag. 44
Art. 87 -CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO	pag. 44
Art. 88 -COMFORT IGROTERMICO	pag. 44
Art. 89 -COMFORT ACUSTICO	pag. 45
Art. 90 -CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI	pag. 47
Art. 91 -CORTILI, CAVEDI, PATII	pag. 48
Art. 92 -LOCALI SOTTOTETTO	pag. 48
Art. 93 -SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO	pag. 48
Art. 94 -BOX E AUTORIMESSE	pag. 49
Art. 95 -DOTAZIONE DI SERVIZI	pag. 49
Art. 96 -SPAZI DI COTTURA	pag. 49
Art. 97 -FLESSIBILITA' DISTRIBUTIVA	pag. 49
Art. 98 -FLESSIBILITA' IMPIANTISTICA	pag. 49
Art. 99 -ACCESSIBILITA' E PREVENZIONE INCIDENTI DOMESTICI	pag. 49
Art. 100 -INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO E LAVORO IN LUOGHI ELEVATI	pag. 51
Art. 101 -COPERTURA DELLE SCALE IN USO COMUNE	pag. 51
Art. 102 -EDIFICI PUBBLICI	pag. 51
Art. 103 -EDIFICI PRIVATI	pag. 51
Titolo 7 ° – Realizzazione degli interventi	pag. 52
Art. 104 -REQUISITI DELLE COSTRUZIONI	pag. 52
Art. 105 -RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI E VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI	pag. 52
Art. 106 -INIZIO DEI LAVORI	pag. 52
Art. 107 -ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI	pag. 53
Art. 108 -OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'INTERRUZIONE DEI LAVORI	pag. 53
Art. 109 -SOSPENSIONE DEI LAVORI IN CONSEGUENZA DI ABBANDONO, DI SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE E/O DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI	pag. 53
Art. 110 -DISCIPLINA DEI CANTIERI DI COSTRUZIONE	pag. 54
Art. 111 -NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI DI COSTRUZIONI	pag. 54
Art. 112 -DEMOLIZIONI: DIFESA DALLA POLVERE	pag. 54
Art. 113 -SISTEMAZIONE AREE ABBANDONATE	pag. 55
Art. 114 -ALLONTANAMENTO MATERIALI DI RISULTA	pag. 55
Art. 115 -CAUTELE PER LA TUTELA DI AVANZI E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI	pag. 55
Art. 116 -OPERE PROVVISORIALI	pag. 55
Art. 117 -CROLLI DI EDIFICI	pag. 56
Art. 118 -CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	pag. 56
Art. 119 -VERIFICHE E VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE	pag. 56
Art. 120 -VARIANTI IN CORSO D'OPERA	pag. 56
Art. 121 -ULTIMAZIONE DEI LAVORI	pag. 57
Art. 122 -MANUTENZIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI	pag. 57
Titolo 8 ° – Modalità di predisposizione dei progetti	pag. 58
Art. 123 -MODALITA' DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag. 58
Art. 124 -RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE	pag. 58
Art. 125 -DOCUMENTAZIONE TECNICA	pag. 59
Art. 126 -RELAZIONE ILLUSTRATIVA	pag. 62
Titolo 9 ° – Attuazione del Piano del Governo del Territorio	pag. 63
Art. 127 -ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	pag. 63
Art. 128 -ABBAINI E FINESTRE IN PENDENZA DI FALDA	pag. 63

Art. 129 -UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE IN LOTTI GIA' ASSERVITI AD ALTRE COSTRUZIONI	pag. 63
Art. 130 -PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI AI SENSI DELLA L. 122/89	pag. 63
Art. 131 -AUTORIMESSE INTERRATE E SEMINTERRATE E LOCALI SEMINTERRATI	pag. 64
Art. 132 -TETTOIE BARACCHE E SIMILI	pag. 65
Art. 133 -PIANI ATTUATIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	pag. 65
Art. 134 -DELIBERAZIONI DI APPROVAZIONE DI OPERE PUBBLICHE	pag. 66
Art. 135 -INTERVENTI EDILIZI INTERESSATI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONI EDILIZI	pag. 66
Titolo 10° – Norme finali	pag. 66
Art. 136 -RINVIO A LEGGI SPECIALI	pag. 66
Art. 137 -ABROGAZIONE NORME PREESISTENTI	pag. 66
Art. 138 -OPERE GIÀ AUTORIZZATE NON ESEGUITE	pag. 66
Art. 139 -VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag. 66
Art. 140 -VIGILANZA SUGLI INTERVENTI	pag. 67
Art. 141 -PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E SANZIONI	pag. 67
Art. 142 -ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag. 67
Art. 143 -CORRELAZIONE FRA REGOLAMENTO EDILIZIO E REGOLAMENTO DI IGIENE	pag. 67
Art. 144 - CORRELAZIONE FRA REGOLAMENTO EDILIZIO E STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	pag. 68
Titolo 11° – Norme per il contenimento dei consumi energetici	pag. 68
Art. 145 -PREMESSA – FINALITA' – RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE	pag. 68
Art. 146 -RELAZIONE TECNICA EX ART. 28 L. 10/91. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DISPOSIZIONI INERENTI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA IN EDILIZIA.	pag. 69
Art. 147 -LIMITI AL FABBISOGNO ANNUO SPECIFICO DELL'INVOLUCRO PER IL RISCALDAMENTO ED IL RAFFRESCAMENTO	pag. 70
Art. 148 -ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	pag. 71
Art. 149 -PROTEZIONE DAL SOLE E SCHERMATURE	pag. 71
Art. 150 -SISTEMI SOLARI PASSIVI	pag. 72
Art. 151 -COPERTURE A VERDE	pag. 73
Art. 152 -ISOLAMENTO TERMICO NEI NUOVI EDIFICI	pag. 73
Art. 153 -SPESSORI CONVENZIONALI DELLE STRUTTURE AI FINI DELLE DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA LORDA EDIFICABILE	pag. 74
Art. 154 -CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI DEI SERRAMENTI	pag. 74
Art. 155 -MATERIALI ECOSOSTENIBILI	pag. 75
Art. 156 -ILLUMINAZIONE NATURALE	pag. 75
Art. 157 -VENTILAZIONE NATURALE	pag. 75
Art. 158 -VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA	pag. 75
Art. 159 -PRODUZIONE DI CALORE AD ALTO RENDIMENTO	pag. 76
Art. 160 -IMPIANTI CENTRALIZZATI PER LA PRODUZIONE DI CALORE	pag. 76
Art. 161 -REGOLAZIONE DELLA TEMPERATURA NEI SINGOLI AMBIENTI	pag. 77
Art. 162 -IMPIANTI A BASSA TEMPERATURA	pag. 77
Art. 163 -CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA	pag. 77
Art. 164 -EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI	pag. 77
Art. 165 -INQUINAMENTO LUMINOSO	pag. 77
Art. 166 -INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO ALL'ABITAZIONE (50Hz)	pag. 78
Art. 167 -IMPIANTI SOLARI TERMICI	pag. 78
Art. 168 -IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI	pag. 79
Art. 169 -CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE	pag. 79
Art. 170 -RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE	pag. 79
Art. 171 -COLLEGAMENTO ALL'IMPIANTO TERMICO PER ELETTRODOMESTICI	pag. 80
Art. 172 -RECUPERO ACQUE PIOVANE	pag. 80
Art. 173 -RIDUZIONE DELL'EFFETTO GAS RADON	pag. 80
Art. 174 -ISOLAMENTO ACUSTICO	pag. 83

ALLEGATI:

- o DECRETO N. 12678 DEL 21/12/2011 "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor".
- o DELIBERA GIUNTA REGIONALE N. 8/5018 DEL 26/07/2007 "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli artt. 9 e 25, l.r. 24/2006 – "Energia. Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizi".
- o DECRETO N. 15833 DEL 13/12/2007 "Aggiornamento della procedura di calcolo per predisporre l'attestato di certificazione energetica degli edifici, previsto con DGR 5018/2007 e successive modifiche ed integrazioni".
- o DELIBERA GIUNTA REGIONALE N. 8/8745 DEL 22/12/2008 "Determinazioni in merito alle disposizioni in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici".

Titolo 1 ° – Disposizioni generali

Art. 1 - CONTENUTI

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

Laddove è indicato il termine Piano di Governo del Territorio o semplicemente la sigla P.G.T., è da intendersi il medesimo strumento urbanistico al momento vigente.

Art. 2 - DEROGHE

Al presente Regolamento Edilizio sono ammesse deroghe, limitatamente agli interventi per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure al riguardo previste dalle specifiche norme di legge vigenti con particolare riferimento all'art. 40 della L. R. n. 12/2005.

Per le deroghe inerenti i soli aspetti igienico-sanitari l'atto autorizzativo è rilasciato su conforme parere del Responsabile dell'Ufficio di Sanità Pubblica, Dipartimento di Prevenzione Medico dell'A.S.L..

Titolo 2 ° – Gli interventi

Art. 3 - TITOLI ABILITATIVI

In funzione del tipo di intervento da effettuare e/o di destinazione d'uso da insediare, costituiscono titolo abilitativo:

- Permesso di Costruire;
- Denuncia di Inizio Attività;
- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso;
- Comunicazione esecuzione di interventi edilizi liberi di cui all'art. 6 comma 2 D.P.R. n. 380/2001;
- Comunicazione di manutenzione ordinaria;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- Certificato di Agibilità;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto di notorietà, per l'agibilità di edifici destinati ad accogliere attività economiche (art. 5 comma 1 L.R. 1/2007 e D.G.R. 3 aprile 2007 n. 8/4502).

Art. 4 - AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E DI SVINCOLO IDROGEOLOGICO

Tutti i progetti per interventi relativi ad aree ed edifici soggetti alla disciplina del D.Lgs. n. 42/2004 e L.R. 3/2008 e successive modificazioni e integrazioni, devono essere corredati dal relativo nulla osta, richiesto preventivamente, o contestualmente alla presentazione della pratica di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, presentando separata istanza corredata dalla necessaria documentazione.

Art. 5 - PIANI ATTUATIVI

La procedura per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi, di cui alla Legge 1150/42, è quella prevista dall'art. 14 della L. R. 11.3.2005 n. 12 e s.m.i..

Art. 6 - SOGGETTI

I soggetti legittimati a presentare istanza e/o comunicazione di atti abilitativi (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso, Comunicazione esecuzione di interventi edilizi liberi di cui all'art. 6 comma 2 D.P.R. n. 380/2001, Comunicazione di manutenzione ordinaria, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Certificato di Agibilità e Dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto di notorietà, per l'agibilità di edifici destinati ad accogliere attività economiche (art. 5 comma 1 L.R. 1/2007 e D.G.R. 3 aprile 2007 n. 8/4502), nonché di atti relativi a procedimenti connessi, e le istanze relative a Piani Attuativi, sono il proprietario o chi ne abbia titolo per richiederlo. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante, al momento della presentazione del piano.

A puro titolo esemplificativo si elencano i possibili richiedenti:

- il condominio (nel caso di intervento su parti comuni: amministratore)
- il singolo condomino
- rappresentante volontario (dove nominato)
- rappresentante legale
- titolare del diritto di superficie
- usufruttuario
- titolare del diritto di servitù
- affittuario di fondo rustico (per le opere consentite in base al titolo posseduto)
- locatario (ove consentito dal contratto)
- il soggetto autorizzato dal Giudice ad agire per danno ricevuto
- il soggetto in possesso di provvedimento cautelare
- il soggetto in possesso di titolo di godimento di beni immobili e demaniali.

Ogni soggetto legittimato a presentare istanza e/o comunicazione di atti abilitativi è legittimato ad ottenere il provvedimento abilitativo.

Art. 7 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, e degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, gli interventi edilizi si definiscono come individuati dall'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005.

Sono definiti interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzo successivo dell'area risultante.

Sono definiti interventi relativi alle pertinenze esterne, esclusivamente per le zone del soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, quelli consistenti nella realizzazione di recinzioni alla stretta pertinenza del fabbricato esistente, aventi una distanza minima di 10 metri e massima di 20 metri dal fabbricato principale da adattare in base alla locazione ed alla struttura. Tali interventi dovranno essere approvati preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio.

Sono individuati come "interventi che possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni", quelli relativi a:

- a) monumenti, decorazioni e pitture murali;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c) insegne, targhe e simili;

- d) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione;
- e) ripetitori radiotelevisivi o per le telecomunicazioni.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio di beni (finiti o strumentali) sono anch'essi soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso dell'area occupata dal deposito.

Art. 8 - ATTIVITÀ EDILIZIA SUBORDINATA A TITOLO ABILITATIVO E ATTIVITÀ LIBERA

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati ad atto abilitativo a sensi art. 33 comma 1, art. 41, e art. 60 comma 1, della L. R. n. 12/2005.

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, di cui all'art. 52 comma 2 della L.R. n. 12/2005, sono soggetti a preventiva comunicazione.

Per le opere pubbliche dei comuni, si applicano le disposizioni del comma 3 dell'art. 33 della L.R. 12/2005 e del D.P.R. n. 207/2010 capo II.

Sono altresì subordinati ad atto abilitativo gli interventi di demolizione, gli interventi che possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni, i depositi a cielo aperto.

Salvo più restrittive disposizioni previste dal presente regolamento e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004, gli interventi individuati dall'art. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, possono essere eseguiti previa comunicazione scritta all'ufficio tecnico comunale.

Art. 9 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

La disciplina di cui al presente articolo ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione 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.

Si rinvia alla normativa vigente normativa nazionale e regionale:

- D.L. 25 giugno 2008, n. 112 - art. 38 – comma 3 (riordino della disciplina del Suap) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
- D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59 (attuazione della direttiva 2006/123/CE);
- D.P.R. 9 luglio 2010, n. 159 (Agenzie per le imprese);
- D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 (nuovo regolamento Suap);
- D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (ulteriore riduzione e semplificazione degli adempimenti burocratici - V. in particolare art. 6 "certificazione e documentazione d'impresa) convertito con modificazioni dalla legge 106/2011;
- D.P.C.M. 22 luglio 2011 (comunicazioni con strumenti informatici tra imprese e amministrazioni pubbliche ai sensi dell'art. 5 del Codice dell'amministrazione digitale "CAD", di cui al D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni);
- D.M. 10 novembre 2011 (Decreto Interministeriale recante misure per l'attuazione dello sportello unico per le attività produttive).
- Testo coordinato del d.d.g. 18 marzo 2011 – n. 2481 (adeguamento schemi di dichiarazione e modulistica alla disciplina Scia);

- Circolare regionale – Direzione Generale Semplificazione e Digitalizzazione - 21 marzo 2011 - n. 3 "Art. 19 legge n. 241/90: la segnalazione certificata di inizio attività (Scia) – Prime indicazioni applicative".

Il Comune di Spinone al Lago svolge in forma associata tutte le attività (protocollo, istruttoria, rilascio autorizzazione, ecc...) inerenti il SUAP.

Art. 10 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

La domanda Permesso di Costruire, o la Denuncia di inizio attività, deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (paesaggistico ed ambientale, monumentale, igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.).

Si individuano almeno i seguenti elaborati:

- estratto di P.G.T. e/o Piano Particolareggiato, estratto mappa catastale ed aerofotogrammetrico in scala 1:2000/1:5000, con l'individuazione dell'edificio ovvero del sedime interessato dall'intervento ed il suo contesto;
- copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto di acquisizione della proprietà, oppure copia del titolo abilitante;
- dimostrazione regolarità amministrativo-edilizia ovvero conformità urbanistica dello stato di fatto, nel caso di interventi su immobili esistenti;
- in caso di interventi su immobili esistenti: planimetrie, piante, sezioni, prospetti dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (tutti gli elaborati debbono essere in scala adeguata – almeno 1:100, integralmente quotati e riportate le destinazioni d'uso dei singoli locali sia prima che dopo l'intervento);
- progetto dello stato finale (planimetria, piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata – almeno 1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso degli ambienti;
- verifica dei rapporti aeroilluminanti ovvero del Coefficiente di luce diurna di ogni singolo locale eseguite con le regole di cui agli articoli 3.4.11-3.4.12-3.4.13-3.4.15 del Regolamento Locale d'Igiene;
- particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala adeguata - almeno 1:50;
- relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
- documentazione fotografica dello stato dei luoghi a colori;
- assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
- relazione geologica e/o geotecnica e/o sismica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988 e/o N.T.C. D.M. 14/01/2008 o dallo studio geologico/sismico allegato allo strumento urbanistico generale;
- se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;

- se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.146 D.Lgs. n° 42/2204 e sue ss.mm.ii. in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
- parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.
- progetto degli impianti ai sensi della Legge n° 46/90 ove necessario, o dichiarazione di esonero;
- dichiarazione asseverata del rispetto delle norme relative al superamento delle barriere architettoniche, con relativa dimostrazione grafica;
- nel caso siano previsti impianti di illuminazione esterna la documentazione richiesta dalla legge regionale n° 17 del 27.03.2000 e dal Piano regolatore illuminazione comunale vigente;
- nel caso relazione completa a firma tecnico abilitato, riguardante il clima acustico, come previsto dalle NTA del piano di zonizzazione acustico comunale;
- nel caso di arretramenti delle recinzioni o dei limiti di proprietà per il rispetto dei calibri stradali previsti dallo strumento urbanistico, l'impegno a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione attestante il frazionamento dell'area oggetto di arretramento e un atto unilaterale d'obbligo di cessione della stessa al comune, nel quale viene specificata altresì la piena disponibilità al Comune dell'area interessata, in attesa degli atti notarili per il passaggio di proprietà da formalizzare prima della richiesta di agibilità;
- eventuale ulteriore documentazione che si renda necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, dichiarazioni prescritte da normative specifiche, nulla osta autorizzativi, ecc.).

Per interventi di restauro e/o risanamento conservativo è necessario produrre anche la seguente documentazione supplementare:

m) scheda dell'inventario dei beni culturali relativa all'edificio (qualora si trattasse di bene inventariato) e/o schede del piano di recupero centri storici (qualora si trattasse di bene inserito nello strumento urbanistico) con relativo grado di intervento;

n) analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture e analisi del degrado;

o) documentazione fotografica a colori relativa a tutti i locali nonché ai particolari delle facciate con pregi artistici ;

p) relazione storico-architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento con eventuale documentazione relativa, se disponibile, quale: planimetrie, fotografie, stampe d'epoca indicanti l'edificio.

q) rilievo dello stato di fatto (in scala 1:100) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture, dei cortili e dei giardini;

r) rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione;

s) rilievo e progetto delle aree di pertinenza in cui vengano indicati gli elementi che caratterizzano le aree pertinenziali scoperte.

Se per l'intervento è dovuto il contributo di costruzione (art. 43 L.R. 12/2005), dovranno essere prodotti:

t) modello ministeriale di determinazione classe edificio ai fini del calcolo del costo di costruzione;

u) prospetto dimostrativo del calcolo di determinazione degli oneri di urbanizzazione.

Con riferimento alle norme del **Titolo XI** per il risparmio energetico e di tutela ambientale del territorio, oltre alla documentazione già prevista, è necessario allegare:

v) Planimetria delle coperture con indicata la posizione dei collettori solari termici e di quelli fotovoltaici, ove previsti, e relativi vani tecnici;

w) La relazione di calcolo di cui all'art. 28 della Legge 9 Gennaio 1991 n. 10 attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema riportato nell'allegato E del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.;

x) La copia autenticata dell'incarico affidato a un tecnico certificatore, selezionato secondo le procedure previste dal Comune, comprovante l'indipendenza rispetto al processo progettuale, costruttivo e realizzativi, ai fini della Certificazione Energetica dell'edificio;

y) Documentazione eventualmente disposta dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale coerentemente con la normativa vigente;

Il titolare del Permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività, nel caso in cui siano previsti interventi di coibentazione dell'involucro è obbligato a comunicare, tramite lettera protocollata, al Responsabile dell'ufficio tecnico comunale e, in copia conforme, al Certificatore nominato dall'impresa, l'inizio dei lavori di posa del materiale isolante.

Art. 11 - INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché compatibili con le previsioni urbanistiche comunali, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune. Sono fatte salve le prescrizioni del D.L.vo 42/2004 (beni culturali) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie la comunicazione, deve essere corredata dai seguenti documenti:

a) estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetrico con individuazione del fabbricato oggetto di intervento;

b) planimetria di rilievo o copia della planimetria catastale, dell'unità immobiliare di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superfici lorde di pavimento dei locali interessati;

c) relazione descrittiva in ordine al mutamento di destinazione riportante i riferimenti alla disciplina del P.G.T. e prospetto di verifica dell'ammissibilità delle nuove destinazioni d'uso per tipologia e dimensione, secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio.

Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso con opere edilizie, l'intervento è assimilato ad intervento di ristrutturazione edilizia.

Art. 12 - IMPIANTI PER IL MERCATO, STANDS, EDICOLE E CHIOSCHI

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

La realizzazione su suolo pubblico di edicole o di chioschi, provvisori o permanenti, è consentita solo se le loro caratteristiche risultino conformi allo specifico regolamento urbano comunale. In mancanza di detto strumento, l'idoneità di edicole e chioschi è valutata, dal Responsabile del Procedimento, previo parere della Giunta Comunale, tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni ed aspetto in relazione alla definizione stessa di edicola o chiosco e con riferimento anche agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

Le edicole ed i chioschi su aree pubbliche non sono considerati manufatti edilizi e potranno essere posizionati previa sola verifica dei requisiti igienico-sanitari purché non in

contrasto con le norme del Codice della Strada e del suo Regolamento Attuativo e successive modifiche e integrazioni nonché del P.G.T..

Titolo 3°– Il procedimento amministrativo e accesso agli atti

Art. 13 - AUTOCERTIFICAZIONE

I soggetti legittimati a presentare pratiche edilizie e/o urbanistiche, possono avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione in tutti i casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi in materia.

Art. 14 - ASSEVERAZIONE

Nei procedimenti promossi a domanda di un soggetto interessato ad ottenere un provvedimento abilitativo, i pareri di competenza di altre Amministrazioni o Enti, debbono essere ottenuti direttamente dall'interessato, salvo quanto stabilito dall'art. 14 della Legge n. 241 del 7.8.1990 e successive modifiche ed integrazioni, e dallo stesso allegati a corredo della pratica, esclusi i pareri da acquisirsi per legge da parte dell'Amministrazione Comunale.

Ove tali pareri siano riferiti a sole verifiche di conformità a leggi o regolamenti (norme di sicurezza, norme igienico-sanitarie, ecc.) essi potranno essere sostituiti da asseverazione di conformità del progettista delle opere o di altro professionista abilitato ed iscritto al relativo Collegio o Albo professionale di competenza.

Art. 15 - COMPETENZE

L'organizzazione degli uffici comunali individua le rispettive competenze per quanto attiene alle attività di carattere istruttorio, consultivo, propositivo, determinativo e di controllo.

Art.16 - PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE E DELLA DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ

Le istanze di Permesso di Costruire, di Autorizzazione paesaggistica, nonché la Denuncia di inizio attività e le comunicazioni specifiche per gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale devono essere presentate in conformità alla normativa vigente in materia di imposta di bollo e devono essere consegnate all'Ufficio protocollo del Comune.

In caso di presentazione in forma diretta, l'Ufficio ricevente rilascia ricevuta dell'avvenuta presentazione apponendo timbro e data del ricevimento.

Le istanze di cui sopra dovranno rispettare le modalità di progettazione (documentazione tecnica, rappresentazione grafica, relazione, ecc...) del Titolo 8 del presente regolamento.

Relativamente alle istanze di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività, si applicano le disposizioni della normativa regionale in vigore, con particolare riferimento agli artt. 38 e 42 della L.R.12/2005.

Relativamente alle istanze di Autorizzazione paesaggistica si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale in vigore, con particolare riferimento al capo II del titolo V della parte II (dall'art. 80 all'art. 86) della L.R.12/2005.

Art. 17 - I PARERI

I pareri, i nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, che devono essere emessi da organi dell'Amministrazione Comunale, sono acquisiti d'ufficio a cura del Responsabile del Procedimento.

Ove i pareri debbano essere acquisiti presso altre Amministrazioni, questi debbono essere ottenuti direttamente dall'interessato, salva diversa previsione normativa.

Art. 18 - ADEMPIMENTI PRELIMINARI AL RILASCIO DEI PROV. ABILITATIVI

Prima del rilascio del provvedimento abilitativo l'interessato deve, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, presentare:

-Nulla osta o autorizzazione di Enti, compresi gli allegati, con specifici diritti sull'area interessata dall'intervento;

-Nulla osta del competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per il quale si rimanda al D.P.R. 01/08/2011 n. 151 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 22/09/2011.

I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia (e gli eventuali provvedimenti di sanatoria) nonché quelli relativi a materie delegate sono rilasciate dal Responsabile del Settore tecnico.

Le Autorizzazioni Paesaggistiche sono rilasciate dal Responsabile nominato dalla Giunta Comunale.

Art. 19 - DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Il provvedimento di determinazione dei contributi di costruzione è adottato dal Responsabile del Procedimento sulla base delle vigenti disposizioni di legge e delle tariffe stabilite dall'Amministrazione comunale.

Allo stesso modo viene adottato il provvedimento di eventuale restituzione dei contributi di costruzione riscossi nei casi previsti per legge.

I provvedimenti debbono essere congruamente motivati e fare esplicito riferimento all'istruttoria ed agli accertamenti svolti, ai pareri acquisiti, alle proposte formulate ed agli altri atti adottati o ricevuti in relazione ai provvedimenti medesimi.

Art. 20 - RILASCIO DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire o dell'Autorizzazione paesaggistica viene dato avviso al richiedente secondo le procedure in vigore per la notifica degli atti amministrativi.

Contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire e/o dell'Autorizzazione Paesaggistica viene data notizia al pubblico mediante l'affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi con la specificazione del titolare e del tipo e ubicazione dell'intervento previsto.

Al provvedimento abilitativo (Permesso di Costruire) è allegata una copia degli elaborati grafici vistata dal Responsabile del Servizio Tecnico, mentre ai provvedimenti abilitativi dell'Autorizzazione Paesaggistica è allegata una copia di elaborati grafici vistata dal Sindaco e dall'Istruttore della Commissione del Paesaggio.

Il provvedimento del permesso di costruire deve contenere:

a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.

b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;

- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante dell'atto abilitativo e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi della richiesta di permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
 - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - g) la data del parere della Commissione edilizia (se istituita);
 - h) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
 - i) la motivazione;
 - j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
 - l) la data e la sottoscrizione da parte del Responsabile del Servizio tecnico ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
 - m) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15 del DPR n° 380/2001;
 - n) il richiamo all'obbligo del titolare di provvedere, prima dell'inizio lavori, alla denuncia delle opere in cemento armato o in struttura metallica, ai sensi della legge n° 1086/71 e al D.M. 14.2.1992 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli adempimenti derivanti dalle specifiche norme in materia di strutture in cemento armato o metalliche, contenimento dei consumi energetici, prevenzione incendi, sicurezza impianti, etc.
- All'autorizzazione paesaggistica si applicano modalità e procedure previste dall'art. 146 e 149 del D.Lgs n°42/2004 e sue ss.mm.ii.

Art. 21 - PUBBLICIZZAZIONE DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Chiunque può prendere visione, secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge e dal Regolamento comunale della partecipazione presso gli Uffici comunali, dei titoli abilitativi o delle Autorizzazioni rilasciati, nonché delle Denunce di Inizio Attività e dei relativi atti di progetto.

Contro il rilascio del Permesso di Costruire, dell'Autorizzazione o contro l'eventuale acquiescenza dell'Amministrazione nei confronti della Denuncia di Inizio Attività, qualora ritenute in contrasto con le disposizioni di legge e dei regolamenti o con le prescrizioni del P.G.T., potrà essere proposto ricorso in via amministrativa.

Nei casi previsti dalla legge e con le modalità definite dal Regolamento Comunale sulla partecipazione potranno essere richieste copie dei provvedimenti e dei relativi elaborati.

Art. 22 - VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, chiedere al Comune la volturazione del titolo abilitativo o darne comunicazione in caso di Denuncia d'inizio attività.

La volturazione può essere effettuata non oltre il termine di validità del titolo abilitativo.

Le variazioni dell'intestazione dell'Autorizzazione o del Permesso di Costruire per cambiamento del titolare non comportano riesame del relativo atto amministrativo.

Art. 23 - I PROVVEDIMENTI DI DINIEGO

Ai provvedimenti di diniego o di non approvazione, si applicano le procedure previste dalla normativa vigente in materia.

Art. 24 - I PROVVEDIMENTI RELATIVI ALL'AGIBILITÀ

I certificati di agibilità sono rilasciati dal Responsabile del Servizio tecnico, su eventuale proposta del Responsabile del procedimento.

Il procedimento di acquisizione del certificato di agibilità è quello prescritto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. L'agibilità è acquisita per silenzio-assenso solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione di tutti gli atti ed i documenti previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

La certificazione energetica degli edifici costituisce documento indispensabile per la domanda di agibilità. Il titolare del Permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività dovrà allegare, ai documenti previsti, l'attestato di Certificazione Energetica.

Per quanto attiene alle attività economiche si applicano le disposizioni regionali di cui all'art. 5 comma 1 della Legge Regionale 2 febbraio 2007 n. 1 e della Deliberazione della Giunta Regionale 3 aprile 2007 n. 8/4502.

Art. 25 - I PROVVEDIMENTI RELATIVI A SITUAZIONI DI INAGIBILITÀ

La dichiarazione di inagibilità di una costruzione o di parte di essa, in forza di quanto previsto dall'art. 26 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., e/o anche su conforme e motivata proposta del competente organo dell'A.S.L., è di competenza del Sindaco.

L'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto, superabile solo con interventi non riconducibili alla manutenzione ordinaria. L'inagibilità o inabitabilità degli immobili può essere dichiarata se viene accertata l'esistenza delle seguenti condizioni:

-Gravi carenze statiche ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;

-Gravi carenze igienico sanitarie. Tale requisito non ricorre se per l'eliminazione delle carenze igienico sanitarie comunque rilevabili è sufficiente un intervento di manutenzione ordinaria così come definito dalla normativa vigente in materia urbanistico-edilizia

La conformità edilizia e/o agibilità, comunque attestata, 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. 27/07/1934 n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

Art. 26 - LE ORDINANZE

Le ordinanze che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal Responsabile del Servizio Tecnico, su eventuale proposta del Responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco, su proposta del Responsabile di Settore, previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Art. 27 - ANNULLAMENTO E REVOCA

L'annullamento e la revoca integrale o parziale degli atti di cui ai precedenti articoli, sono disposti dallo stesso organo che ebbe a rilasciare gli atti medesimi, o che al momento della determinazione, sia al riguardo competente, previa acquisizione della relazione

istruttoria e/o del parere degli stessi uffici od organi intervenuti nel rilascio degli atti da annullare o da revocare.

Art. 28 - GLI ACCERTAMENTI

I competenti Uffici comunali possono provvedere agli accertamenti necessari per l'applicazione e il rispetto del presente regolamento non solo in fase di richiesta di agibilità o fine lavori.

Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.

Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.

Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore. Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al Responsabile del Settore.

Art. 29 - VALIDITÀ E DECADENZA ATTI LEGITTIMANTI L'ATTIVITÀ EDILIZIA

Le opere devono essere comprovatamente iniziate entro un anno dalla data di rilascio del provvedimento abilitativo, in caso di permesso di costruire. Le opere non iniziate entro questo termine non potranno essere intraprese o riprese se non dopo l'assenso a nuovo provvedimento abilitativo.

Le opere devono essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Decorso il termine cui al comma precedente, nessun lavoro potrà essere effettuato fino a quando, a seconda dei casi, non sia stata emessa proroga (art. 15 comma 2 D.P.R. 380/2001 s.m.i.), o non sia stato emesso assenso a nuovo titolo abilitativo (art. 15 comma 3 D.P.R. 380/2001 s.m.i.).

Le opere oggetto di Denuncia di inizio attività, che per normativa propria possono avere inizio dal 30° giorno successivo alla presentazione della denuncia c/o il Comune, devono essere ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

La decadenza dei provvedimenti abilitativi é inoltre determinata dall'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. 15 comma 4 D.P.R. 380/2001 s.m.i.).

Art. 30 - CONFERENZA DEI SERVIZI

Per quanto attiene l'Istituto della Conferenza dei Servizi e la possibilità di ricorrere allo stesso, si rinvia ai disposti contenuti nelle Leggi 241/90, 273/95, 127/97, 267/2000 e loro eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

a) Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni o integrazioni.

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

b) Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse

Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quelle comunale, si applicano i disposti dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni: in tal caso la Conferenza è indetta dal Sindaco o dall'Assessore delegato salva diversa previsione statutaria o contenuta nel regolamento di organizzazione del Comune.

Art. 31 - PARERE PREVENTIVO

Nei casi previsti dal Piano di Governo del Territorio e comunque nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o per la complessità funzionale oppure nei casi in cui esso abbia rilevanza architettonica per il rapporto con l'ambiente circostante, esistente e/o prefigurato dagli strumenti urbanistici vigenti, il proprietario o chi abbia titolo al rilascio del Permesso di Costruire potrà chiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento.

In tal caso la documentazione a corredo dell'istanza del Permesso di Costruire potrà essere limitata ad un progetto urbanistico-architettonico, finalizzato alla definizione e illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

Il progetto esecutivo, completo di ogni elemento e requisito, che sia richiesto ai sensi delle vigenti leggi in materia e del presente regolamento, potrà essere presentato successivamente.

La distinzione del progetto in due parti è finalizzata alla possibilità di richiedere l'istruttoria in due fasi separate, corrispondenti rispettivamente: la prima all'approvazione del progetto urbanistico-architettonico, completo dei dati necessari, e la seconda all'ottenimento del Permesso di Costruire, con la verifica del progetto edilizio esecutivo.

Il proponente l'intervento dovrà impegnarsi all'atto della presentazione del progetto di massima al rispetto di tutte le normative tecnico-funzionali e igieniche eventualmente non individuate in tale progetto e non verificabili nel corso della prima istruttoria.

L'approvazione del progetto urbanistico architettonico non ha efficacia di Permesso di Costruire e non costituisce elemento vincolante in eventuale successiva richiesta o denuncia di titolo abilitativo.

Art. 32 - ACCESSO AI DOCUMENTI

In materia di accesso ai documenti si richiamano le disposizioni dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 25 della Legge 241/90, dal D.P.R. n. 184 del 12 aprile 2006, concernenti l'ambito di applicazione, la tempistica per l'accesso e le conseguenze giurisdizionali del rifiuto, del differimento o delle limitazioni all'esercizio del diritto di accesso, nonché le modalità previste dal "Regolamento del procedimento amministrativo e dell'accesso ai documenti amministrativi" di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 22/07/2010.

Titolo 4° – Le commissioni

Art. 33 - COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)

E' facoltà del Sindaco istituire la Commissione Edilizia Comunale composta dal Tecnico comunale e da cinque membri scelti tra persone che abbiano competenza tecnica,

artistica in materia edilizia ed urbanistica e da un esperto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche; la Giunta Comunale provvede alla sua nomina con propria deliberazione, individuando il componente che svolgerà le funzioni di presidente e di vicepresidente.

I componenti della commissione edilizia non possono far parte, contestualmente, di organi politico-amministrativi del Comune e restano in carica fino alla loro sostituzione con successivo provvedimento di Giunta Comunale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia sono svolte dal Tecnico comunale.

Si riterranno rinunciatari e saranno dichiarati decaduti dalla carica quei commissari che, senza giustificati motivi, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive; i commissari decaduti saranno sostituiti con deliberazione della Giunta comunale per il rimanente periodo di vigenza della commissione.

I compiti della Commissione Edilizia sono i seguenti:

a) esaminare ed esprimere il proprio parere dal lato tecnico ed estetico sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, di ristrutturazione.

b) Esprimere il proprio parere sui piani attuativi del Piano di Governo del Territorio.

Il voto della Commissione Edilizia Comunale è solo consultivo e non costituisce presunzione per il rilascio del permesso di costruire, che è riservato esclusivamente al Responsabile tecnico individuato secondo le norme sull'ordinamento comunale.

La Commissione Edilizia comunale si riunisce nella residenza municipale generalmente una volta al mese e/o ogni qualvolta che il Responsabile del Settore Tecnico lo ritenga necessario ed è convocata dallo stesso mediante invito scritto.

Per la validità dell'adunanza devono intervenire almeno tre membri tra i quali il Presidente o il vice-Presidente ed almeno due membri elettivi. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti.

I processi verbali delle adunanze della Commissione saranno iscritti in apposito registro e dovranno indicare la motivazione dei pareri dati e dopo l'approvazione della Commissione verranno firmati dal Presidente (o vice-presidente), dal Segretario-tecnico comunale e dai commissari presenti.

Art. 34 - ATTRIBUZIONI

L'esame del progetto e il relativo parere consultivo da parte della Commissione Edilizia saranno effettuati in ordine ai seguenti aspetti e con le seguenti modalità:

-presa d'atto della relazione sulla conformità del progetto alla strumentazione urbanistica ed edilizia comunale e alle norme di legge in materia di edilizia urbanistica e di igiene pubblica, nonché alle norme speciali in materia di costruzioni, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale;

-espressione di eventuali pareri su specifiche questioni poste dal Tecnico Comunale in ordine a valutazioni di conformità che richiedano interventi interpretativi della normativa urbanistica ed edilizia in rapporto alla specificità delle proposte progettuali presentate;

-espressione di pareri relativi alle modalità applicative della normativa urbanistica ed edilizia e formazione dei relativi indirizzi procedurali da assumere;

-individuazione di interpretazioni della normativa da sottoporre al Consiglio Comunale per l'esplicitazione di interpretazioni autentiche con le relative rettificazioni alla normativa;

-giudizi di merito sul progetto relativamente al rapporto della proposta progettuale esaminata con il contesto urbano nel quale la costruzione dovrà essere inserita nonché, in merito a ipotesi e proposte migliorative del progetto, da intendersi come suggerimenti per eventuali prescrizioni da richiedere per il rilascio del Permesso di Costruire;

-pareri in merito all'applicabilità delle deroghe previste dalla normativa urbanistica ed edilizia del Piano di Governo del Territorio nonché da altre norme Statali o Regionali in materia urbanistica e di costruzioni.

Art. 35 - CASI DI RICHIESTA DEL PARERE NON OBBLIGATORIO

Il Responsabile del Procedimento può chiedere il parere della Commissione Edilizia anche nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

Art. 36 - MODALITÀ DI CONVOCAZIONE

Le Commissioni sono convocate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico almeno 72 ore prima della seduta tramite convocazione scritta o a mezzo fax, telefonica o telematica. In caso d'urgenza motivata la convocazione può avvenire almeno 24 ore prima dell'ora fissata per la riunione.

I Commissari possono visionare, tra la data di convocazione e quella della seduta, i progetti che saranno sottoposti all'esame della Commissione.

Art. 37 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

E' istituita presso il Comune la Commissione per il Paesaggio prevista dall'art. 81 della Legge Regionale n. 12/2005 per l'espressione del parere sulle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune.

La composizione, la nomina, le procedure di funzionamento, i casi di incompatibilità e decadenza dei membri e la durata della commissione del paesaggio sono disciplinate da apposito regolamento approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 25 del 23/10/2008.

Titolo 5°– Ordine dell'ambiente urbano

Art. 38 – DISCIPLINA DELLE ZONE VERDI, PARCHI PUBBLICI E PRIVATI

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.

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo. L'altezza delle siepi lungo i confini, sia verso spazi pubblici che tra privati, dovrà essere contenuta nel limite di 2,80 m., salvo particolari situazioni in cui esse abbiano funzione di barriera al rumore verso strade di scorrimento, ovvero siano collocate su lotti edificati o edificabili,

previa convenzione tra i confinanti interessati, ad esclusione delle zone agricole ove non è ammesso superare i 2,50 m.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

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

- a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
- b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
- c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

L'inserimento di alberature, preferibilmente autoctone, deve rispettare le esigenze specifiche di ogni essenza, di irrigazione naturale dell'apparato radicale; le distanze delle strade, dai confini e dalle costruzioni devono essere commisurate con il prevedibile sviluppo della chioma che, in ogni caso non deve costituire ostacolo alla visibilità veicolare né divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinanti prospicienti.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

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

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

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

Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dallo strumento urbanistico.

Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari alla metà di quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dallo strumento urbanistico.

Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.

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

In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile nonché del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione.

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

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

Art. 39 - DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale e pubblicitario, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per energia elettrica ed i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e in modo da non costituire disturbi e confusione visiva.

I nuovi impianti per antenne TV, tradizionali, dovranno essere obbligatoriamente centralizzati, collocati su tetti evitando i balconi e le facciate degli edifici. L'installazione di condizionatori o apparecchiature tecnologiche sugli immobili deve essere effettuata in modo da non arrecare danno al decoro urbano.

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

I progetti di sistemazione degli spazi terranno conto dei materiali e delle modalità costruttive che caratterizzano l'immagine storicamente consolidata.

Art. 40 - ANTENNE PARABOLICHE PER LA RICEZIONE DI TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE SATELLITARI

Il presente articolo intende disciplinare, attraverso la definizione dei criteri di collocazione degli impianti ed in ottemperanza alla Legge n. 249 del 31 luglio 1997, art. 3 comma 13 e s.m.i., l'installazione delle antenne paraboliche per la ricezione sull'intero territorio comunale, per minimizzare l'impatto visivo e ambientale.

Per antenna parabolica si intende l'apparato tecnologico atto alla ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e alla ricezione di servizi via satellite, compresa la distribuzione all'interno dei singoli edifici.

Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le antenne paraboliche atte alla trasmissione di servizi via satellite, che dovranno essere regolamentate a parte.

Per l'installazione valgono le seguenti norme:

1. tutti i proprietari o possessori di immobili esistenti o di nuova costruzione, con qualsiasi destinazione d'uso, se intendono dotarsi di impianto satellitare dovranno dotarsi di antenne collettive centralizzate;
2. la loro installazione non è soggetta all'acquisizione di titolo abilitativo, se non implica opere di carattere edilizio ai fini dell'installazione;
3. le parabole devono presentare, in tutti i casi, una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, della facciata o dell'ambiente circostante, a seconda del posizionamento;
4. i convertitori ed i relativi supporti ad asta devono anch'essi avere colorazione simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare;
5. in tutti i casi e in tutti gli edifici le antenne, sia condominiali che singole, andranno posizionate sul tetto degli edifici nel lato considerato interno o verso il cortile; qualora questa soluzione non fosse tecnicamente praticabile, l'antenna parabolica potrà essere posta eccezionalmente anche sul tetto dell'edificio verso strada; in questo caso dovrà essere presentato domanda all'Ufficio tecnico comunale con allegata una relazione - redatta da un installatore in possesso dei requisiti di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008, oppure da un tecnico abilitato - che dimostri l'impossibilità delle posizioni prescritte e opportuna documentazione fotografica;
6. le parabole dovranno avere come dimensione massima un diametro di cm. 120 per impianti collettivi e un diametro di 85 cm per impianti singoli. Il supporto di appoggio (distanza tra il bordo inferiore della parabola ed il piano di collocazione) non potrà essere maggiore di cm. 50;
7. la distribuzione alle singole unità interne degli edifici dovrà avvenire attraverso canalizzazioni interne;
8. è vietata l'installazione di antenne paraboliche in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica; è fatta eccezione per fondati motivi di interesse generale da parte di enti ed organizzazioni pubbliche, in questi casi la proprietà dovrà ottenere il nulla-osta dagli enti preposti;
9. le antenne devono essere installate nel rispetto del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008 e della L 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti.

Per le installazioni esistenti alla data di approvazione del presente regolamento valgono le seguenti norme:

1. ai fini del presente articolo il proprietario o possessore di un impianto di ricezione dei programmi satellitari o l'amministratore del condominio per le antenne collettive, devono disporre in caso di controllo, di una dichiarazione di installazione dell'antenna satellitare precedentemente all'approvazione del presente regolamento;
2. la fattura dell'impresa che ha provveduto all'installazione o la dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi della ex Legge n. 46/90 costituisce comunque la prova per l'installazione pregressa.

Art. 41 - STAZIONI ED IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI, PER LA RADIOTELEVISIONE E IMPIANTI ASSIMILABILI E ACCESSORI. LIMITI DI ESPOSIZIONE E VALORI DI ATTENZIONE

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di salvaguardare la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per le radio televisioni, nelle more di una normativa non ancora definita, le installazioni di stazioni, di impianti per le telecomunicazioni per la radiotelevisione e impianti assimilabili e/o accessori dovranno essere realizzate fuori dal centro edificato comunque a 100 mt dal suo perimetro.

In applicazione del principio di precauzione, al fine di minimizzare l'intensità e gli effetti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, gli impianti per la telefonia cellulare con frequenze comprese tra 100 KHz e 300 KHz dovranno essere ubicati il più lontano possibile dagli obiettivi sensibili presenti sul territorio comunale (asili, scuole, oratorio ecc.), inoltre al fine di preservare i beni del comune e delle persone fisiche e giuridiche e di conseguire il corretto insediamento urbanistico e territoriale e di minimizzare gli effetti di ogni impianto, possibile fonte di inquinamento elettromagnetico, il Comune, nell'esercizio della propria potestà discrezionale, riconosciuta alle amministrazioni comunali in materia di disciplina dell'assetto del territorio, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 KHz e 300 KHz e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni di seguito riportate: "gli impianti fissi per telecomunicazioni, per radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori sono soggetti a titolo abilitativi nel rispetto dei criteri e vincoli urbanistico-edilizi, di volta in volta determinati in ogni strumento di pianificazione urbanistica e regolamento edilizio. In particolare si dovranno verificare la compatibilità delle altezze, dimensioni e caratteristiche degli impianti, per assicurare il corretto posizionamento anche ai fini di salvaguardia ambientale, estetica ed architettonica.

Art. 42 - NORME SULL'ARREDO URBANO

Per quanto concerne gli interventi di arredo urbano si dovranno di massima rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) ogni intervento di arredo urbano è soggetto a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività;
- b) nella zona soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale dovrà essere ottenuta l'autorizzazione prevista dal D.Lgs. 42/2004 sue ss.mm.ii., prima o contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività. In ogni caso non potranno essere avviati gli interventi prima del rilascio dell'autorizzazione paesistica/ambientale.

Art. 43 - ARREDO URBANO E SISTEMAZIONI ESTERNE DEI FABBRICATI

L'installazione dei mezzi di comunicazione visiva (segnaletica, insegne, pubblicità, illuminazione diretta o indiretta delle costruzioni, ecc.), nonché l'impiego e la collocazione di elementi funzionali tecnologici di facciata o decorativi che, per il loro significato figurativo e spaziale, concorrono alla formazione, qualificazione e arredo dell'ambiente urbano, sono soggetti a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Alla richiesta per tali interventi devono essere allegati gli elaborati tecnici necessari a fornire all'Amministrazione Comunale esatti elementi ubicazionali, dimensionali, funzionali e figurativi.

Gli interventi di cui sopra riguardanti gli immobili ed i siti vincolati ai sensi dei D.Lgs. n. 42/2004 per la tutela del patrimonio di interesse storico e artistico, nonché sulla protezione delle bellezze naturali, dovranno preventivamente acquisire i pareri nulla osta o autorizzazioni dai competenti Organi Statali o Regionali.

L'impiego dei materiali ed il trattamento delle superfici esterne dei fabbricati, nonché gli elementi esterni, qualora non siano stati espressamente autorizzati con il Permesso di Costruire del fabbricato principale, potranno essere realizzati solo previa apposita variante o Denuncia di Inizio Attività.

Art. 44 - RECINZIONE PROVVISORIA E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREA PUBBLICA

Quando sono in esecuzione interventi previsti dal presente Regolamento in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare del Permesso di Costruire o di altro provvedimento abilitativo, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo tutti i fronti prospettanti sugli spazi stessi con recinzione provvisoria secondo le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali da mantenersi sino alla fine dei lavori ed alla totale messa in sicurezza degli stessi.

In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare la possibilità di transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono altresì essere di aspetto decoroso, alte almeno ml. 2,00, a parete chiusa e costruite secondo le modalità specificatamente prescritte.

Le porte che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice rossa e bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole. Il Responsabile del Servizio tecnico può esentare dall'obbligo della recinzione quando:

1. si tratti di lavori di poca entità e di breve durata;
2. si tratti di tinteggiatura dei prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
3. vi siano ragioni di pubblico transito.

In questi casi tuttavia debbono essere disposti nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio non può essere costruito ad un'altezza inferiore a ml. 2,50 dal suolo nel punto più basso ed in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Quando le opere di chiusura, ovvero esigenze di lavoro e di cantiere, comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare del Permesso di Costruire o di altro provvedimento abilitativo deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa Concessione di occupazione nonché ottenere l'eventuale Autorizzazione in materia di disciplina del traffico e provvedere alla chiusura dell'area con appositi teli.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, devono essere adottate misure tali da lasciare pronto e libero l'accesso agli addetti a tali servizi.

Quando è necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla Concessione di occupazione, il titolare del Permesso di Costruire o di altro provvedimento abilitativo ha l'obbligo di presentare, almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione ed ottenere la nuova Concessione di occupazione.

E' possibile, previa autorizzazione ed oblazione e secondo quanto previsto dalla specifica regolamentazione comunale apporre pubblicità nei cantieri e sui teli di ponteggio tranne che su chiese, palazzi di carattere storico o artistico e purché non in contrasto con la normativa sulla sicurezza od altro.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospicienti gli spazi pubblici per il servizio delle Pubbliche Affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Qualora, per la particolare natura del materiale usato per la recinzione, non sia possibile effettuare direttamente l'affissione, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare sulle stesse appositi quadri.

Compiuti i lavori, l'area pubblica già occupata dovrà essere riconsegnata sgombra.

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il sottosuolo pubblico, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale e gli eventuali altri Enti gestori dei servizi per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneamente avviso agli uffici od imprese che esercitano quei servizi, perché prendano gli opportuni provvedimenti.

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite di norma a cura dell'interessato, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di intervenire in caso di inerzia dello stesso.

A tal fine in sede di rilascio del relativo provvedimento abilitativo dovrà essere posta in essere adeguata cauzione economica che verrà determinata di volta in volta dal Responsabile del Servizio tecnico.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire l'esecuzione diretta dei ripristini a cura e spese del proprietario, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 45 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

Il Responsabile del Servizio tecnico concede l'occupazione temporanea del suolo pubblico con pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa necessaria ai lavori edili, non contrastante con il decoro cittadino, né dannosa o di ostacolo alla pubblica igiene o di ostacolo e disagio al traffico.

Art. 46 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO: ADEMPIMENTI INIZIALI

La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita autorizzazione amministrativa, rilasciata dal Comune.

L'istanza per gli interventi deve indicare i seguenti elementi:

- generalità del richiedente e codice fiscale; in caso di soggetto diverso da persona fisica, generalità del legale rappresentante, denominazione e ragione sociale, sede legale Partita Iva;
- dati dell'impresa esecutrice dei lavori;
- luogo dell'intervento.

All'istanza devono essere allegati in duplice copia:

- planimetria catastale con individuazione dell'area di intervento;
- planimetria generale in scala non inferiore a 1:500 con individuazione con rilievo dello stato dei luoghi e dei caratteri e materiali di finitura esistenti, individuazione di tutti i manufatti (cordoli, chiusini, ecc.) presenti nell'area di intervento, rappresentazione grafica dell'intervento.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di deposito cauzionale, stimato dall'Ufficio tecnico comunale.

In caso di interventi urgenti questi possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione dandone comunque immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale; gli interventi dovranno essere contenuti nei limiti indispensabili per l'eliminazione delle cause dell'urgenza.

La comunicazione dovrà essere effettuata contestualmente all'inizio dei lavori, anche a mezzo fax, e dovrà contenere le esatte motivazioni che determinano lo stato di urgenza.

Entro 5 giorni l'interessato dovrà comunque presentare istanza per la regolarizzazione dell'intervento e l'ottenimento dell'autorizzazione per le eventuali opere di completamento non motivate da urgenza.

Art. 47 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO: ADEMPIMENTI A LAVORI ULTIMATI

Al termine dei lavori, e comunque entro i 3 giorni successivi il richiedente dovrà comunicare all'Amministrazione l'avvenuta ultimazione dei lavori, chiedendo lo svincolo del deposito cauzionale al quale si provvederà entro sei mesi dall'avvenuto collaudo delle opere da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora il ripristino delle aree manomesse non risulti congruente con quanto previsto dal progetto allegato all'autorizzazione e delle eventuali prescrizioni indicate nel provvedimento autorizzativo il Responsabile dell'ufficio tecnico potrà ordinarne il rifacimento, individuando un congruo termine temporale o provvedere d'ufficio utilizzando il deposito cauzionale.

Qualora gli interventi siano relativi ad aree soggette a transito di qualsiasi tipo dovrà essere individuato ogni provvidenza necessaria a garantire, sia in termini temporali che in termini funzionali, la massima transitabilità delle aree circostanti e la sicurezza.

Il Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio tecnico, di intesa con tutti i soggetti gestori di servizi (energia elettrica, metano, ecc.) potrà definire uno specifico regolamento da ritenersi integrativo alle presenti norme che costituirà elemento di indirizzo al fine di definire eventuali ulteriori prescrizioni in sede di provvedimento autorizzativo.

Art. 48 - ALLINEAMENTI DI EDIFICI

In caso di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione edilizia di edifici prospicienti la sede stradale pubblica, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.G.T., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

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

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

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

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

- a) dalla disciplina dello strumento urbanistico generale e dai relativi strumenti esecutivi;
- b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

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

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

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna. Tali spazi saranno destinati alla realizzazione di allargamenti stradali, marciapiedi e/o banchine laterali alle strade e dovranno consentire il passaggio, eventuale, delle reti tecnologiche e dei sottoservizi pubblici o di interesse pubblico. La larghezza minima di arretramento deve essere di 1,50 mt., salvo diversa indicazione del Responsabile del settore tecnico.

Art. 49 - MARCIAPIEDI

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 successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Lungo tutti gli edifici esistenti e i muri di cinta posti in fregio a spazi pubblici comunali, il Comune può disporre, a proprie spese, la sistemazione dei marciapiedi nel modo e nel momento che ritiene più opportuni.

In ogni caso i marciapiedi dovranno essere delimitati con adeguate cordonate in granito o calcestruzzo e, in corrispondenza degli accessi dovranno essere adeguatamente raccordati al piano stradale con scivolo terminale.

In corrispondenza dei passaggi pedonali dovranno essere realizzati adeguati scivoli per l'accesso dei portatori di handicap.

Non sono ammesse fessure griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Art. 50 - TOPONOMASTICA E SEGNALETICA

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia tutelato dai D.Lgs. n. 42/2004 per la tutela del patrimonio di interesse storico e artistico, nonché sulla protezione delle bellezze naturali.

È riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Art. 51 - NUMERI CIVICI

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

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

Il numero civico dovrà essere collocato sulla recinzione, in prossimità dell'accesso pedonale, nel caso in cui la porta di ingresso dell'edificio non fosse adeguatamente visibile dallo spazio pubblico antistante.

In caso di demolizione dell'edificio, di modifiche agli accessi degli edifici, o di variazione della numerazione civica, i proprietari restituiscono al Comune, nel termine di quindici giorni, gli indicatori loro assegnati.

Art. 52 - SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO

Il Comune ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, previo preavviso e senza alcun compenso per i proprietari, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nei modi più convenienti, fanali e/o impianti di illuminazione pubblica, targhe e tabelloni relativi ad indicazioni stradali, e per l'orientamento e la disciplina del traffico, che i proprietari non possono né rimuovere né sottrarre alla pubblica vista dovendo altresì provvedere al ripristino, qualora vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Art. 53 - DISLIVELLI IN AREE APERTE AL PASSAGGIO

Nelle aree aperte al passaggio di persone, sia privato che pubblico, qualora si debbano realizzare piani posti su più livelli, è obbligatorio prevedere la formazione di ripari o parapetti per garantire l'incolumità dei passanti.

E' prescritta l'adozione di parapetti e comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di mt. 0,80.

Art. 54 - PAVIMENTAZIONE, ILLUMINAZIONE E MANUTENZIONE DI PORTICI, GALLERIE ED ALTRI LUOGHI APERTI AL PUBBLICO PASSAGGIO

Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari, salvo la loro assunzione da parte dell'Amministrazione Comunale, se prevista da Convenzioni in attuazione di Piani Attuativi o specificamente richiesta dall'Amministrazione Comunale stessa.

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici (cfr. art. 3,2,6 R.L.I.).

Sono ammesse tende a protezione di porte e finestre:

- a) nelle strade fornite di marciapiede, con oggetto inferiore di 50 cm. dalla larghezza del marciapiede e con un massimo di sporgenza pari a 1,50 m.;
- b) con altezza dal suolo superiore a 2,30 m.;
- c) con la garanzia del libero transito;
- d) senza impedimenti della visuale in danno dei vicini.

Per gli immobili di interesse storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta dell'organo preposto alla tutela del vincolo.

Art. 55 – CARTELLI, MOSTRE, VETRINE, INSEGNE ED OGGETTI DI PUBBLICITA'

E' proibito, senza Autorizzazione Comunale, collocare oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, a scopo di pubblicità, nonché l'apposizione di cartelloni sui pali e oggetti luminosi a scopo di pubblicità, di iscrizioni, di pitture o simili su muri e su decorazioni architettoniche di chiese, palazzi di carattere storico o artistico.

Per le insegne luminose è vietato il ricorso a colori in uso per la segnaletica luminosa stradale quando possano interferire con questa.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza Autorizzazione Comunale, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei proprietari dell'immobile, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefisso.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari deve tener conto delle esigenze di decoro degli spazi pubblici e delle caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio in cui si inseriscono, nonché della percezione panoramica dei percorsi.

La dimensione e posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici e loro pertinenze deve essere effettuata nel rispetto dei caratteri morfologici degli stessi; in particolare, nei centri storici e nei nuclei di valore storico-ambientale-paesaggistico, dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con materiali, finiture e arredi incoerenti con i caratteri del contesto e con cromatismi eccessivi o estranei allo stesso.

Le insegne non potranno essere realizzate a bandiera, salvo per insegne in ferro di tipo decorativo, con dimensioni massime di cm 80 x 80 e poste ad altezza non inferiore a ml 4.00, nonché quelle addossate alla facciata non dovranno in alcun caso superare la larghezza massima delle aperture sulle quali saranno poste e con una altezza non inferiore ai 3,00 m.. Tali insegne dovranno essere progettate tenendo conto della loro armonizzazione con la facciata dell'edificio sul quale saranno poste.

Sono comunque da preferirsi le insegne poste all'interno dei vani di apertura dei negozi e non aggettanti dalla superficie della facciata: sono previste le insegne cieche con sola illuminazione posteriore delle lettere o dei grafici, ricavati a traforo nel cassonetto, oppure con lettere opache in rilievo retroilluminante o con "illuminazione indiretta". Sono ammesse anche le insegne non luminose ma realizzate con pitture, su legno o su metallo e illuminate. **Sono proibite altre forme di pubblicità stradale.**

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne e le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 56 – STRADE PRIVATE APERTE AL PUBBLICO PASSAGGIO

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

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

Le strade private poste all'interno del centro abitato ed aperte al pubblico, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione a norma della L.R. 17/2000 e del piano comunale vigente.

Art. 57 - APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, sul fronte dei fabbricati o di qualsiasi costruzione prospettante su spazi pubblici o privati:

1. targhe contenenti le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli e altri spazi simili nonché le lapidi commemorative;
2. impianti di illuminazione;
3. cartelli per segnalazioni stradali;
4. piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche e di tracciamenti dei servizi a rete, ecc.;
5. le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporti pubblici;
6. i cartelli segnalatori dei pubblici servizi;
7. gli orologi elettrici;
8. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
9. le targhe e gli apparecchi relativi a pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

I ganci e le mensole e qualsiasi altri apparecchio non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e devono essere applicate ove non esistano ragionevoli alternative con

particolare attenzione specialmente agli edifici nelle zone di particolare interesse storico, monumentale e ambientale.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai paragrafi precedenti, deve dare avviso al Comune e all'Amministrazione interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

Art. 58 - PASSI CARRABILI

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

Nelle zone edificabili sia residenziali, sia produttive o commerciali, gli accessi carrabili dovranno essere realizzati con arretramento di almeno ml. 4,50 rispetto al filo della sede stradale o comunque atte alla sosta di una autovettura e, qualora sia prevedibile l'accesso ai lotti interessati di mezzi di dimensioni superiori (camion, ecc.), potrà essere imposto un arretramento maggiore per consentire la possibilità di stazionamento dei veicoli completamente al di fuori della sede stradale.

Qualora ciò non sia possibile per evidenti e dimostrate difficoltà dimensionali del lotto o per particolari caratteristiche dell'area all'interno della quale il lotto stesso è inserito, potranno essere realizzati accessi carrabili con cancello a distanza inferiore purché questo sia comandabile elettricamente.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna, in questo caso la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m. 2,00 tra un accesso carrabile e l'altro. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque che non possono defluire sulla sede stradale.

Gli accessi carrabi esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

Gli accessi pedonali dovranno avere l'apertura rivolta verso lo spazio privato ed essere arretrati almeno 1 m. dal filo della carreggiata stradale, mentre possono essere allineati alla recinzione nel caso in cui esista o sia previsto il marciapiede lungo la strada.

Gli accessi carrabili ad insediamenti con edifici a schiera o in linea o simili dovranno presentare soluzioni atte ad unificare o abbinare gli stessi, al fine di razionalizzare e ridurre i punti di immissione sulle strade pubbliche.

I proprietari che intendono aprire passi carrabili attraverso i marciapiedi, per accedere al proprio immobile, devono richiedere l'Autorizzazione Comunale e rifondere al Comune le spese per l'adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prestazioni fornite caso per caso dal Comune stesso, il quale può richiedere di distanziare convenientemente i passi stessi dagli incroci e di correggere ubicazioni e i caratteri nell'ambito della proprietà in ordine alla migliore organizzazione della viabilità.

E' consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 46 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione.

Art. 59 - VOLUMI TECNICI

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, silos, ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano così come i volumi degli ascensori esterni.

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

I dispositivi per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio ed in generale tutti i volumi tecnici, non sono computabili ai fini volumetrici.

L'A.C. può prescrivere particolari rifiniture, in relazione al contesto ambientale circostante.

Art. 60 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, ove esistente, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.

Le acque di prima pioggia verranno convogliate in fognatura previo eventuale trattamento richiesto dalle normative vigenti. Per le acque piovane saranno anche ammessi pozzi disperdenti o canali di subirrigazione negli strati superficiali del sottosuolo nel caso di accertato assorbimento del suolo medesimo mediante specifica relazione geologica attestante la capacità di assorbimento del terreno.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.

Allo scopo di ottenere un risparmio della risorsa idrica, i progetti delle nuove costruzioni o di ristrutturazione dovranno prevedere la installazione di serbatoi di accumulo delle acque meteoriche nella misura risultante dalla applicazione del contenuto dell'art. 170 del presente testo.

Art. 61 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

Art. 62 - SPAZI INEDIFICATI ED AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI IN DISUSO

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, gli edifici, parti di essi e le loro aree di pertinenza, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con manufatti che ne consentano la visibilità.

Art. 63 - RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO VOLTI A MODIFICARE IL PROFILO NATURALE DEL TERRENO

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

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

Col provvedimento abilitativo previsto dal regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contesto ambientale.

Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muro pieno;
- b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- c) con reti e siepi;
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

Le NTA dello strumento urbanistico generale vigente danno prescrizioni puntuali in relazione alle zone di piano circa le altezze i materiali ed ogni altra caratteristica estetica e funzionale delle recinzioni.

Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono uniformarsi a quanto previsto all'art 58 del presente testo.

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Le aree ricadenti in ambiti agricoli o boschivi, di norma, non devono essere recintate, salvo i casi di motivata e dimostrata necessità per particolari colture agricole o per ragioni di sicurezza o tutela ambientale; ove ammesse, le recinzioni non dovranno porsi come elemento costituente barriera e soluzione di continuità percettiva e visiva del contesto ambientale e paesaggistico; esse possono essere realizzate con materiali ecocompatibili, quali staccionate in legno, fili metallici e reti a maglia grande con siepe e con paletti infissi nel terreno, prive di cordoli in muratura. Vedasi norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico generale.

Nel caso di particolare conformazione dei terreni, qualora si renda necessario realizzare muri di contenimento, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) allineamento lungo le strade e spazi pubblici così come sopra prescritto per le recinzioni;
- b) finiture consone all'ambiente in cui si inseriscono;
- c) altezza massima pari a 1,80 m., comprensiva di eventuale muro di recinzione soprastante; per altezze superiori dovranno essere realizzati gradoni con alzate massime di 1,80 m. e arretramenti tra gli stessi di almeno 1,00 m., con adeguata mascheratura con vegetazione al fine di mitigare l'impatto visivo.

Per le recinzioni da realizzarsi in particolari zone di previsione urbanistica si faccia riferimento ad eventuali specifiche nella normativa di piano ed all'esterno del perimetro del centro abitato dovrà essere comunque fatto riferimento anche alla disciplina del Codice della Strada.

Art. 64 - COSTRUZIONI A CONFINE E SOPRALZI

Sono sempre ammesse le costruzioni a confine purché si verifichino le seguenti condizioni:

- la costruzione a confine sia realizzata previo accordo con il confinante che deve essere registrato e trascritto;
- è sempre ammessa, in presenza di costruzione a confine, la realizzazione sul lotto limitrofo di costruzione in aderenza;
- la parete eretta a confine non può presentare vedute e le luci non possono essere considerate agli effetti del calcolo del rapporto aeroilluminanti;
- le costruzioni a confine debbono rispettare tutte le norme di Codice Civile;
- costruzioni a confine lungo le strade possono essere realizzate solo nel caso di allineamenti sul confine stradale già esistente.

Art. 65 – SISTEMAZIONE ESTERNE AI FABBRICATI, SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE

I progetti delle costruzioni devono evidenziare l'utilizzazione delle aree scoperte con lo studio delle aree stesse in ordine a: messa a dimora di alberature d'alto fusto, zone private ad uso esclusivo, spazi condominiali, spazi ad uso pubblico, superfici a verde, inghiaiate e lastricate.

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

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

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione conforme alle normative in materia di inquinamento luminoso.

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

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi; i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c) dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Art. 66 - DEPOSITI DI MATERIALI

Nelle zone residenziali, a verde privato e agricolo sono vietati i depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalla strade o da spazi pubblici, salvo deroga per gli spazi attualmente occupati da impianti produttivi.

Essi sono ammessi invece nelle zone produttive ma sempre che, sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo e per l'incolumità pubblica e privata.

Sono vietate le discariche libere di rifiuti di qualsiasi genere.

Art. 67 - LOCALI PER DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

Negli edifici plurifamiliari di carattere condominiale superiore ai cinque appartamenti, ove possibile, dovrà essere preferibilmente realizzata una piazzola esterna al fabbricato per il posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti possibilmente mascherata con schermature verdi ma in grado di permettere un agevole servizio di ritiro, ferme restando le disposizioni di cui agli artt. 3.4.57 e 3.4.58 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 68 - ARMADIETTI CONTATORI

L'installazione di armadietti esterni all'edificio sia in posizione autonoma, sia sulle pareti dei fabbricati, sia nelle recinzioni debbono essere anch'essi autorizzati.

In particolare gli armadietti che necessitano di essere collocati verso strade e marciapiedi lungo la recinzione con aperture verso l'esterno dovranno comunque essere posizionati in modo da non ostacolare il traffico veicolare sulle strade, o pedonale sui marciapiedi inseriti nella sezione del muro di recinzione.

Tutti gli sportelli e le finiture degli armadietti dovranno essere tinteggiati con il medesimo colore delle recinzioni dell'edificio o del supporto sul quale vengono collocati o comunque in modo armonico.

I manufatti esistenti all'atto dell'approvazione del presente Regolamento dovranno essere uniformati alle prescrizioni di cui ai precedenti commi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 69 - INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE PER FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE

La dotazione e l'installazione di speciali apparecchiature tecnologiche relative all'impiego di fonti energetiche alternative, sia che interessino le parti esterne degli edifici che gli spazi ad essi circostanti, devono essere previste armonicamente integrate con la soluzione estetico-architettonica dell'unità edilizia esistente o di nuova formazione. Per tutte le specifiche tecniche si rimanda al **Titolo 12** del presente regolamento.

Art. 70 - PARAPETTI

Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 90 per i primi due piani fuori terra e di cm 100 per tutti gli altri piani.

I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 per i primi due piani fuori terra e cm. 110 per tutti gli altri piani.

In ogni caso i parapetti, fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti, possono essere realizzati con aperture purché queste non abbiano larghezza libera superiore a cm. 11 e in modo da impedire l'arrampicamento.

Art. 71 - EDIFICI DI SIGNIFICATO STORICO E/O ARCHITETTONICO

Il Piano di Governo del Territorio individua edifici di particolare significato storico-architettonico soggetti a interventi specifici: il piano individua con specifico segno grafico ed identifica con numero gli edifici di interesse storico e architettonico posti all'esterno dei centri storici.

Tali edifici sono sottoposti a tutela attraverso l'attribuzione, a ciascun edificio, di un grado di intervento; si applicano inoltre i provvedimenti di tutela relativi agli elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare di cui all'articolo che norma i centri e nuclei storici. La destinazione d'uso è quella risultante dalla zona in cui gli edifici ricadono; per gli edifici nel sistema ambientale, salvo diversa specificazione, sono ammesse le destinazioni residenziali ed agricola. Il grado d'intervento attribuito prevale sulle modalità d'intervento e sui parametri edificatori previsti nelle zone in cui gli edifici ricadono.

Per gli interventi su tali edifici la documentazione prevista dal presente Regolamento Edilizio, deve essere presentata in scala minima 1:50 e corredata da ampia documentazione fotografica con riferimento alle relative tavole di rilievo e di indagine.

La documentazione dovrà essere riferita a tutti gli elementi, anche costruttivi, che abbiano rilevanza architettonica o documentaria, ed anche per essi è prescritta la documentazione fotografica.

Il progetto inoltre dovrà essere accompagnato da una relazione dettagliata sui caratteri architettonici, sulle modalità e tecniche di intervento, sui materiali di impiego, sia per quanto concerne gli elementi di struttura, sia per quanto riguarda gli elementi di finitura.

Nel caso di interventi che interessino significative componenti della statica dell'edificio, dovranno essere indicate le provvidenze da porre in atto per evitare il rischio di crolli delle parti che si intendono conservare; parimenti dovranno essere indicate chiaramente nelle tavole di raffronto tutte le componenti edilizie che si intendono sostituire.

Il Responsabile del Servizio tecnico potrà disporre, prima del rilascio del Permesso di Costruire, un sopralluogo tecnico sull'edificio da eseguirsi da parte del Tecnico Comunale, della Commissione Edilizia o di altri da Esperti incaricati dall'Amministrazione.

Nel Permesso di Costruire potranno comunque essere prescritte modalità di intervento o elementi di finitura che, sentito il parere della Commissione Edilizia, eventualmente integrata da Esperti in materia, riterrà opportune al fine della valorizzazione dell'edificio stesso e dei rapporti dell'edificio in questione con il contesto in cui è inserito.

Art. 72 – SALUBRITA' DEI TERRENI EDIFICABILI

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente (cfr. art. 3,2,1 R.L.I.).

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

Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

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 (cfr. art. 3,2,1 R.L.I.).

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici (cfr. art. 3,2,2 R.L.I.).

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere – salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio o idoneo vespaio aerato.

Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.) (cfr. art. 3,2,6 R.L.I.).

I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista una intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

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

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua

(pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 73 - ZOCCOLATURE

Le parti basali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari ragioni ambientali possono determinare in proposito circostanziate prescrizioni.

Art. 74 – OMBRE PORTATE, SPORGENZE E ELEMENTI AGGETTANTI

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

Ove le fronti, finestrate o cieche, delle nuove costruzioni, vengano progettate in maniera da fronteggiare, anche parzialmente, fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, la proiezione dell'una, con angolo di 45° rispetto al piano orizzontale, non vada ad interessare il fronte dell'altra.

Nessun oggetto superiore mt. 0,15 può essere ammesso sotto la quota di mt. 4,00 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per la parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati o eseguiti con strutture scorrevoli.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di mt. 4,00 dal marciapiede e tali parti aggettanti non debbono sporgere su suolo pubblico oltre mt. 1,20 e comunque non superare la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di ml. 4,50.

Gli sporti ed i corpi quali balconi, pensiline, gronde aggettanti sugli spazi privati non vengono considerati nel calcolo delle distanze qualora:

- i balconi siano aperti su due o tre lati, ancorché collegati tra loro da piedritti o pilastri e non occupino più di un terzo della distanza esistente tra il fabbricato e il confine di proprietà;
- le gronde abbiano oggetto non superiore ad un terzo della distanza esistente tra il fabbricato e il confine di proprietà.

In ogni caso gli sporti non possono aggettare più di ml 2,00.

Nelle zone a destinazione produttiva è consentito l'oggetto di gronde o pensiline aperte e non collegate al suolo, fino ad ½ della distanza dal confine prevista dal P.G.T., ma non oltre mt. 4,00.

In tutte le zone urbanistiche individuate dal P.G.T. potranno essere messe in opera tende da sole a muro con sostegni a braccio o con sostegni a terra, salvo il caso di tende aggettanti su spazi soggetti a pubblico transito nel cui caso le tende dovranno rispettare le altezze di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 75 – INTERCAPEDINI, GRIGLIE DI AERAZIONE E VESPAI

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno, ma è necessario realizzare intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.

Qualora si prevedano costruzioni prive di locali cantinati o sotterranei, i locali di abitazione devono essere protetti dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera non inferiore a un centesimo della superficie del vespaio, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria.

Le intercapedini controterra non potranno essere di larghezza superiore a ml 1,50. Analogo criterio sarà adottato per la valutazione delle intercapedini relative a locali che risultino seminterrati rispetto alla quota originaria del piano di campagna e per i quali si intendano effettuare riporti di terreno al fine di ottenere la complanarità tra la quota di pavimento del piano rialzato e quella della superficie esterna.

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

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Inoltre in riferimento all'art. 173, per i criteri ed i sistemi di progettazione e costruzione atti ad eliminare o mitigare i livelli di sicurezza dell'esposizione della popolazione al gas radon si fa riferimento alla DDG 12678 del 21/11/2012.

Art. 76 - GRONDE E PLUVIALI

Tutte le coperture delle costruzioni devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.

Le condotte di scarico interne alle murature devono essere facilmente riparabili e staccate dalle pareti del vano.

Le tubazioni non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.

Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.

E' fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

Nei fabbricati posti lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito è vietata la dispersione delle acque meteoriche sul manto del marciapiede o sulla strada.

Qualora i pluviali nella parte basamentale siano esterni al fabbricato dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2,00.

Nelle pareti su strada i pluviali dovranno essere incassati almeno per mt. 4,00 dalla quota del marciapiede.

Negli interventi di nuova edificazione e riadattamento d'edifici esistenti si dovrà prevedere l'installazione d'idonei dispositivi atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere che interverranno nel tempo per le operazioni di manutenzione di qualsiasi tipologia da effettuarsi sulla copertura. Tali dispositivi dovranno essere realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche costruttive.

Art. 77 - DISTANZE E SUPERFICIE COPERTA

Per quanto concerne il rapporto fra superfici coperte e scoperte, fra superfici scoperte e drenanti, (fermo restando i criteri di cui al precedente art. 65), la larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti degli edifici, i distacchi fra edifici contigui, l'altezza massima degli edifici e ogni altra condizione concernente i rapporti fra i fabbricati stessi è fatto richiamo e rinvio al P.G.T. e ai suoi Piani Attuativi.

Art. 78 - ELEMENTI STORICO-ARTISTICI E AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE

Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli e le santelle con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, cippi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., che risultino realizzati e costituiscano documento significativo di modalità costruttive e decorativi storiche, di costume e di vita, sono vincolati alla conservazione in loco, al ripristino o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di intervento.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare del Permesso o Denuncia di Inizio Attività, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso all'Ufficio Tecnico per i provvedimenti di competenza.

All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danno ad un bene culturale o ambientale, i proprietari debbono farne immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed all'Amministrazione Comunale.

Il Responsabile del Servizio tecnico, su parere conforme della Commissione Edilizia, sentita eventualmente la Soprintendenza competente, potrà adottare norme edilizie speciali per quanto riguarda la planimetria, la volumetria ed il carattere architettonico di edifici prospicienti piazze, slarghi di strade che dovessero sorgere in vicinanza a monumenti di particolare pregio artistico o di interesse storico; potrà altresì imporre progettazioni unitarie.

Art. 79 - RIFACIMENTO DEGLI INTONACI DI FACCIATA DEGLI EDIFICI E REALIZZAZIONE DELLE FINITURE DI FACCIATA DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

Tutti gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti ivi compresa la sostituzione dei serramenti esterni, così come tutti i progetti relativi a nuove costruzioni, dovranno presentare una dettagliata indicazione dei materiali di finitura delle facciate e degli elementi esterni ad esse connesse (serramenti esterni, portoni, inferriate, ecc.).

Il Responsabile del Servizio tecnico, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre nel provvedimento di Permesso modifiche alle previsioni degli elementi di finitura indicando eventuali proposte alternative, il richiedente il Permesso potrà a sua volta proporre con domanda e documentazione integrativa soluzioni diverse da quella indicata nel provvedimento autorizzativo. La decisione finale spetta sempre e comunque al responsabile del Servizio tecnico sulla soluzione finale da attuarsi.

Art. 80 - SERRAMENTI SU SPAZI ESTERNI

Tutte le aperture di porte e negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza, nel qual caso,

dovranno essere costruiti in arretramento o con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita approvazione comunale.

Anche le finestre del piano terreno prospettanti su spazi pubblici non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano a sporgere all'esterno sullo spazio pubblico.

Art. 81 - DISCIPLINA DEL COLORE

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

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

Le facciate e le porzioni visibili dagli spazi pubblici, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

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

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale qualora consono; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto fatiscente o non consono al decoro urbano, L'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato può ordinarne la formazione o il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

L'Amministrazione Comunale definirà con apposito repertorio dei colori, al fine di agevolare scelte adeguate e coerenti con i caratteri storico-ambientali presenti nel territorio comunale.

TITOLO 6 - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili e di comfort ambientale

NOTA: le norme contenute nel **Titolo VI** si devono intendere integrate con quelle del **Titolo XI** relativo al contenimento dei consumi energetici.

Art. 82 - QUALITÀ DELL'ARIA IN SPAZI CONFINATI

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.

La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi

costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

*Alla pagina seguente viene riportata la scheda di sintesi prodotta sull'argomento dall'ASL di Bergamo nella "Istruzione operativa del dipartimento di prevenzione relativa alla Posisp 03".

1.B - LA QUALITA' DELL'ARIA NEGLI AMBIENTI CONFINATI - SCHEDA DI SINTESI

TITOLO	PROBLEMA DI SALUTE	PERCEZIONE RISCHIO		PRINCIPALI CAUSE	RIMEDI / AZIONI
		Reale (+/-)	Percepito (+/-)		
fici fiumi, ecc.) Lazzanti medici.	<p><u>malattie acute e croniche</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ sindrome edificio malato ❖ sindrome chimica multipla <p><u>malattie polmonari</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ asma, ❖ bronchiti, ❖ alveoliti allergiche 	++ ++	+ +	<p><u>fattori microclimatici</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ventilazione insufficiente insufficiente aerazione primaria mancaenza doppio riscontro d'aria mal funzionamento sistema trattamento aria errata collocazione aperture rispetto a fattori esterni di inquinamento scorretta manutenzione sistemi ventilazione / trattamento aria 	<p><u>obiettivo/requisito di riferimento:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> una portata di aria esterna non inferiore a 27 metri cubi / ora per persona, con un ricambio minimo pari a 0.35 vol / ora (nabrax) (62.1 1999). <p>aerazione primaria (porte e finestre chiuse).</p> <ul style="list-style-type: none"> ventilazione orizzontale differenziata secondo kapen finestre autoventilanti o griglie / bocchette regolabili inserite nel serramento. corretta localizzazione aperture rispetto a fattori esterni di inquinamento (strade ad alto traffico, ecc.) <p>aerazione sussidiaria (finestre - porte - finestre):</p> <ul style="list-style-type: none"> doppio riscontro d'aria (finestre su pareti contrapposte) <p>rapporto di aerazione 1/8 - 1/10 superficie di pavimento con serramento consigliato ad aria ribalta, soprattutto per bagni e cucine</p>
	<p><u>malattie cute e muscolari</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ dermatiti atopiche ❖ irritazioni ❖ sensibilizzazioni <p><u>malattie sistema nervoso</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ mal di testa ❖ sonnolenza ❖ vertigini ❖ stanchezza 	+++ +++ +++ +++	--- --- --- ---	<p><u>emissioni contaminanti chimici e particolato aerodisperso</u></p> <ul style="list-style-type: none"> materiali da costruzione arredo strumenti da lavoro (fotocopiatrici, stampanti , fax,) materiali di pulizia hobbistica 	<p><u>stazione artificiale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ventilazione meccanica controllata - condizionamento-impianti aeraulici conformi alle norme UNI 10339 s.m.i. <p><u>corretta progettazione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> edifici (localizzazione, orientamento, forma, involucro, distributivo interno ecc) sistemi di ventilazione / trattamento aria <p><u>materiali da costruzione e arredi certificati (scolabel)</u></p> <p>isolare le fonti di emissioni, contaminanti chimici (escarapanti, fotocopiatrici, fax) in locali aerati senza presenza di persone</p> <p><u>manutenzione periodica</u></p> <ul style="list-style-type: none"> edifici sistemi di ventilazione / trattamento aria libretto di manutenzione
fici volanti	<p><u>malattie sistema immunologico</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ reazioni allergiche ❖ febbre ❖ febbre da umidification <p><u>malattie infettive</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ legionellosi <p><u>malattie degenerative</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ tumori 	+++ +++ +++ ++++	--- ---	<p><u>errata progettazione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> edifici (localizzazione, orientamento, involucro, distributivo interno ecc.) sistemi di ventilazione / trattamento aria <p><u>scorretta manutenzione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> edifici - impianti 	

ADRO DI RIFERIMENTO DEGLI OBIETTIVI CHE CI SI PREFIGGE. RESTA DI IMPORTANZA STRATEGICA L'ATTIVITA' E LE INIZIATIVE VOLTE A: ESZIONALE E COMPETENZE TECNICHE ❖ INFORMAZIONE ED EDUCAZIONE SANITARIA DELLA POPOLAZIONE ❖ STUDI EPIDEMIOLOGICI E INDAGINI AMBIENTALI - MONITORAGGI

ienti confinati- Rischii Sanitari- tutela e prevenzione

Art. 83 - VENTILAZIONE NATURALE

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

Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

Deroghe potranno essere autorizzate per interventi su edifici esistenti.

Art. 84 - VENTILAZIONE ATTIVATA

In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, 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.

Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

Art. 85 - ILLUMINAZIONE NATURALE

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.

L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc.

In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo garantendo in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0.018.

Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.

Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad un'altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.

Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Deroghe, potranno essere autorizzate per interventi su edifici esistenti.

Art. 86 - ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.

Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Art. 87 - CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.

Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Art. 88 - COMFORT IGROTERMICO

Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale,

temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate/inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.

La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.

Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Art. 89 - COMFORT ACUSTICO

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- c) rumori da calpestio;
- d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio; e) rumorosità provocata da attività contigue.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali (cfr. titolo III cap.4 lettera E del R.L.I.).

Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

I suddetti requisiti dovranno inoltre essere oggetto di verifica finale mediante misure in opera da un tecnico qualificato in acustica ambientale. L'attestazione dovrà essere depositata in comune contestualmente alla richiesta di agibilità dell'edificio (art. 7 L.R. 10/08/2001 n. 13 ed art. 3.4.51 del Regolamento Locale d'Igiene).

Dovranno essere in particolare, osservate tutte le prescrizioni di cui al Piano di Zonizzazione acustica comunale vigente.

* Alla pagina seguente viene riportata la scheda di sintesi prodotta sull'argomento dall'ASL di Bergamo nella "Istruzione operativa del dipartimento di prevenzione relativa alla Posisp 03".

Art. 90 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle Norme del Regolamento Locale di Igiene che viene assunto come parte integrativa del presente Regolamento e al quale si rimanda. In assenza si faccia riferimento al Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia ed alle sue integrazioni.

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente Regolamento e di quelle del Regolamento Locale di Igiene in quanto compatibili con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia (risparmio energetico, qualità dei materiali, misure tecniche per le costruzioni, ecc.).

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente (cfr. art. 3,4,1 R.L.I.).

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono: (cfr. art. 3,4,3 R.L.I.)

a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;

b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;

c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.

L'altezza netta media dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70 (cfr. art. 3,4,7 R.L.I.) nei sottotetti abitabili l'altezza media ponderale può essere ridotta a ml. 2,40. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti ai punti b e c) del precedente comma 2 (cfr. art. 3,4,7 R.L.I.).

L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli (cfr. art. 3,4,7 R.L.I.).

Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80 (spazi accessori).

Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per il primo abitante ed a mq.10,00 per ogni abitante successivo.

Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile. **La dimensione minima degli alloggi, compreso il monostanza, deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 50,00.**

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta (cfr. art. 3,4,10 R.L.I.).

La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.

La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano (cfr. art. 3,4,70 R.L.I.).

I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m.1,80.

Deroghe potranno essere autorizzate per interventi su edifici esistenti.

Art. 91 - CORTILI, CAVEDI, PATII

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.

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

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

I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene (cfr. art. da 3,5,1a a 3,5,7 R.L.I.).

Art. 92 - LOCALI SOTTOTETTO

I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.

I locali dei sottotetti, non abitabili, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40 e non potranno avere accesso diretto con scale aperte ma esclusivamente attraverso una botola con scala nel soffitto. Inoltre non potranno essere predisposti o realizzati nessun tipo di impianto idraulico o elettrico, ad esclusione dell'impianto strettamente necessario per illuminare il sottotetto e di una presa elettrica.

Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 93 - SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO

I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede o della linea di pendenza del terreno circostante sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

- a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato e/o della linea di pendenza del terreno circostante;
- b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato e/o della linea di pendenza del terreno circostante.

I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia /cfr. art. 3,6,4 e 3,6,5 R.L.I.). Nei locali seminterrati e sotterranei sono escluse le attività artigianali classificate insalubri di prima classe; le medesime potranno essere insediate previa deroga rilasciata dall'Ufficio Prevenzione della Salute negli Ambienti di Lavoro (PSAL) del Dipartimento di Prevenzione dell'ASL ai sensi dell'art.65 D.Lgs 81/2008.

I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Per ulteriori specifiche si rimanda al successivo art. 131.

Art. 94 - BOX ED AUTORIMESSE

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione (vedi Regolamento Locale di Igiene).

E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Art. 95 - DOTAZIONE DI SERVIZI

Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:

- a) riscaldamento;
- b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

Art. 96 - SPAZI DI COTTURA

Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati dal Regolamento Locale di Igiene devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

Art. 97 - FLESSIBILITÀ DISTRIBUTIVA

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

Art. 98 - FLESSIBILITÀ IMPIANTISTICA

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

Art. 99 - ACCESSIBILITÀ E PREVENZIONE INCIDENTI DOMESTICI

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

* Relativamente alla prevenzione incidenti domestici alla pagina seguente viene riportata la scheda di sintesi prodotta sull'argomento dall'ASL di Bergamo nella "Istruzione operativa del dipartimento di prevenzione relativa alla Posisp 03".

3.B - PREVENZIONE INCIDENTI DOMESTICI - SCHEDE DI SINTESI

FATTORI DI RISCHIO	PROBLEMA DI SALUTE	PERCEZIONE RISCHIO		PRINCIPALI CAUSE	RIMEDI / AZIONI <u>REGOLAMENTAZIONE:</u> Obiettivi, parametri, requisiti da verificare, s/o proporre, come contributo all'assicuramento/revisione dei Regolamenti Edilizi Comunali
		Reale (+/-)	Percepito (+/-)		
FATTORI FISICI, STRUTTURALI E IMPIANTISTICI (condizioni generali delle abitazioni e loro pertinenze costituiscono la causa principale delle cadute)	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Traumi superficiali e fratture schiacciamenti ❖ Lussazione e distorsione degli arti ❖ Trauma cranico ❖ Traumi interni e fratture del tronco 	+++	+/-	<ul style="list-style-type: none"> ❖ inadeguata progettazione degli edifici; ❖ qualità del sistema abitativo; ❖ caratteristiche dei materiali; 	<p>Gli aspetti tecnici da valutare già nella fase progettuale sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -scale sia interne che esterne all'alloggio dotate sempre di corrimano (anche sui due lati), eseguite con materiale antiscivolo/evole e con corretto rapporto altezza/piedi; (si consideri la possibilità di apporre strisce adesive ben fissate con le medesime caratteristiche); -illuminazione: da prevedere in modo sufficiente in tutti i locali in particolare nei corridoi e sulle scale; -vasca da bagno, vano doccia, wc dotati di maniglione d'appoggio; -pavimenti dei bagni e delle cucine da realizzare preferibilmente con materiale antiscivolo/evole o dispositivi equivalenti allo scopo; -gradini e piani sfalsati: introdurre sistemi e dispositivi atti ad evitare cadute; -parapetti: prevedere altezze adeguate ai piani ed atti ad evitare l'arrampicamento; -sicurezza impianti e rischio incendio: otteneranza puntuale e totale alla legislazione vigente; (acquisizione del progetto se obbligatorio, CPI e dichiarazioni di conformità); -spazio antistante e senso di apertura di tutte le porte: da valutare attentamente in sede di progetto dell'edificio; -area esterna/giardino/cortile: realizzare percorsi atti ad evitare barriere architettoniche e elementi di inciampo (tombini, dislivelli, arredi di giardino, ecc); -inferriate/cancelli pedonali e carrati, recinzioni: garantire idonei ancoraggi e manutenzione degli impianti automatici di apertura/chiusura; -"fin da te": prevedere adeguati spazi dedicati allo scopo; -superfici vetrate trasparenti o traslucide: impedire danni alle persone utilizzando materiale idoneo e sicuro tale da trattenere uniti i frammenti di vetro in caso di rottura (anche con utilizzo di pellicole di sicurezza soprattutto per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente).
FATTORI CHIMICI (monossido di carbonio, sostanze caustiche e corrosive, farmaci)	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Ustioni ❖ Folgorazioni ❖ Intossicazioni da CO ❖ Avvelenamenti 	+++	+/-	<ul style="list-style-type: none"> ❖ inadeguata installazione/manutenzione e gestione degli impianti (elettrico, idrotermosanitario, ecc.); ❖ carenza e/o inadeguatezza di sistemi e/o dispositivi; ❖ scarsa informazione con conseguenti ed inappropriati comportamenti degli abitanti. 	
FATTORI ACCIDENTALI	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Lesioni da corpo estraneo ❖ Taglio ❖ Annegamenti ❖ Asfissia 	+++	+/-		

PER COMPLETARE IL QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI OBIETTIVI CHE CI SI PREFIGGE RESTA DI IMPORTANZA STRATEGICA L'ATTIVITA' E LE INIZIATIVE VOLTE A:

- ❖ FORMAZIONE PROFESSIONALE E COMPETENZE TECNICHE
- ❖ INFORMAZIONE ED EDUCAZIONE SANITARIA DELLA POPOLAZIONE
- ❖ STUDI EPIDEMIOLOGICI E INDAGINI AMBIENTALI - MONITORAGGI

IOSISP 23-0 Gli ambienti confinati- Rischi Sanitari- tutela e prevenzione

Art. 100 - INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO E LAVORO IN LUOGHI ELEVATI

In conformità alle norme del Regolamento Locale di Igiene, alle norme di sicurezza, con particolare riferimento a quelle relative l'adozione di adeguate forme di prevenzione del rischio di cadute dall'alto è fatto obbligo di installare sulla copertura sistemi di ancoraggio atti a proteggere gli operatori addetti alle operazioni di manutenzione sulla copertura quali ispezione e pulizia del manto di copertura, della canna fumaria, manutenzioni di antenne e lucernai ed elementi di lattoneria.

La norma si applica a tutte le nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura.

Il rispetto delle norme e l'individuazione dei dispositivi di cui sopra deve essere allegata al progetto di richiesta di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività.

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura di copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.

Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (imbragatura, funi di trattenuta ecc.) gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere inalterate nel tempo le caratteristiche di resistenza e solidità.

Costituiscono riferimento le norme Tecniche UNI, il Regolamento d'Igiene, le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'ASL e/o della Regione.

Art. 101 - COPERTURA DELLE SCALE DI USO COMUNE

Nelle nuove costruzioni la scala di accesso alle abitazioni, se unica, deve essere coperta in conformità con il Regolamento Locale di Igiene.

Art. 102 - EDIFICI PUBBLICI

Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale (tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, economico, sanitario e comunque edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale) e le strutture esterne connesse agli stessi (percorsi pedonali, parcheggi, ecc.), devono essere costruiti applicando le norme di cui al D.P.R. n°384/1978 e alla L.R. 20.02.1989 n°6.

Le norme di cui all'ex D.P.R. n° 384/1978 e alla L. R. 20.02.1989 n° 6 e successive modifiche ed integrazioni riguardano anche gli edifici pubblici esistenti e le strutture esterne connesse agli stessi nel caso in cui questi siano sottoposti a ristrutturazione.

Agli edifici pubblici già esistenti, anche se non soggetti a ristrutturazione, devono essere apportate le possibili idonee varianti.

Art. 103 - EDIFICI PRIVATI

Per tutti gli edifici privati di nuova costruzione e/o sottoposti a ristrutturazione edilizia a destinazione residenziale e non, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata od agevolata, si applicano le norme della Legge 09.01.1989 n° 13, modificata con Legge n° 62 del 27.02.1989, del D.M. 14.06.1989 n°236, nonché della L. R.20.02.1989 n°6 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali norme si applicano anche agli spazi esterni e alle parti comuni di pertinenza degli edifici sopra menzionati, nonché agli edifici privati aperti al pubblico (pur se già oggetto di disciplina da parte del D.P.R. n°503/96).

Ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, le richieste di Permesso di Costruire e le Denuncia di Inizio Attività devono essere corredate da apposita Dichiarazione di Conformità redatta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 11 punto 11.2 del D.M. 236/89. Tale dichiarazione dovrà garantire che le opere progettate sono conformi alla L.R. 6/89 e Leggi 13/89 e successive modifiche.

Titolo 7 ° - Realizzazione degli interventi

Art. 104 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

La progettazione e realizzazione dei fabbricati dovrà uniformarsi ai criteri di risparmio energetico di cui al successivo **Titolo XI**.

Art. 105 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI E VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI

Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare dell'atto abilitativo di richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

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

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

Art. 106 - INIZIO DEI LAVORI

L'inizio dei lavori potrà avvenire:

- per gli interventi subordinati a semplice segnalazione, contestualmente alla stessa;
- per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività ad avvenuto rilascio del relativo atto abilitativo (ovvero alla scadenza dei termini di legge nei casi di silenzio-assenso), previa comunicazione scritta almeno dieci giorni prima, sempre che sia stato effettuato il deposito presso l'Ufficio Tecnico dei documenti a completamento della pratica edilizia richiesti in sede di rilascio del provvedimento assentivo.

Il permesso di costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica da depositarsi nei modi di legge presso gli uffici comunali.

I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui al D.Lgs. n°42/2004 sue successive ss.mm.ii..

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.

La denuncia di inizio lavori deve essere sottoscritta anche dal direttore e dalla impresa appaltatrice degli stessi, con esplicita dichiarazione di aver preso visione dell'atto abilitativo e degli elaborati tecnici progettuali approvati.

L'Ufficio Tecnico, all'atto del ricevimento, verifica la completezza della documentazione provvedendo, in caso contrario, alla puntuale elencazione dei documenti mancanti sospendendo i termini della pratica qualora ne ravvisi motivo.

Art. 107 - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Le imprese cui sono affidati i lavori di restauro o di risanamento, sono tenute ad assicurare un'organizzazione di mezzi e di mano d'opera idonea alla realizzazione a regola d'arte ed in sicurezza per i lavoratori degli interventi previsti ed in particolare dovranno essere garantiti la preparazione, l'uso e la lavorazione dei materiali di costruzione del tipo tradizionale e forniti i mezzi ed i supporti tecnici per ogni intervento, anche non previsto, di consolidamento delle strutture originarie.

Le imprese sono inoltre tenute a predisporre tutte le campionature richieste dall'Ufficio Tecnico in corso d'opera.

Per gli edifici riconosciuti di valore storico e/o architettonico dagli strumenti attuativi, il direttore dei lavori provvede alla tenuta di un "diario dei lavori" corredato da rilievi e documentazioni fotografiche che deve essere messo a disposizione in copia all'Amministrazione Comunale e consegnato al termine dei lavori, prima del rilascio dell'autorizzazione di agibilità.

Art. 108 - OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'INTERRUZIONE DEI LAVORI

In caso di interruzione dell'esecuzione della costruzione deve esserne data comunicazione al Comune e devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse della sicurezza, dell'igiene pubblica e del decoro.

In difetto, il Responsabile del Servizio tecnico ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente, ai sensi di Legge.

Art. 109 - SOSPENSIONE DEI LAVORI IN CONSEGUENZA DI ABBANDONO, DI SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE E/O DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI

Quando risulti che il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'abbia abbandonata senza essere sostituito, o quando non sia stata data comunicazione al Comune del cambiamento del Direttore medesimo o dell'esecutore delle opere, è ordinata la sospensione dei lavori.

La ripresa dei lavori viene autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità del Permesso di Costruire.

Il committente dovrà dare immediata comunicazione al Comune del nominativo della D.L. e dell'impresa esecutrice delle opere, pena la sospensione dei lavori da parte del responsabile del servizio.

Dette opere potranno riprendere solo dopo la comunicazione di cui sopra.

Al momento della presa in carico dei lavori da parte del nuovo Direttore dei Lavori, dovrà essere redatta una relazione a firma congiunta del tecnico, dell'Impresa e del Committente relativa allo stato delle opere ed alla loro rispondenza agli atti progettuali approvati o assentiti.

Art. 110 - DISCIPLINA DEI CANTIERI DI COSTRUZIONE

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere.

Il cantiere in zona abitata deve essere recintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In ogni caso deve essere salvaguardata l'incolumità e la salute pubblica, secondo le prescrizioni contenute nel Regolamento d'Igiene.

Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno mt. 2,00, sicure e decorose. Gli spigoli sporgenti di recinzioni o altre strutture di cantiere devono essere segnalati con colorazione a strisce, bianca e rossa, con dispositivi rifrangenti, luci rosse d'ingombro accese durante l'orario della pubblica illuminazione stradale secondo le prescrizioni del Codice della Strada e nei relativi regolamenti attuativi.

In cantiere deve essere affissa, in posizione visibile dallo spazio pubblico, una tabella con l'indicazione degli estremi del Permesso edilizio abilitativo del nome del progettista, del costruttore, del direttore dei lavori, del calcolatore delle strutture e coordinatore della sicurezza, qualora previsto.

In cantiere deve essere inoltre conservata copia all'originale del Permesso edilizio abilitativo e del relativo progetto.

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

Art. 111 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI DI COSTRUZIONI

I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme di cui al D.Lgs. n. 81/2008.

Art. 112 - DEMOLIZIONI: DIFESA DALLA POLVERE

Nei cantiere ove si procede alle demolizioni, oltre ad adottare le misure descritte al punto precedente, si deve provvedere affinché i materiali risultanti delle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare il sollevamento di polveri.

In tutti i cantiere ove si procede alle demolizioni a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, occorre adottare speciali accorgimenti allo scopo di evitare polverosità e rumorosità.

Nel caso di presenza di parti costituite da manufatti contenenti amianto dovranno essere osservate le prescrizioni specifiche dettate dall'ASL; il proprietario dell'immobile è tenuto a dichiarare al Comune:

-la presenza di materiali contenenti l'amianto,

- il nominativo della Ditta incaricata scelta tra quelle che dispongono di coordinatore e addetti in possesso del regolare patentino regionale,
- la data di inizio prevista per i lavori (accordata con l'impresa considerato il tempo necessario per la presentazione del piano di lavoro).

Le imprese dovranno redigere, ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti, un piano di lavoro e presentarlo all'ASL di competenza per le modalità che prevedono quantomeno:

- che l'incapsulamento della copertura avvenga con pompe a bassa pressione o mediante nebulizzazione,
- che il materiale venga raccolto e confezionato evitando ulteriori deterioramenti e quindi escludendo i mezzi meccanici,
- che i materiali rimossi vengano chiusi in teli di plastica accuratamente sigillati e successivamente inviati a discariche autorizzate,
- che gli addetti ai lavori siano adeguatamente protetti,
- che le operazioni vengano eseguite garantendo i requisiti minimi richiesti dalla normativa antinfortunistica ed ambientale.

Art. 113 - SISTEMAZIONE AREE ABBANDONATE

Le opere di demolizione di costruzioni o di parti di essi, di sistemazione di aree abbandonate che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione e sanificazione.

Art. 114 - ALLONTANAMENTO MATERIALI DI RISULTA

Per ogni intervento di demolizione, di scavo o per qualunque altro intervento che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'Autorizzazione o Permesso, o l'Impresa esecutrice, contestualmente all'inizio dei lavori, deve recapitare il materiale presso discarica idonea a ricevere i materiali di risulta.

Art. 115 - CAUTELE PER LA TUTELA DI AVANZI E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI, ARTISTICI E DI MATERIALI TOSSICI

Gli avanzi ed i ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico o archeologico, devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone contemporaneamente comunicazione al Comune: i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle Leggi speciali vigenti in materia.

Responsabili di quanto sopra sono il titolare del provvedimento edilizio abilitativo, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori o chiunque ne venga a conoscenza.

Nel caso di rinvenimenti di materiali tossici, si dovrà immediatamente interessare l'autorità comunale che a sua volta attiverà la competente Unità Operativa dell'A.S.L. – A.R.P.A.

Art. 116 - OPERE PROVVISORIALI

Tutte le opere provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, attrezzature meccaniche di cantiere e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire l'incolumità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di Legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, ivi compresa la messa a terra dei manufatti metallici.

Le fronti dei ponti di servizio verso la strada vanno chiuse con stuoie, teli, graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di tramogge per lo scarico di materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento, non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalle competenti Autorità; ogni altro macchinario impiegato in cantieri edili deve rispondere alle norme di Legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 117 - CROLLI DI EDIFICI

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto di intervento assentito, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, così come documentate dai rilievi allegati al progetto.

Art. 118 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Tutte le attività di trasformazione edilizia e urbanistica sono soggette al controllo durante l'esecuzione dei lavori.

La vigilanza è esercitata a mezzo di Incaricati Comunali.

Essi hanno libero accesso al cantiere, previo preavviso, per il riscontro della rispondenza delle opere in esecuzione a quelle assentite e per l'accertamento delle opere non autorizzate nel rispetto della normativa sulla sicurezza di cantiere.

In mancanza del Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività, e quando i lavori risultano difformi da quelli Autorizzati o Concessi, con l'esclusione dei casi di legge, il Responsabile del Servizio tecnico provvede secondo legge.

Art. 119 - VERIFICHE E VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE

L'Amministrazione Comunale ha in qualsiasi momento la facoltà di effettuare visite straordinarie a mezzo dell'Ufficio Tecnico o della vigilanza urbana.

In occasione delle visite sarà controllata la conformità dell'edificato agli elaborati grafici allegati, quali parti integranti del Permesso o Denuncia di Inizio Attività.

Art. 120 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti che si intendessero introdurre in corso d'opera possono essere eseguite senza preventiva autorizzazione quando si tratti di varianti non essenziali nonché di varianti conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, che non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni, e/o interventi di restauro.

L'istanza di approvazione della variante al Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, corredata dai necessari documenti di progetto e di verifica di ammissibilità, deve comunque essere inoltrata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Il rilascio della licenza d'uso è subordinato all'approvazione del progetto di variante.

In casi diversi da quelli sopra elencati, nonché nel caso di modificazioni che incidano sull'assetto esterno degli edifici, l'esecuzione delle varianti è subordinata al preventivo Permesso o Denuncia di Inizio Attività.

Art. 121 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Prima del rilascio della licenza d'uso tutta l'area di pertinenza del fabbricato, ultimati i lavori, dovrà risultare sgombra di ogni materiale di risulta e dalle attrezzature di cantiere e dovrà essere sistemata secondo quanto previsto in progetto.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità.

Dell'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere inoltrata comunicazione alla struttura competente entro 15 giorni, da parte del titolare del provvedimento abilitativo, sottoscritta anche dal direttore dei lavori degli stessi L'eventuale diniego dell'agibilità fa venire meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione relativa.

Art. 122 - MANUTENZIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene (cfr. art.3,1,11 R.L.I.).

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

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

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

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle aziende e del Comune stesso, il Responsabile del Servizio tecnico può richiedere l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza del decoro urbano e dell'igiene dell'abitato, il Sindaco, sentito eventualmente il parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia dell'igiene, del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

I proprietari di edifici soggetti al vincolo di restauro, di cui si preveda la conservazione, hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali beni, di salvaguardarne il decoro, di non alterare lo stato fisico

In caso di inadempienza di tale obbligo, il Responsabile del Servizio tecnico potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie.

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità e di agibilità prescritte dalle Leggi e dai Regolamenti Comunali di edilizia e di igiene. Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni e adeguamenti previo ottenimento, se necessario, di Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività.

Il Responsabile del Servizio tecnico può far eseguire in ogni momento ispezioni del personale tecnico dell'A.S.L. per accertare le condizioni igieniche delle costruzioni.

In caso di inosservanza di quanto prescritto al primo comma il Responsabile del Servizio tecnico propone al Sindaco di dichiarare inabitabile la casa o parte di essa su parere del responsabile del Dipartimento di Prevenzione di Igiene Pubblica dell'A.S.L.

Titolo 8° - Modalità di predisposizione dei progetti

Art. 123 - MODALITÀ DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

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

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

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

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. 124 - RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

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

La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.

La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- c) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
- e) presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- f) rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

- a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;

b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.

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

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

Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.

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

La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Art. 125 - DOCUMENTAZIONE TECNICA

Le richieste di permesso di costruire, nonché la denuncia di inizio attività di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).

Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 copie, alla domanda di permesso di costruire, per interventi di **nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo**, e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;

b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;

c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;

d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo

quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50;

i) documentazione fotografica adeguata ad una esauriente lettura della situazione dei luoghi.

Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla domanda di permesso di costruire, per interventi di **nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione in ambiti non interessati da pianificazione attuativa** fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) stralcio del P.G.T. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;

b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;

c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;

d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

g) Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va

predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).

h) Schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50; i) documentazione fotografica adeguata ad una esauriente lettura della situazione dei luoghi.

Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla domanda di permesso di costruire, per interventi di **ristrutturazione edilizia**, e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) stralcio del P.G.T. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;

b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;

c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

e) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

f) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

g) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.

h) documentazione fotografica adeguata ad una esauriente lettura della situazione dei luoghi.

Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla **denuncia di inizio attività**, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) stralcio del P.G.T. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;

b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;

c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;

d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;

e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso;

f) documentazione fotografica adeguata ad una esauriente lettura della situazione dei luoghi.

E' facoltà del Responsabile del procedimento, in rapporto all'entità e caratteristiche degli interventi, chiedere la produzione di ulteriori atti od elaborati, o, viceversa, di esonerare dalla presentazione di taluni documenti.

Art. 126 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

I paragrafi della relazione dovranno riportare:

a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;

b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;

c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;

d) caratteri dell'intervento edilizio:

d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;

d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;

d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;

d.4) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;

e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;

f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:

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.

Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.

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

a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;

b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;

- d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
 - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.
 - g) nonché alle prescrizioni del titolo V del presente Regolamento.
- La descrizione o le dichiarazioni sopra indicate sono da produrre ove ricorrono i casi specifici e, nel caso contrario, il progettista deve dichiararne l'assenza o la non necessità.

Titolo 9° – Attuazione del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 127 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Le norme di cui al presente Capo costituiscono elementi di specificazione e di integrazione delle norme del P.G.T. ai soli effetti di una migliore individuazione delle modalità di applicazione delle indicazioni del Piano in rapporto agli elementi in esso contenuti che riguardano aspetti di carattere regolamentare per l'attuazione dei progetti e dell'attività edilizia.

Art. 128 - ABBAINI E FINESTRE IN PENDENZA DI FALDA

Gli abbaini e le finestre in pendenza di falda realizzati nelle falde dei tetti al fine di dare aerazione e illuminazione ai sottotetti, sia abitabili che non, non possono superare complessivamente in proiezione orizzontale (pianta) più di 1/3 della superficie della falda di tetto nella quale sono inseriti.

Ove sia ammesso dal P.G.T., e nei casi previsti dalla legge, l'utilizzo dei sottotetti potrà essere realizzato anche con l'uso di finestre in pendenza di falda purché queste garantiscano un'adeguata tenuta all'acqua e abbiano un'adeguata coibenza termica.

Il punto più alto del fronte verticale degli abbaini non può comunque sporgere più di ml. 1,50 dalla intersezione orizzontale con la falda del tetto e non può superare comunque l'altezza del colmo della falda stessa.

Nel caso di sottotetti abitabili, gli abbaini e le finestre in pendenza di falda potranno essere computati ai fini della determinazione dei requisiti aeroilluminanti previsti dalle norme del Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 129 - UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE IN LOTTI GIA' ASSERVITI AD ALTRE COSTRUZIONI

Nella domanda di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività dovrà sempre essere precisato se il lotto al quale si fa riferimento per i conteggi delle possibilità edificatorie sia già stato, in tutto o in parte, computato per la realizzazione di altri fabbricati non insistenti sul lotto stesso.

Tale indicazione dovrà precisare la data del Permesso di Costruire con la quale è stata utilizzata la volumetria e i riferimenti allo strumento urbanistico allora in vigore.

Art. 130 - PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 122/89

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni da realizzarsi ai sensi della Legge 122/89 e successive integrazioni e modificazioni sono a tutti gli effetti parcheggi privati. Per essi, nei casi espressamente previsti dalla legge, dovrà essere richiesto dal Responsabile del

Servizio tecnico che il vincolo pertinenziale venga fatto oggetto di atto pubblico registrato e trascritto.

Qualora all'interno delle costruzioni sia previsto l'inserimento di funzioni commerciali o terziario-direzionali i parcheggi relativi ai volumi di tali funzioni, pur rimanendo a tutti gli effetti spazi privati, debbono essere realizzati all'esterno delle recinzioni e devono essere accessibili dalle strade pubbliche. Nel caso in cui si intendano realizzare tali parcheggi all'interno delle recinzioni essi dovranno essere ricavati in superficie e deve essere comunque garantita l'accessibilità dalle strade pubbliche attraverso accessi non protetti che potranno essere chiusi solo nelle ore notturne.

Agli effetti del calcolo della superficie minima di parcheggio da individuare, ai sensi della Legge 122/89, nell'ambito delle aree per insediamenti produttivi o commerciali per i quali potrebbe non essere individuato un parametro volumetrico, nel caso in cui le altezze di interpiano siano superiori a ml. 4,00 il volume teorico al quale rapportare il parametro di cui alla Legge 122/89 sarà convenzionalmente determinato moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza teorica massima di ml. 4,00. Nel caso di altezze di interpiano inferiori il volume sarà valutato moltiplicando la S.l.p. per l'altezza reale di interpiano.

Nei parcheggi di proprietà privata ma di uso pubblico la segnaletica, la manutenzione e la pulizia fanno carico al privato.

Art. 131 - AUTORIMESSE INTERRATE E SEMINTERRATE E LOCALI SEMINTERRATI

Si definisce piano seminterrato il piano in cui, almeno un fronte completo del fabbricato è interessato da opere di reinterro, tali da ripristinare le originarie quote naturali del terreno. I locali seminterrati abitabili o agibili devono avere l'altezza netta interna non inferiore a 2,70 m. di cui non oltre 1,50 m. interrati e devono essere muniti di regolare vespaio (in murici e tavelloni o in ciottoli di fiume lavati con diametro minimo di 6 cm., oppure con altra tipologia), alto almeno 50 cm. idoneamente ventilato. Si definiscono "agibili" quando sono destinati per i seguenti usi: depositi, uffici, magazzini, sale riunioni, locali per attività lavorative, sociali e ricettive.

Si definisce piano interrato il piano in cui la quota dell'estradosso del solaio di copertura è inferiore alla quota naturale del terreno. Di norma, i piani interrati, dovranno occupare il perimetro della costruzione principale. Sarà loro consentito di espandersi fino a 1,50 m. dai confini della proprietà o a distanza inferiore con l'accordo tra confinanti e fino alla linea di arretramento degli edifici dalle sedi stradali, per un limite compatibile alla percentuale di superficie permeabile ammessa per la relativa zona. Gli interrati non rientrano nella verifica dei calcoli dei rapporti planivolumetrici ad eccezione della percentuale richiesta per la permeabilità dei terreni (non inferiore al 30% dell'area libera).

Le autorimesse interrate potranno essere realizzate fino al confine verso strada pubblica comunale ed all'interno delle eventuali fasce di rispetto previste dal P.G.T., nei casi previsti dalla legge 122/89 in tal caso dovrà comunque essere prevista una soletta di copertura con portata idonea per l'eventuale utilizzazione a funzioni stradali, alle quali resta comunque subordinato l'uso del soprassuolo e specifico vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio per le nuove opere.

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, possono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino, relative alle aree pubbliche devono essere seguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

La riconsegna delle aree avverrà entro una data prestabilita in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico deve essere eseguita a cura e spese del titolare dell'autorizzazione. E' obbligatorio depositare adeguata fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere e degli interventi di ripristino.

Fatte salve tutte le previsioni urbanistiche che facciano riferimento ad eventuali specifiche nella normativa di piano per l'argomento in parola, i locali seminterrati o comunque emergenti dal piano di campagna ed ammessi dal P.G.T. dovranno mantenere la distanza minima di ml. 5.00 dal confine di proprietà, salvo diverso accordo scritto con il confinante e nel rispetto della misura di 10 mt tra pareti finestrate di edifici antistanti. I locali interrati con l'altezza interna non superiore a mt. 2.50, potranno essere realizzati a confine e sulla copertura dovrà essere previsto uno strato di terreno vegetale di congruo spessore con un minimo di cm. 20.

E' vietata la realizzazione di camini e l'installazione di stufe all'interno dei box.

Tutte le autorimesse dovranno essere conformi al D.M. 01/02/1986.

Art. 132 - TETTOIE BARACCHE E SIMILI

Non è ammessa in alcuna zona la collocazione di baracche, tettoie e simili anche se di carattere provvisorio fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Le baracche di cantiere dovranno essere rimosse entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

Art. 133 - PIANI ATTUATIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Agli effetti dell'attuazione del P.G.T., qualora il Piano preveda l'attuazione degli interventi edilizi subordinatamente all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, la documentazione di questi ultimi da presentarsi al Comune dovrà essere conforme alle disposizioni delle Leggi Regionali in materia.

La mancata presentazione, anche solo di parte, della documentazione richiesta dalle Leggi Regionali, determina l'irricevibilità della pratica.

E' tuttavia ammessa la presentazione di autocertificazioni del richiedente e di asseverazione del progettista per la documentazione per la quale tali atti sostitutivi sono ammessi dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 134 - DELIBERAZIONI DI APPROVAZIONE DI OPERE PUBBLICHE

Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale, in funzioni delle relative competenze, con le quali vengono approvati i progetti delle opere pubbliche, se validati, producono gli effetti del Permesso di Costruire.

Art. 135 - INTERVENTI EDILIZI INTERESSATI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONI EDILIZI

Sugli immobili sanati ai sensi di legge, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Gli immobili di cui al 1° comma, che risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle specifiche prescrizioni delle N.T.A. del vigente P.G.T..

Titolo 10 ° – Norme finali

Art. 136 - RINVIO A LEGGI SPECIALI

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente, nonché alle misure per la sicurezza dei cantieri, si rinvia alle relative normative legislative e ai regolamenti vigenti.

L'attività edilizia, è altresì soggetta al rispetto di tutte le leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale e al rispetto della disciplina del Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 137 - ABROGAZIONE NORME PREESISTENTI

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si deve considerare abrogato il Regolamento precedente.

Art. 138 - OPERE GIÀ AUTORIZZATE NON ESEGUITE

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità del Permesso di Costruire già rilasciato o Denuncia di Inizio Attività e le opere vengano ultimate entro 36 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Art. 139 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Ai sensi dell'art. 29 della L. R. n. 12/2005 l'approvazione del Regolamento Edilizio e quindi delle sue eventuali Varianti è di competenza del Consiglio Comunale e viene effettuata

con le procedure previste dai commi 2, 3 e 4 dell'art. 14 della medesima L. R. n. 12/2005 previa acquisizione del parere igienico-sanitario da parte dell'autorità competente.

Art. 140 - VIGILANZA SUGLI INTERVENTI

Il Responsabile del competente ufficio come previsto dal primo comma dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle Norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire o nell'autorizzazione.

Art. 141 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E SANZIONI

Il Responsabile del competente ufficio, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza dei titoli abilitativi, adotta i provvedimenti di cui ai Capi I e II del Titolo IV della Parte I del D.P.R. del 6/6/2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, nonché di cui alle eventuali altre norme legislative in materia.

Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'art. 17 della L. 24/11/1981 n. 689, consistente nel pagamento di una somma non superiore a euro 500, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e successive modificazioni.

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dalla parte IV del D.Lgs. n° 42/2004 così come modificato e/o sostituito dal D.Lgs. n° 63/2008. Si applicano inoltre le disposizioni connesse all'accertamento di conformità di cui alla L. 15.12.2004 n° 308.

Art. 142 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Le procedure di approvazione del Regolamento Edilizio sono quelle previste dall'art. 29 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

Il presente Regolamento Edilizio ha efficacia ed entra in vigore dalla data di pubblicazione della delibera di prima adozione sul B.U.R.L. dell'avviso di deposito presso la Segreteria comunale.

I procedimenti in essere, alla data suddetta, proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente regolamento; per il rilascio dei provvedimenti e per la valutazione delle denunce di inizio attività, anche se riguardanti varianti ad atti precedenti, si applicano le norme del presente Regolamento.

Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme vigenti nelle specifiche materie, edilizia-urbanistica, compreso le norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente (NTA), igiene – sanità, sicurezza, tutela ambientale, nonché alle norme del Codice Civile.

Art. 143 - CORRELAZIONE FRA REGOLAMENTO EDILIZIO E REGOLAMENTO DI IGIENE

Per quanto non contenuto nel presente Regolamento relativamente ai requisiti delle costruzioni e a tutto quanto connesso con gli aspetti sanitari si fa rinvio alla specifica disciplina contenuta nel vigente Regolamento di Igiene.

Art. 144 - CORRELAZIONE FRA REGOLAMENTO EDILIZIO E STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

Il regolamento edilizio non può apportare varianti allo strumento urbanistico generale. Nel caso di contrasto fra le norme del presente Regolamento e le Norme Tecniche dello strumento urbanistico generale – Piano delle Regole del P.G.T. sono prevalenti quelle relative allo strumento urbanistico generale.

Titolo 11° - NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

Art. 145 - PREMESSA - FINALITÀ – RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

La normativa contenuta nel presente Titolo intende perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e soddisfare una serie di prescrizioni accessorie atte a migliorare la sostenibilità ambientale complessiva degli interventi.

Per l'attuazione di tale fine alcune disposizioni del presente Titolo hanno natura cogente mentre altre di indirizzo. **I requisiti cogenti (identificati con il simbolo ☹) sono tali da condizionare l'approvazione dei progetti, la certificazione della conformità edilizia ed il rilascio del certificato di agibilità.**

Le misure cogenti sono ad integrazione di quanto prescritto in materia dalla Legislazione Comunitaria, Nazionale, Regionale vigente e della Normativa tecnica la cui applicazione assuma carattere di cogenza ai sensi della Legislazione vigente. Esse concorrono a definire le caratteristiche tipologiche degli edifici di cui all'art. 31, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

Nel presente documento si utilizza la classificazione degli edifici in funzione delle differenti destinazioni d'uso, contenuta nel DPR 412/93, di seguito riportata:

- E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:**
- E.1(1) *Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;*
 - E.1(2) *Abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;*
 - E.1(3) *Abitazioni adibite ad albergo, pensione ed attività simili.*
- E.2 Edifici adibiti a ufficio ed assimilabili:** *Pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali od artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.*
- E.3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili:** *ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossici-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.*
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili:**
- E.4(1) *quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;*
 - E.4(2) *quali mostre, musei, biblioteche, luoghi di culto;*
 - E.4(3) *quali bar, ristoranti, sale da ballo.*
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili:** *quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni.*
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:**
- E.6(1) *piscine e saune ed assimilabili;*
 - E.6(2) *palestre ed assimilabili;*
 - E.6(3) *servizio di supporto alle attività sportive.*

- E.7** **Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili.**
- E.8** **Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.**

Le disposizioni contenute negli articoli sotto riportati, sono finalizzate ad attuare il risparmio energetico, l'uso razionale di energia e la produzione energetica da fonti energetiche rinnovabili in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal Decreto legislativo del 19 Agosto 2005, n. 192, così come modificato con Decreto legislativo del 29 dicembre 2006, n. 311, e in funzione degli articoli riportati nel Dgr VIII/5018 del 26/06/2007 integrati e modificati dal Dgr VIII/5773 del 31/10/2007 e dal Dgr VIII/8745 del 22/12/2008 della regione Lombardia "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia".

Le presenti disposizioni si riferiscono a quanto vigente alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento. Modifiche alla legislazione che prescrivano elementi di carattere più restrittivo rispetto a quanto indicato nel presente documento si ritengono automaticamente recepite. Per modifiche alle norme tecniche richiamate in questo documento l'Amministrazione provvederà ad emanare nei tempi tecnici strettamente necessari opportuni chiarimenti applicativi, nei modi previsti dalle disposizioni vigenti.

Art. 146 (☉) - RELAZIONE TECNICA EX ART. 28 L.10/91. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DISPOSIZIONI INERENTI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA IN EDILIZIA.

L'Italia ha recepito la direttiva europea 2002/91 attraverso il D.Lgs 192/05, così come modificato dal D.Lgs 311/06 (Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, "Disposizione correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia"). In relazione a ciò, per gli edifici di nuova costruzione, interventi di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o ristrutturazione e di ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dal D.Lgs 192/05, così come modificati dal D.Lgs 311/06, costituiscono documenti necessari per ottenere l'agibilità, l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica, rilasciate dall'Amministrazione Comunale, sulla base di una richiesta che dovrà essere effettuata dal costruttore o dal proprietario. La certificazione energetica è inoltre obbligatoria, con le diverse gradualità temporali di applicazione previste dalle norme, anche per edifici esistenti e singole unità immobiliari in caso di trasferimento a titolo oneroso. Le informazioni necessarie per la valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici sono riportate dal regolamento della regione Lombardia "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" Dgr VIII/5018 del 26/06/2007 integrato e modificato dal Dgr VIII/8745 del 22/12/2008.

Ai sensi dell'Articolo 7 del Dgr VIII/8745, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le Amministrazioni competenti, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, Relazione Tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici redatta secondo lo schema contenuto nell'Allegato B del Dgr stesso.

L'Attestato di certificazione energetica sarà redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'Allegato C del Dgr VIII/8745 del 22/12/2008 emanato dalla regione Lombardia.

Il rilascio del certificato di agibilità per edifici residenziali nuovi e ristrutturati sarà condizionato alla presentazione dell'Attestato di certificazione energetica.

Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione richiamato al precedente punto, sono soggetti all'obbligo dell'attestato di certificazione energetica, redatto secondo quanto espresso sopra, secondo la seguente gradualità temporale:

dal 01/09/2007

- edifici di nuova costruzione, interventi di demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazioni edilizie che coinvolga più del 25% della superficie disperdente, recupero dei sottotetti a fini abitativi e ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente

- per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la cessione di tutte le unità immobiliari che lo compongono effettuata con un unico contratto

- entro il 1° luglio 2010, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1000 m²

- per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio o degli impianti.

dal 01/01/2008

contratti Servizio Energia e Servizio Energia "Plus", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati

dalla entrata in vigore della VIII/8745

contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un Soggetto pubblico.

dal 01/07/2009

trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliare

dal 01/07/2010

contratti di locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari.

Art. 147 (Ⓜ) - LIMITI AL FABBISOGNO ENERGETICO ANNUO SPECIFICO DELL'INVOLUCRO PER IL RISCALDAMENTO ED IL RAFFRESCAMENTO.

Fatte salve indicazioni più restrittive che dovessero emergere a livello nazionale, si adottano le prescrizioni di cui all'Allegato A1 "Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale" di cui al regolamento regione Lombardia Dgr VIII/8745 del 22/12/2009.

In modo particolare, per gli edifici di cui verrà presentata la denuncia di inizio attività o la domanda finalizzata ad ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, ampliamento volumetrico, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente e per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito, si procede, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento, EP_h , ed alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limiti, riportati nella Tabelle A.1.1 – A.1.2 di cui all'allegato A del DGR VIII/8745 del 22/12/2008, a seconda della destinazione d'uso dell'edificio, in funzione del rapporto di forma e dei gradi giorno.

Nel caso di ampliamenti volumetrici, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente e nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, la verifica si applica:

- all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
- all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato.

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di

riscaldamento è asservito, ove si ometta di ristrutturare l'impianto termico, si può procedere, in alternativa a quanto già richiesto, in sede progettuale, alle sole verifiche di cui all'articolo 136 del presente regolamento, effettuate sulla sola parte dell'edificio oggetto dell'intervento.

Il fabbisogno energetico annuo del solo involucro e del sistema edificio-impianto per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, deve essere calcolato con riferimento a dati climatici e condizioni d'uso convenzionali, stabiliti dalle norme, tenuto conto delle dispersioni e alle rientrate termiche dovute alla trasmissione del calore attraverso l'involucro, alla ventilazione ed agli eventuali ponti termici e sottraendo i contributi dovuti agli apporti gratuiti e quelli dovuti all'eventuale impiego di componenti bioclimatici (guadagni diretti, serre bioclimatiche, pareti di Trombe, ecc.).

Il fabbisogno energetico annuo dell'involucro per la climatizzazione invernale ed estiva, deve essere calcolato avvalendosi delle procedure di calcolo emanate da Regione Lombardia.

L'Amministrazione richiede che il calcolo del fabbisogno di energia sia eseguito in forma analitica secondo i precedenti commi. L'Amministrazione non accetterà procedure alternative semplificate del calcolo del FEP derivanti dal soddisfacimento delle trasmittanze delle strutture opache e trasparenti rivolte verso l'ambiente esterno.

Articolo 148 (☺) - ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

L'orientamento di un edificio costituisce uno dei fattori preminenti per l'ottimizzazione del microclima interno. A questo scopo in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse principale lungo la direttrice Est-Ovest, con una tolleranza di 45° potendo garantire distanze fra edifici contigui, all'interno dello stesso lotto, 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, per poter godere della migliore insolazione. L'esposizione totale a nord di un alloggio di nuova costruzione non può essere autorizzata. Deroche potranno essere concesse in relazione a specifiche situazioni quali le dimensioni e la forma dei lotti, la presenza di edifici attigui, allineamenti necessari etc.

Articolo 149 (☺) - PROTEZIONE DAL SOLE E SCHERMATURE

Ad eccezione degli edifici appartenenti alle categorie E.6 ed E.8, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva o il raffrescamento e di contenere la temperatura interna degli ambienti, il progettista, con applicazione limitata alle parti di edificio oggetto dell'intervento, valuta e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti, che devono essere tali da ridurre del 70% l'irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale; nel caso di ristrutturazioni edilizie che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, nel caso di manutenzioni straordinarie, nel caso di ampliamenti volumetrici, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione di edificio sia inferiore o uguale al 20% dell'esistente e nel caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito impiegare al posto dei sistemi schermanti, sistemi filtranti che assicurino le stesse prestazioni. Nel caso di documentata impossibilità tecnica di raggiungere il 70% di riduzione dell'irradiazione solare massima estiva con i soli sistemi schermanti è consentita l'adozione combinata di sistemi schermanti e filtranti.

Alle nostre latitudini in inverno il sole sorge a Sud-Est e tramonta a Sud-Ovest, rimanendo relativamente basso sull'orizzonte (l'angolo di incidenza pari a circa 30°). In estate invece il sole sorge a Nord-Est e tramonta a Nord-Ovest (angolo di incidenza pari a circa 65°).

In generale quindi un'esposizione a Sud consente una migliore insolazione in inverno quando il sole è quasi perpendicolare alla parete ed una riduzione degli apporti solari in estate quando il sole alto incide sulla parete con molta inclinazione. Oltre all'obbligo del presente regolamento, si consiglia l'adozione di efficaci schermature fisse per tutte le categorie di edifici in combinazione con l'utilizzo di alberi ad alto fusto a foglie caduche (che permettono il passaggio della radiazione solare in inverno e lo attenuano in estate). Non si ritengono validi sistemi schermanti interni, in quanto non assolvono alla funzione di intercettare il flusso energetico prima che attraversi la superficie vetrata.

Art. 150 - SISTEMI SOLARI PASSIVI

Sia nelle nuove costruzioni che negli edifici esistenti, è consigliato l'utilizzo in sede progettuale di sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare. I componenti di riferimento saranno quelli del guadagno diretto, della parete di accumulo, della termocircolazione con accumulo separato e della serra. Ognuna di queste tipologie di componenti deve essere attentamente valutata per giungere ad una relazione analitica completa, da fornire contemporaneamente alla richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo. Le variabili sono determinate dalle superfici vetrate, dagli infissi, dall'isolamento termico e dall'inerzia termica. Il dimensionamento dei manufatti e degli impianti, che dovranno regolare l'edificio dotato di sistema solare passivo, deve essere quindi opportunamente calcolato e riferito ad un preciso sistema fisico-tecnico ed impiantistico. Sistemi solari passivi possono essere previsti sulle superfici verticali (serre) o nelle coperture. E' altresì possibile utilizzare componenti che creino sistemi misti, ibridi passivi/attivi.

Per completezza si richiamano le principali tipologie di sistemi solari passivi:

a) a guadagno diretto (ampie superfici vetrate captano direttamente la radiazione solare. E' necessario comunque valutare i benefici dovuti all'ingresso di un'elevata quantità di radiazione solare per il riscaldamento e un elevato standard di illuminazione naturale con l'eventuale necessità di adottare grandi masse termiche per attenuare le variazioni di temperatura o risolvere problemi di abbagliamento e/o privacy).

b) a guadagno indiretto ,es. la parete di accumulo massiva è formata da una parete esterna all'edificio con grande inerzia termica e la cui superficie esterna di colore scura è protetta da un vetro. I raggi solari, colpendo la parete innalzano la temperatura di quest'ultima in modo tale che ceda il calore per conduzione verso l'interno. Un sistema di ventilazione permette il raffrescamento del sistema nei mesi estivi.

Un altro sistema è la parete a termocircolazione. In questo caso l'aria dell'ambiente interno (da riscaldare) entra tra il vetro e il muro da apposite aperture collocate verso il basso, si scalda (diminuendo la sua densità) e risale fino a fuoriuscire nuovamente nell'ambiente interno, innescando così un flusso d'aria continuo. Nei mesi invernali, di notte, per evitare che il sistema si inverta, le aperture dotate di serrande vengono chiuse.

Rispetto a quelli a guadagno diretto, l'uso di questi sistemi, a fronte di maggiore onere in termini di costo e spazio impegnato, garantisce fluttuazioni di temperatura interne più basse, ma favorisce situazioni di abbagliamento e/o mancanza di privacy.

c) a guadagno isolato, ossia un sistema in cui il collettore solare è termicamente isolato dagli ambiente dell'edificio in modo tale da eliminare le perdite di calore attraverso la superficie trasparente (e quindi una riduzione di rendimento) che caratterizzano i due sistemi precedenti. In questo caso la radiazione solare colpisce una piastra assorbente che la trasforma in

calore. L'aria si scalda e viene immessa in un letto di pietra posto ad esempio sotto il solaio. Da qui l'energia termica si trasmette ai locali per conduzione o per convezione.

Tra le tecnologie solari passive per il controllo dei flussi termoisolometrici attraverso l'edificio, finalizzati al miglioramento del comfort abitativo e al contenimento dei consumi energetici, la più diffusa è la serra bioclimatica (o serra solare). La serra bioclimatica è fisicamente costituita da uno spazio vetrato, posto in adiacenza all'edificio e abitabile in alcuni periodi dell'anno, che contribuisce al riscaldamento e al raffrescamento degli spazi occupati dall'uomo. Tre aspetti fondamentali la caratterizzano:

- i. è uno strumento tecnologico per riscaldare e raffrescare;
- ii. è uno spazio abitabile
- iii. ha una sua valenza linguistico architettonica

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente, le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici. Le serre possono essere applicate sui balconi od integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- i. siano approvate preventivamente dalla Commissione per il paesaggio (L.R. 12/05);
- ii. dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per il riscaldamento invernale, mediante lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- iii. siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud-est e sud-ovest;
- iv. abbiano una profondità non superiore a 1,5 m e siano dotate di accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
- v. i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
- vi. siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;
- vii. il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento (come "guadagno" si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra);
- viii. la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- ix. siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti in vetro temperato di spessore ≥ 5 mm.
- x. abbiano un volume complessivo lordo non superiore al 10% del volume complessivo dell'edificio servito
- xi. è fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà, così come definite dal Codice Civile.

Art. 151 - COPERTURE A VERDE

Nel caso di coperture piane può essere consigliata l'adozione di superfici a verde; esse contribuiscono alla riduzione delle escursioni termiche giornaliere e/o stagionali, ad un maggiore isolamento acustico (riduzione di superfici riflettenti le onde sonore) oltre ad una elevata ritenzione idrica. Le coperture verdi migliorano il microclima invernale ed estivo. Nel caso di coperture a verde deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

Art. 152 (☺) - ISOLAMENTO TERMICO NEI NUOVI EDIFICI

Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio sia nella stagione invernale che in quella estiva, nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano meno

del 25% della superficie disperdente dell'edificio, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione di edificio risulti inferiore o uguale al 20% di quello esistente, è obbligatorio che tutte le pareti costituenti l'involucro edilizio siano costruite in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- pareti esterne: 0,34 W/m²K
- coperture (piane e/a falde): 0,30 W/m²K
- basamenti su terreno (o cantine): 0,33 W/m²K
- basamenti su portici aperti: 0,33 W/m²K
- pareti e solette verso ambienti interni: 0,80 W/m²K.

Nel caso in cui la copertura sia a diretto contatto con un ambiente abitato essa oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato. Nel caso di sottotetto non abitato il materiale isolante può essere posato sulla soletta dell'ultimo piano. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne. Nel caso di interventi in zona omogenea (nuclei storici) potranno essere concesse deroghe per motivate ragioni di ordine storico-ambientale. Per altri casi particolari si rimanda a quanto prescritto al punto 5 del Dgr VIII/8745 del 22/12/2008.

Le verifiche di cui al punto precedente possono essere omesse qualora si proceda alla verifica che il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio, sia inferiore ai valori limite riportati nelle tabelle A.1 – A.2 di cui all'allegato A del Dgr VIII/8745 del 22/12/2008.

Art. 153 (☺) - SPESSORI CONVENZIONALI DELLE STRUTTURE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA LORDA EDIFICABILE

Ai fini del rispetto delle norme per la determinazione della volumetria edificabile, gli incrementi di spessore delle pareti verticali e dei solai orizzontali dovuti ai requisiti specificati per l'isolamento termico od acustico o per la realizzazione di superfici di adeguata inerzia termica devono essere considerati secondo quanto previsto dalla L.R. 20 aprile 1995 n° 26 "nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica" con l'integrazione riportata dall'articolo 12 della legge regionale n° 33 del 28/12/2007.

Nello specifico: "i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limiti previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate"

Per l'applicazione puntuale di quanto sopra esposto si rimanda al D.d.g del 7 agosto 2008 – n 8935 "Approvazione circolare relativa all'applicazione della l.r. 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs 115/2008"; è fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà, così come definite dal Codice Civile, per la verifica delle quali si dovrà fare sempre riferimento allo spessore reale delle pareti.

Art. 154 (☺) - CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI DEI SERRAMENTI

Nelle nuove costruzioni ed ogni qualvolta lavori su edifici esistenti prevedano la sostituzione dei serramenti essi devono garantire una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,2 W/m²K. Sono esclusi da quanto sopra le chiusure di locali non climatizzati (riscaldamento e/o raffrescamento). I cassonetti devono garantire isolamento termico e acustico ed essere a tenuta.

Art. 155 - MATERIALI ECOSOSTENIBILI

Nella realizzazione degli interventi edilizi è fortemente consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano, nel loro intero ciclo di vita, un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientali. L'impiego di materiali ecosostenibili deve garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici. Dovrà essere data preferenza progettuale:

- strutture verticali portanti in muratura con elevate caratteristiche di accumulo termico, traspirazione ed igroscopicità;
- strutture orizzontali portanti in legno con elevate caratteristiche di isolamento ed igroscopicità;
- strutture di copertura in legno;
- intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di cere calci, oli e resine naturali atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
- materiali coibenti naturali e privi di trattamenti sintetici altamente traspiranti e che non assorbano umidità.

Art. 156 - ILLUMINAZIONE NATURALE

Nella organizzazione della distribuzione interna di ogni alloggio le superfici vetrate dei locali principali devono essere orientate entro un arco di +/- 45° rispetto al Sud geografico. Per gli ambienti senza diretto affaccio all'esterno sono consigliati tutti gli accorgimenti tecnologici che consentano il trasporto e la diffusione della luce naturale. Obiettivo prioritario è in ogni caso la riduzione del ricorso a fonti di illuminazione artificiale.

Art. 157 (☉) - VENTILAZIONE NATURALE

Negli edifici di nuova costruzione, tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di disimpegni ed altri locali accessori) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale di igiene oltre che dalle presenti norme. La ventilazione meccanica degli edifici può essere sostituita e/o integrata da sistemi di ventilazione passiva quali:

- ventilazione passante (orizzontale o verticale)
- ventilazione a lato singolo (singola apertura o apertura multipla)
- ventilazione combinata vento
- effetto camino e ventilazione ibrida (immissione d'aria a vento ed estrazione assistita da ventilazione meccanica)

Art. 158 - VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per gli edifici nuovi destinati alla residenza, per quelli oggetto di ristrutturazione (intervento su almeno il 50% dell'edificio), per le parti in ampliamento o comunque nei casi in cui sia

possibile un intervento impiantistico organico, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,50 volumi/ora per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339, rispettando le norme di settore. L'installazione di recuperatori di calore negli impianti termici di nuova installazione e in quelli sottoposti a ristrutturazione è resa obbligatoria qualora la portata totale dell'aria di ricambio G e il numero di ore annue di funzionamento M, dei sistemi di ventilazione, siano superiori ai valori riportati nella seguente tabella (DPR 412/93 art.5 – c.13).

G = portata in mc./h	M = numero di ore annue di funzionamento	
	Da 1400 a 2100 gradi giorno	Oltre 2100 gradi giorno
2.000	4.000	2.700
5.000	2.000	1.200
10.000	1.600	1.000
30.000	1.200	800
60.000	1.000	700

Art. 159 () - PRODUZIONE DI CALORE AD ALTO RENDIMENTO

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. Si ritengono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema d'uso razionale di energia qualora sia rispettato l'art. 6 del Dgr VIII/8745 del 22/12/2008 della regione Lombardia, ciascuno per i propri ambiti di utilizzo.

In particolare, rispetto alle caldaie tradizionali, si evidenziano le seguenti tecnologie a maggiore efficienza energetica:

- *caldaie a premiscelazione, in cui la combustione avviene sempre in condizioni ottimali, grazie al continuo bilanciamento fra combustibile ed aria comburente (garantendo ottimi rendimenti anche a carichi parziali).*
- *caldaie a condensazione in cui i fumi, prima di essere espulsi all'esterno, attraversano uno scambiatore all'interno del quale il vapore acqueo condensa, cedendo parte del calore latente di condensazione all'acqua del primario. In tal modo, i gas di scarico, si raffreddano preriscaldando l'acqua in ingresso alla caldaia (garantendo un risparmio di combustibile ed ottimi rendimenti). Le caldaie a condensazione raggiungono il massimo delle prestazioni quando vengono utilizzate con sistemi a bassa temperatura (30-50°C).*
- *pompe di calore a compressione ed ad assorbimento a gas ad alte prestazioni, in grado di trasferire calore (prodotto recuperato), da una sorgente a temperatura più bassa (sorgente fredda – es. aria, acqua, terreno) ad una ricevente a temperatura più alta (pozzo caldo – es. aria dell'ambiente riscaldato, acqua di un circuito di riscaldamento) mediante l'uso di un fluido frigorigeno (es. ammoniacca, freon). Le medesime macchine, se reversibili, sono in grado anche di climatizzare gli ambienti (uso estivo) oltre che riscaldarli (uso invernale). In particolare, il vantaggio nell'uso della pompa di calore deriva dalla sua capacità di fornire più energia (calore) di quella impiegata per il suo funzionamento in quanto estrae calore dalla sorgente a bassa temperatura.*

Art. 160 - IMPIANTI CENTRALIZZATI PER LA PRODUZIONE DI CALORE

Negli edifici di nuova costruzione con più di cinque unità abitative, ai fini del riscaldamento, è **consigliato** l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'articolo si applica anche per interventi di manutenzione straordinaria o di rinnovo dell'impianto di riscaldamento negli edifici con più di cinque unità abitative configurabili, ai fini del riscaldamento. L'impianto potrà essere previsto con sistema di contabilizzazione individuale dei consumi.

Art. 161 (🔒) - REGOLAZIONE DELLA TEMPERATURA NEI SINGOLI AMBIENTI

Per tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc) nei singoli locali o nelle singole zone che hanno caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi, al fine di non determinare sovra riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni. L'installazione di detti dispositivi è aggiuntiva rispetto ai sistemi di regolazione di cui all'art. 7, commi 2,4,5 e 6 del Decreto Presidente della Repubblica 26 Agosto 1993 n. 412 e s.m.i. e deve comunque essere tecnicamente compatibile con l'eventuale sistema di contabilizzazione.

Per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento, che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti
- rifacimento della rete di distribuzione del calore
- interventi consistenti di ridefinizione degli spazio interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

Art. 162 - IMPIANTI A BASSA TEMPERATURA

Per il riscaldamento invernale è **consigliato** l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (si riportano a titolo semplificativo ma non esaustivo sistemi a pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da trattare). Questi impianti possono essere utilizzati anche per il raffrescamento estivo. Questi sistemi, abbinati a caldaie a condensazione e/o a impianti solari termici e/o a pompe di calore, consentono di ottenere un notevole risparmio di energia.

Art. 163 (🔒) - CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA

Nei nuovi edifici ed in quelli oggetto di manutenzione straordinaria o di rinnovo dell'impianto di riscaldamento, con produzione centralizzata del calore, devono essere previsti sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

Art. 164 (🔒) - EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

Per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, ed in caso di rinnovo dell'impianto di illuminazione e/o elettrico, è obbligatorio l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Art. 165 - INQUINAMENTO LUMINOSO

Nelle aree esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e in ampliamento, e di quelli sottoposti a interventi di manutenzione straordinaria dei servizi tecnologici, è obbligatorio che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici. Per gli impianti già esistenti e non conformi, devono essere implementate le necessarie misure illuminotecniche di adeguamento alle prescrizioni (sia normative, sia tecniche).

In particolare dovranno essere rispettate le normative vigenti per l'inquinamento luminoso e del risparmio energetico L.R. 17/2000 e il regolamento comunale dell'illuminazione.

Art. 166 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO ALL'ABITAZIONE (50HZ)

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

Art. 167 (☞) - IMPIANTI SOLARI TERMICI

Per gli edifici, pubblici e privati, di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabili. Per dettagli si rimanda ai punti 6.5 6.6 del DGR VIII/8745 del 22/12/2008.

Deroghe possono essere consentite in relazione a specifiche documentate situazioni urbanistico-ambientali. Per gli edifici ubicati in zona omogenea individuata dal P.G.T. come nucleo antico di formazione (centro storico) l'impiego di impianti solari termici non è obbligatorio ma comunque consentito: l'applicabilità sarà valutata nelle sedi competenti al fine di garantire la tutela del patrimonio storico-architettonico ed ambientale. Il progettista/costruttore dovrà redigere obbligatoriamente una relazione tecnica con la quale sia dimostrato l'effettivo raggiungimento del fabbisogno richiesto del 50% di acqua calda sanitaria o lo sfruttamento di tutta la superficie disponibile della copertura. La copertura del 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, si intende rispettata, qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di un impianto di cogenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

Fatti salvi espressi obblighi di specifiche disposizioni legislative, qualora venga utilizzato un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria alimentato da altre fonti rinnovabili od assimilate in grado di rendere comunque disponibili dei vettori termici a temperature idonee (ad es. cogenerazione o teleriscaldamento o recuperi di calore da macchine frigorifere), il presente requisito non si applica.

Salvo motivate richieste di deroga, approvate dalla Commissione del paesaggio, i collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, rispettando le seguenti indicazioni:

- nelle nuove costruzioni i collettori solari dovranno essere integrati con l'architettura dell'edificio;
- i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con l'inclinazione ritenuta ottimale evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file. La determinazione del fabbisogno di acqua calda sanitaria ai fini del dimensionamento dell'impianto solare e dell'accumulo termico deve essere effettuata secondo le disposizioni tecniche riportate nelle procedure di calcolo emanate da Regione Lombardia.

Art. 168 (☉) - IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

Per gli edifici di nuova costruzione, o nel caso di ristrutturazione e per ampliamenti superiori al 20% della SLP dell'edificio ai fini del rilascio del permesso di costruire deve essere prevista la predisposizione all'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa. Deroche possono essere consentite in relazione a specifiche documentate situazioni. Per gli edifici ubicati omogenea individuata dal P.G.T. come nucleo antico di formazione (centro storico) non è obbligatoria la predisposizione degli impianti sopraindicati. Per la predisposizione deve essere creato un vano tecnico dimensionato in modo tale da ospitare: i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete, i quadri elettrici e i dispositivi di interfaccia con la rete. Il vano tecnico deve essere accessibile per la manutenzione. E' necessario, inoltre, prevedere per la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici con il vano tecnico, un cavedio/asola di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline per il passaggio dei collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e alla rete di terra. Per gli edifici ubicati in zona del nucleo antico di formazione del P.G.T. (nuclei storici) l'impiego di impianti solari fotovoltaici è comunque consentito: l'applicabilità sarà valutata nelle sedi competenti (commissione paesaggio) al fine di garantire la tutela del patrimonio storico-architettonico ed ambientale.

L'eventuale installazione di impianti fotovoltaici deve essere preceduta da una adeguata valutazione tecnico-economica che, al fine di rendere evidente il tempo di ritorno dell'investimento, consideri almeno i seguenti fattori:

- gli effettivi costi relativi al consumo di energia elettrica da parte dell'utente;
- il costo globale di impianto (installazione, manutenzione);
- eventuali contributi ed incentivi (es. conto energia);
- eventuali costi finanziari.

Art. 169 (☉) - CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE

Per ciascuna unità immobiliare e abitativa presente in un nuovo edificio è obbligatoria l'installazione di contatori individuali d'acqua, onde poter ripartire i costi in base ai consumi reali degli utenti. L'articolo si applica anche per interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto idrico, di ampliamento (se questo comporta la creazione di nuove unità immobiliari) o di ristrutturazione in edifici con più unità immobiliari. Qualora l'ente gestore della rete decidesse di fornire un solo contatore per ogni immobile di nuova costruzione, sarà lasciata facoltà ai proprietari la installazione di contatori individuali.

Art. 170 (☉) - RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

Al fine della riduzione del consumo d'acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri, così come un dispositivo di interruzione immediata del flusso. È obbligatoria l'applicazione di riduttori di flusso ai rubinetti del bagno e della cucina; il provvedimento riguarda i servizi igienici delle unità abitative negli edifici di nuova costruzione e nelle parti in ampliamento e/o ristrutturazione con revisione impiantistica.

Art. 171 - COLLEGAMENTO ALL'IMPIANTO TERMICO PER ELETTRODOMESTICI

Negli interventi di nuova costruzione di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria dall'impianto idrosanitario, quando è previsto un allacciamento per l'acqua fredda per lavatrici e/o lavastoviglie, è **consigliato** la contestuale predisposizione di un allacciamento per l'acqua calda, derivato dall'impianto termico dell'unità immobiliare. Può essere necessario prevedere un miscelatore a monte dell'elettrodomestico in modo da introdurre acqua calda alla giusta temperatura.

Art. 172 () - RECUPERO DELLE ACQUE PIOVANE

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, e per quelle soggette a ristrutturazione (nel caso la ristrutturazione preveda opere esterne e l'immobile sia dotato di verde pertinenziale), l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico verso il cortile interno e altri spazi coperti, 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 e quelli soggetti a ristrutturazione, con una superficie destinata a verde pertinenziale, orti, etc., superiore a 50 mq., devono dotarsi di una vasca d'accumulo delle acque meteoriche di adeguata dimensione. La dimensione della vasca volano dovrà essere calcolata secondo la seguente formula:

Volume d'accumulo [l] = Aa [m2] x Hn [mm/anno] x χ x η x 0,06

- **Aa** superficie di raccolta impermeabile o semimpermeabile;
- **Hn** quantità della precipitazione, che per il Nord Italia può considerarsi pari a 1000 mm/anno;
- χ fattore di scolo, che può essere desunto dalla seguente tabella:

Tetto inclinato (mattoni, ardesia, cemento)	0,8 – 0,9
Tetto inclinato (non rivestito, metallo)	0,9
Tetto inclinato (bitume)	0,8
Tetto piano non rivestito	0,8
Tetto piano rivestito	0,6
Tetto verde intenso	0,3
Tetto verde esteso	0,5

- η rendimento del filtro (assumere un valore pari a 0,9)

La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura dell'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso (da recapitare in pozzo perdente) e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione

necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "Acqua non otabile", secondo la normativa vigente.

Art. 173 (Ⓢ) - RIDUZIONE DELL'EFFETTO GAS RADON

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di salvaguardare la popolazione dall'effetto del Radon indoor si raccomanda di applicare criteri di salvaguardia nella progettazione e costruzione sia dei nuovi fabbricati che per interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali e di servizio) con sistemi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon. La verifica di efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazioni di concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei locali.

Si sottolinea inoltre che la presenza di collegamento (scale) in una stessa unità immobiliare fra seminterrato e piani superiori, può convogliare gas Radon, di norma presente in maggiori concentrazioni nel seminterrato, verso i piani superiori. Infine nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrebbe essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri o scorie di altoforno.

Il riferimento tecnico per i criteri di progettazione, costruzione e bonifica dei sistemi anti-Radon è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i. allegate al presente Regolamento Edilizio Comunale come parte integrante e sostanziale. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetti e in fase di abitabilità.

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

N.B. Le tabelle che seguono forniscono utili indicazioni circa alcuni accorgimenti per mitigare la presenza di gas Radon negli ambienti confinati.

Edilizia abitativa e non abitativa
TABELLA 1: requisiti generali da applicare sempre

Riferimento normativo RLI tipo,	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione alternativa tecnica	Deroga al requisito-obbligo	Deroga su edifici esistenti per inter-venti di ristrutturazione ecc.. (RLI art. 3.0.0 c.3):
3.2.5 comma 1	I muri dei locali di abitazione (rif. Art.3.4.3 a) non possono essere addossati ai terreni	Intercapedini con sistema di scolo delle acque	Ammesse: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammessa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.6.4 comma .b (per locali interrati e seminterrati)	Assicurare sia lateralmente che internamente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità	Ammissa	Non ammessa	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.2.6 comma 2	Pavimenti a contatto del terreno) devono essere protetti dall'umidità E delle infiltrazioni di gas Radon (Requisito attualmente non normato dal RLI)	Vespato: m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte Pavimento unito e impermeabile	- Sempre ammessa: massicciata costituita da materiale inerte opportunamente cospigato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - Altre soluzioni: da valutare	Ammissa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva

TABELLA 2: requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1: applicabile a partire da 200 Bq/mc rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa

Riferimento normativo RLI tipo	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito/obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione ecc.. (art. 3.0.0 c.3 RLI):
non previsto attualmente	Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato	<p>Vespajo aerato per ogni pavimento poggiato su terreno ($m < 0,40$ di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte)</p> <p>Pavimento unito e impermeabile</p> <p>Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati</p> <p>Sistemi di areazione naturale in grado di assicurare</p> <p>Doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kapen, tubi di ventilazione naturale)</p> <p>e/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)</p>	<p>Ammissa previa valutazione in alternativa al Vespajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al Radon certificate e messa in opera "a regola d'arte". - valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva 	NON AMMESSA	<p>Ammissa: dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi)</p>

Art. 174 (🔊) - ISOLAMENTO ACUSTICO

Nei nuovi edifici e nei casi di ampliamento e di ristrutturazione di edifici esistenti, devono essere rispettati i requisiti acustici indicati nel DPCM 5.12.97 e/o successive modifiche per quanto riguarda i rumori esterni e rumori provenienti da sorgenti interne. Il DPCM fissa i valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne.

Categorie	Ru	D2m,nT,w	Ln,w	LASmax	LAeq
Ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili	55	45	58	35	25
Residenza e assimilabili Alberghi, pensioni e Assimilabili	50	40	63	35	35
Edifici adibiti ad attività	50	48	58	35	25
Uffici e assimilabili Edifici adibiti ad attività di culto e assimilabili Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili	50	42	55	35	35

dove:

- Ru: indice del potere fonoisolante apparente di partizione tra ambienti da calcolare secondo la norma UNI 8270
- D2m,nT,w: indice dell'isolamento acustico standardizzato di facciata da calcolare secondo la norma UNI 8270
- Ln,w : indice del rumore di calpestio di solai normalizzato da calcolare secondo la norma UNI 8270
- LASmax e Laeq: indicatori del livello di rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici, rispettivamente per servizi a funzionamento discontinuo e servizi a funzionamento continuo

Dovranno essere in particolare, osservate tutte le prescrizioni previste nelle N.T.A. del Piano di zonizzazione acustica comunale vigente.