

COMUNE DI CISERANO

Piazza Giovanni XXIII, 29
tel. 035.88 31 08 - fax. 035.88 26 16
comune.ciserano@pec.regione.lombardia.it
P.Iva: 00335130167



PROVINCIA DI BERGAMO



Regione Lombardia



REGOLAMENTO EDILIZIO

Regolamento Edilizio Comunale

Sindaco:	Sig. Enea Bagini
Vice Sindaco, assessore ambiente e urbanistica, edilizia pubblica e privata:	Geom. Mauro Burini
Funzionario Responsabile del Servizio:	Geom. Luca Innocenti
Istruttore direttivo:	Giovanna Chiodi Arch. Evelin Finazzi

Adottato con Delibera C.C. n. 21 del 28-04-2015

Approvato con Delibera C.C. n. 45 del 08-07-2015

Modifiche adottate con Delibera C.C. n. 47 del 27-10-2016

Modifiche approvate con Delibera C.C. n. 05 del 02-03-2017

Pubblicato sul B.U.R.L. serie n. in data

Studio FACCHETTI

www.studiofacchetti.com

Ing. ANDREA FACCHETTI – Arch. DAVIDE FACCHETTI – Geom. GAUDENZIO FACCHETTI
via Umberto Primo, n. 5 – Morengo (Bg) – mail: studiofacchetti@hotmail.com - tel. e fax 0363-95694

SOMMARIO

Sommario	3
A. Disposizioni Generali.....	7
1.1 Oggetto e finalità	7
1.2 Principi generali.....	7
1.3 Rinvio ad altre disposizioni	7
1.4 Modifiche – aggiornamenti al Regolamento Edilizio	8
B. Disposizioni Procedurali per Interventi Edilizi.....	9
1. Soggetti e procedure dei procedimenti amministrativi	9
1.1 Soggetti titolari dell'attività edilizia	9
2. Classificazione degli interventi edilizi e titoli abilitativi.....	9
2.1 Classificazione degli interventi edilizi.....	9
2.2 Titoli Abilitativi.....	12
2.3 Commissione edilizia – Commissione per il paesaggio	14
2.4 Autorizzazione Paesaggistica.....	17
3. Documentazione.....	18
3.1 Documentazione da allegare ai progetti relativi a interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, interventi analoghi per complessità, P. di C., D.I.A., S.C.I.A., C.I.L. e C.I.L.A.....	18
3.2 Documentazione da allegare alla comunicazione semplice.....	23
3.3 Documentazione da allegare alle istanze denunce e comunicazioni per immobili soggetti a vincolo paesaggistico	24
3.4 Caratteristiche degli elaborati grafici.....	25
4. Fasi dell'attività edilizia	25
4.1 Comunicazione di inizio dei lavori.....	25
4.2 Comunicazione di ultimazione dei lavori.....	26
4.3 Certificato di agibilità	27
4.4 Libretto d'uso e manutenzione.....	29
4.5 Vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica	29
5. Esecuzione degli interventi edilizi	30
5.1 Richiesta e consegna dei punti fissi.....	30
5.2 Documentazione a disposizione in cantiere.....	30
5.3 Sostituzione della figura professionale del direttore dei lavori	30
5.4 Interventi urgenti.....	30
5.5 Interruzione dei lavori	31
5.6 Interventi non ultimati e/o scadenza dei titoli abilitativi.....	31
C. Disciplina del cantiere negli interventi edilizi	32

1.1	Sicurezza del cantiere e disciplina generale.....	32
D.	Funzioni di vigilanza e regime sanzionatorio.....	33
1.1	Funzioni di vigilanza	33
1.2	Provvedimenti per opere eseguite in difformità.....	33
1.3	Funzioni di vigilanza sugli interventi inerenti impianti ed isolamenti termici	33
1.4	Provvedimenti di sospensione dei lavori e provvedimenti sanzionatori	34
1.5	Tolleranze di cantiere	34
E.	Disposizioni procedurali relative piani urbanistici attuativi.....	35
1.	Disciplina dei piani attuativi di iniziativa privata	35
1.1	Proposte di piani attuativi di iniziativa privata	35
1.2	Proposte di programmi integrati di intervento -	39
F.	Disposizioni sull'ambiente urbano, sulla qualità dell'abitato, sugli spazi aperti pubblici e privati	40
1.	Obiettivi, principi e disposizioni generali	40
1.1	Obiettivi.....	40
1.2	Principi generali per il decoro e la progettazione delle facciate degli edifici.....	40
1.3	Principi generali per il decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	41
1.4	Disposizioni sugli allineamenti	41
1.5	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.....	42
1.6	Sale pubbliche da gioco.....	43
2.	Rete dei servizi e impianti tecnologici degli edifici	44
2.1	Allacciamento degli edifici ai servizi a rete.....	44
2.2	Allacciamento degli edifici ai servizi a rete.....	44
2.3	Canali di gronda e pluviali.....	45
2.4	Volumi tecnici e impiantistici	45
3.	Spazi pubblici o a uso pubblico e/o collettivo.....	46
3.1	Passaggi pedonali	46
3.2	Percorsi ciclabili.....	46
3.3	Spazi porticati	47
3.4	Occupazione degli spazi pubblici.....	47
3.5	Costruzioni precarie su suolo pubblico	47
3.6	Disciplina d'uso del sottosuolo.....	48
3.7	Prese d'aria su suolo pubblico e finestre di locali sotterranei	49
4.	Spazi privati	49
4.1	Accessi e passi carrabili	49
4.2	Recinzioni	51
4.3	Sistemazione esterna dei fabbricati.....	54
4.4	Opere di ingegneria naturalistica	54
5.	Aree libere da edificazione, aree verdi e opere viabilistiche	54
5.1	Disciplina del verde sulle aree pubbliche e private	54
6.	Interventi sulle pareti esterne e sugli spazi aperti degli edifici	55
6.1	Tettoie e pensiline aggettanti.....	55
6.2	Pergolati	56

6.3	Gazebo prefabbricati	56
6.4	Tende da sole.....	56
6.5	Inferriate, infissi e serramenti.....	57
6.6	Tinteggiature esterne.....	58
6.7	Apparati di ricezione trasmissioni radio-televisive.....	58
6.8	Impianti di condizionamento e trattamento dell'aria.....	58
6.9	Pannelli fotovoltaici e solari	59
6.10	Manufatti minori da giardino - piscine	59
6.11	Manufatti da giardino – Barbecue.....	60
6.12	Manufatti leggeri per ricovero piccoli animali	60
7.	Cartelli e targhe pubbliche o di pubblica utilità.....	60
7.1	Indicatori e altri apparecchi.....	60
7.2	Numero civico degli edifici	60
7.3	Targhe energetiche	61
8.	Interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche	61
8.1	Accessibilità, visibilità e adattabilità degli edifici	61
G.	DISPOSIZIONI SUGLI EDIFICI.....	62
1.	Dotazioni e conformazione degli edifici.....	62
1.1	Requisiti delle costruzioni e dei singoli alloggi	62
1.2	Distanze e altezze	62
1.3	Edificazione sul confine	62
1.4	Altezze dei locali.....	63
1.5	Logge	63
1.6	Ascensori.....	63
1.7	Locali tecnici degli edifici	63
1.8	Cortili e cavedi.....	64
1.9	Abbaini, lucernari e aperture in falda	65
1.10	Parcheggi privati: autorimesse e posti auto	65
1.11	Edifici e nuclei in ambiti rurali: cascinali.....	66
1.12	Stalle	66
1.13	Recinzioni in aree agricole.....	66
2.	Requisiti prestazionali delle costruzioni	67
2.1	Promozione della sostenibilità	67
2.2	Risparmio energetico e Certificazione Energetica	67
3.	Requisiti di comfort ambientali	67
3.1	Qualità dell'aria in spazi confinati	67
3.2	Ventilazione naturale	68
3.3	Ventilazione meccanica controllata (Vmc).....	69
3.4	Definizioni e caratteristiche delle canne di ventilazione e delle canne fumarie.....	70
3.5	Illuminazione naturale.....	70
3.6	Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta	71
3.7	Superficie illuminante utile	71
3.8	Illuminazione artificiale.....	72
3.9	Orientamento dell'edificio	73

4.	Dotazioni per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.....	73
4.1	Disposizioni generali.....	73
4.2	Accesso alla copertura	73
4.3	Installazioni di sicurezza per l'accesso a luoghi elevati	74
4.4	Conformità delle opere dei dispositivi di sicurezza	75
4.5	Edifici con estese superfici finestrate.....	75
4.6	Informazione di sicurezza agli addetti.....	75
4.7	Fascicolo dell'opera o libretto di manutenzione	75
4.8	Certificazione LEED	76
H.	ELEMENTI DI SOSTENIBILITA'	78
1.1	Bioedilizia	78
1.2	Materiali edili – materiali ecosostenibili.....	78
1.3	Analisi del sito.....	79
1.4	Rispetto delle tradizioni locali	79
1.5	Protezione acustica	79
1.6	Contenimento consumi idrici.....	80
1.7	Fitodepurazione.....	81
1.8	Serre solari	81
1.9	Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas RADON.....	82
1.10	Attuazione Piano Regionale Lombardo amianto.....	83
1.11	Depositi per rifiuti differenziati.....	83
I.	DISPOSIZIONI FINALI	86
1.1	Entrata in vigore	86
1.2	Procedure applicative	86
1.3	Attività di controllo	86
1.4	Facoltà di deroga.....	86
	GLOSSARIO	87

A. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Oggetto e finalità

Il presente Regolamento Edilizio è adottato in forza dell'art. 28 della L.R. n. 12/2005.

Il Regolamento Edilizio detta disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia così come previsto dall'art. 4 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 28 della L. R n. 12/2005. Disciplina su tutto il territorio comunale, ogni attività edilizia consentita dalle vigenti Leggi urbanistiche nazionali e regionali, nonché dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

Il Regolamento Edilizio si propone l'obiettivo di definire un corretto rapporto tra il singolo intervento e l'ambiente fisico e culturale dell'abitato e del territorio nonché quello di concorrere a garantire al prodotto edilizio, requisiti di sicurezza, salubrità e di funzionalità, ispirandosi all'esigenza di garantire la piena utilizzabilità degli ambienti urbani da parte dei cittadini singoli ed in forma associata, e, perseguire gli obiettivi della qualità degli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, compositivo e funzionale e del corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale.

1.2 Principi generali

Il territorio e il paesaggio rappresentano beni d'interesse collettivo, alla cui tutela e salvaguardia sono tenuti a collaborare tutti i cittadini, direttamente o attraverso l'operato della pubblica amministrazione. Le norme del presente Regolamento Edilizio, per quanto di competenza, si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario, di assicurare le migliori condizioni di sicurezza ai singoli cittadini ed agli operatori sui luoghi di lavoro, nonché di perseguire i più elevati livelli di sostenibilità ambientale per l'intero territorio, limitatamente agli aspetti integrativi del vigente Regolamento Locale d'Igiene. Le norme del presente Regolamento definiscono le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano e, di conseguenza, della vita per la collettività, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati.

In applicazione delle norme di Legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e costruzione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, interventi di conservazione, riqualificazione urbana, rigenerazione ambientale, riuso del suolo edificato per il contenimento del consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014, che siano rispettosi delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

1.3 Rinvio ad altre disposizioni

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

- Piano di Governo del Territorio;
- Piano generale degli impianti pubblicitari e delle pubbliche affissioni;

- Piano di classificazione acustica;
- Regolamento per la tutela dell'impianto acustico;
- Piano Geologico e sismico
- Regolamento per l'istituzione e disciplina della commissione per il paesaggio.
- Regolamento polizia urbana;
- Regolamento cimiteriale;
- Modello certificazione LEED *Leadership in Energy and Environmental Design* (sistema di valutazione della sostenibilità ambientale)

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento Edilizio e le disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, comprese quelle del Regolamento Locale di Igiene, valgono queste ultime. Nel caso in cui disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti all'apparato normativo del Piano di Governo del Territorio e viceversa.

Per quanto riguarda le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, comprese le distanze, e le modalità di loro misurazione si fa riferimento alle norme del Piano di Governo del Territorio.

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

1.4 Modifiche – aggiornamenti al Regolamento Edilizio

L'Amministrazione comunale può sempre apportare modifiche e/o aggiornamenti integrali o parziali al Regolamento Edilizio. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alla procedura prevista dall'art. 29 della L. R. n. 12 del 11 marzo 2005. L'entrata in vigore di disposizioni legislative nazionali o regionali che incidano sostanzialmente in senso restrittivo su norme contenute nel presente Regolamento, si assume l'automatica modifica in aggiornamento. Si dovrà in ogni caso procedere ad una formale presa d'atto da parte del Consiglio Comunale del testo del Regolamento modificato e coordinato a seguito delle suddette modifiche.

B. DISPOSIZIONI PROCEDURALI PER INTERVENTI EDILIZI

1. Soggetti e procedure dei procedimenti amministrativi

1.1 Soggetti titolari dell'attività edilizia

Sono legittimati a presentare istanza per il rilascio del "Permesso di Costruire", "Permesso di Costruire convenzionato", "Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)", "Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)" e "Comunicazione", tanto per il titolo originario, quanto per le sue possibili e successive varianti, i Proprietari degli immobili e coloro i quali hanno titolo legale o negoziale per eseguire i lavori oggetto dell'istanza presentata, come indicati nel DPR 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005.

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti:

- il proprietario: nel caso di comproprietà pro-quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- il rappresentante legale del proprietario;
- il titolare di diritto di superficie, uso e abitazione;
- l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- l'enfiteuta;
- il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge n. 203/1982;
- il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;

2. Classificazione degli interventi edilizi e titoli abilitativi

2.1 Classificazione degli interventi edilizi

a. Interventi di manutenzione ordinaria
--

Sono definiti di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'**art. 27 comma 1 lettera "a"** della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b. Interventi di manutenzione straordinaria

Sono definiti di manutenzione straordinaria, ai sensi **dell'art. 27 comma 1 lettera "b"** della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., **art. 3 comma 1 lettera b del D.P.R. 380/2001**, così come modificato dal **D.L. 12 settembre 2014 n. 133, convertito con la L. 11 novembre 2014 n. 164**, gli interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Sono inoltre da considerarsi di manutenzione straordinaria gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quando proposti per la realizzazione di manufatti posti sulle parti esterne dell'edificio, purché conformi alla normativa vigente regolamento e per i casi previsti dalla Legge.

Per gli edifici ed i complessi produttivi, gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie al rispetto delle norme sulla tutela dall'inquinamento e sulla sicurezza, anche esterni all'edificio, sempre che non siano associati ad aumento della superficie lorda di pavimento e/o utile di calpestio, né a mutamento delle destinazioni d'uso dell'edificio.

b. bis Interventi di conservazione

Sono definiti interventi di conservazione ai sensi dell'art. 3-bis (articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera b), legge n. 164 del 2014).

Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

c. Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi **dell'art. 27 comma 1 lettera "c"** della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., sono rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche mediante l'eliminazione delle parti storicamente ed esteticamente incongrue, operando l'adeguamento funzionale, nel rispetto e con il recupero degli elementi qualificanti di natura tipologica, architettonica ed artistica, purché siano compatibili con i caratteri dell'organismo edilizio.

L'intervento di risanamento conservativo si attua principalmente attraverso l'impiego di materiali e tecniche idonee, il recupero di adeguate condizioni igieniche, statiche e funzionali, il consolidamento e

l'integrazione degli elementi strutturali, nonché attraverso modifiche all'assetto planimetrico, purché compatibili con l'impianto distributivo nel suo complesso.

d. Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi **dell'art. 27 comma 1 lettera "d"** della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., sono rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che, possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Sono quindi ammesse le trasformazioni tipologiche parziali o totali dell'organismo edilizio, le modifiche dell'involucro con eventuale riutilizzo delle volumetrie demolite, nonché la demolizione parziale o totale dell'edificio e la sua successiva ricostruzione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportano, di norma, incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento. Salvo nei casi previsti ed ammessi dalla strumentazione urbanistica.

e. Interventi di nuova costruzione

Sono definiti di nuova costruzione, ai sensi **dell'art. 27 comma 1 lettera "e"** della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati dalle lettere precedenti.

Agli effetti del presente regolamento sono altresì considerati di nuova costruzione:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera f);
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi da Comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporta la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- e. installazione di manufatti Leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazione, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di deposito di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;

- h. interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- i. gli interventi di ampliamento in aderenza, volti alla realizzazione di superfici lorde o volumi aggiuntivi in ampliamento ad un edificio esistente;
- j. la realizzazione di serre bioclimatiche;
- k. gli interventi di ampliamento in elevazione (sopralzo) rivolti alla realizzazione di superfici lorde o di volumi aggiuntivi di innalzamento di edifici esistenti;
- l. la realizzazione di nuove recinzioni.

Per ciascuna definizione si rinvia a quanto disciplinato dalla L. R. n. 12/2005 e dal DPR n. 380/2001. In caso di contrasto vale la definizione più restrittiva.

2.2 Titoli Abilitativi

L'attività edilizia è disciplinata dai titoli abilitativi di seguito riportati.

- **Permesso di Costruire – Permesso di Costruire convenzionato**

Sono subordinati a Permesso di Costruire tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia del territorio, così come disciplinati dall'art. 33 comma 1 della L. R. n. 12/2005 e successivi, fatto salvo quanto disposto dai commi 2, 3 e 3 bis dell'art. 33 e art. 41 del medesimo dispositivo normativo regionale, nonché tutti gli interventi previsti dall'art. 10 del DPR n. 380/2001.

- **Permesso di Costruire – Permesso di Costruire in deroga**

Nel caso di richiesta di Permesso di Costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, esso viene rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. n. 20/02/89, n. 6 (norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione), dall'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e dall'art. 14 e 14 comma 1 bis D.P.R. n. 380/2001, nonché al D.L. 12 settembre 2014 n. 133. Il procedimento previsto per il permesso di costruire si applica anche al procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici di pianificazione. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/1990.

- **Denuncia di Inizio Attività**

La disciplina della Denuncia di Inizio Attività è regolata dal capo III, articoli 41 e 42 della L.R. n. 12/2005 e dall'art. 22 del DPR n. 380/2001. Si rimanda quindi alle disposizioni legislative sopra citate per le procedure e i dispositivi di Legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la D.I.A..

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività - C.I.A.**

Ai sensi dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato e integrato dall'art. 49 comma 4 bis della L. 122/2010, che ha convertito in Legge, con modificazioni, il D.L. n. 78/2010, e dal DPR n. 380/2001, è stata introdotta la Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. per i seguenti interventi:

- a. Tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 comma 2 lettera c) del T.U. dell'edilizia – DPR 380/2001 (Permesso di Costruire) e all'art. 6 (attività libera) che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio, e della disciplina urbanistica ed edilizia vigente: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazioni edilizie, comprensive di demolizioni e ricostruzioni con stessa volumetria e sagoma;
- b. Varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire;
- c. Interventi realizzabili in alternativa al Permesso di Costruire di cui all'art. 22 comma 3: ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti aumento delle U.I., modifiche del volume, della sagoma dei prospetti o delle superfici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle Zone Omogenee "A", di cui all'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, pubblicato sulla G.U. n. 97 del 16 aprile 1968, modifichino la destinazione d'uso;
- d. Interventi ai sensi dell'art. n. 87 del D. Lgs. n. 259/2000

La SCIA ha immediata efficacia dalla data di presentazione all'ufficio del protocollo comunale, con possibilità per lo Sportello Unico per l'edilizia di sospendere l'efficacia (ordinando di non eseguire l'intervento come previsto dall'art. 23 comma 6 del DPR n. 380/2001) entro il termine di 30 giorni nel caso di carenze documentali o di accertate incongruenze con lo stato di fatto dei luoghi, con gli strumenti urbanistici, con il Regolamento Edilizio o con il Regolamento Locale d'Igiene.

- **Attività edilizia Libera**

Ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art. 6 comma 1 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., nonché all'art. 33 comma 2 della L.R. 12/2005, così come modificato dall'art. 5 del D.L. 40/2010 convertito con Legge 22.05.2010 n. 73 è stata introdotta la Comunicazione di inizio attività libera per i seguenti interventi:

- a. interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 27, comma 1, lettera b) L.R. n. 12/2005 e s.m.i. relative a unità immobiliari non riguardanti le parti strutturali dell'edificio, senza aumento del numero delle unità immobiliari e senza incremento dei parametri urbanistici (con modifica della destinazione d'uso verso destinazioni con medesima o minore incidenza standard);
- b. interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 27, comma 1, lettera b) L.R. n. 12/2005 e s.m.i. riguardanti esclusivamente le parti esterne dell'edificio e non interessanti gli elementi strutturali dell'edificio;
- c. opere di integrazione dei servizi igienico-sanitarie tecnologici degli edifici;
- d. opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- e. opere di pavimentazione pertinenziali e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta;
- f. realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro e/o arredo delle aree pertinenziali degli edifici anche con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto; realizzazione di verde pensile;
- g. installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori del centro storico.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio, sono altresì soggette a Comunicazione semplice la realizzazione o l'applicazione di:

- lapidi, decorazioni e pitture murali;
- vetrine, vetrinette, bacheche;
- targhe;
- inferriate, infissi e serramenti;
- tinteggiature esterne.

Essa ha immediata efficacia dalla data di presentazione all'ufficio del protocollo comunale, con possibilità per lo Sportello Unico per l'edilizia di sospendere l'efficacia entro il termine di 30 giorni nel caso di carenze documentali o di accertate incongruenze con lo stato di fatto dei luoghi, con gli strumenti urbanistici, con il Regolamento Edilizio o con il Regolamento Locale d'Igiene.

• **Cambio di destinazione d'uso**

Sono qualificati di cambio di destinazione d'uso gli interventi, connessi o non connessi ad opere edilizie, che modificano la destinazione d'uso delle unità immobiliari o delle costruzioni.

Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria, sicurezza e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso. Per quanto attiene alle modalità di presentazione della pratica ed alla determinazione dell'onerosità degli interventi si demanda alla normativa vigente.

2.3 Commissione edilizia – Commissione per il paesaggio

COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo nominato dalla Giunta comunale, su segnalazione dei gruppi consiliari, che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale. La stessa nomina altresì i componenti sostitutivi, che subentrano agli effettivi al verificarsi di una causa di decadenza, o in caso di dimissioni o cessazione. La nomina del Presidente avverrà, a maggioranza semplice, da parte dei membri della Commissione Edilizia nel corso della prima seduta della Commissione stessa.

Nel rispetto della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione Edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dal presente Regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.

La Commissione Edilizia è composta da 5 (cinque) componenti, compreso il Presidente che la rappresenta. I componenti devono essere architetti, ingegneri civili o dei geometri in possesso di abilitazione professionale, con esperienza professionale almeno quinquennale, risultante da apposito curriculum. Almeno un componente deve risultare un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3. L.R. 20 febbraio 1989 n.6 e s.m.i., e 1 (uno) esperto in materia ambientale, su proposta dell'ufficio competente. Le funzioni di segretario sono esercitate dal Responsabile del Servizio o da suo delegato, senza diritto di voto.

La Commissione resta in carica per la durata del mandato amministrativo del Sindaco e decade decorsi 90 (novanta) giorni dalla proclamazione del nuovo Sindaco. Alla scadenza di detto termine, la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla scadenza. I membri della Commissione non possono essere eletti per più di due volte consecutive.

La carica di componente della Commissione Edilizia è incompatibile con:

- 1) con la carica di consigliere comunale o di componente della Giunta comunale;
- 2) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti o controllate;
- 3) in caso di condanna in via definitiva per reati in materia edilizia/ambientale;
- 4) sono altresì incompatibili coloro che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

Il componente è tenuto a comunicare, all'atto della nomina, gli incarichi e gli appalti in essere a favore dell'Ente comunale, che potranno essere portati a termine.

I componenti della Commissione Edilizia devono astenersi dalla discussione e dal giudizio nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti trattati riguardino interessi propri, del coniuge, o dei parenti o affini sino al quarto grado di parentela; oppure di soggetti collegati professionalmente o economicamente, in modo diretto o indiretto. L'astensione deve risultare dal verbale di seduta.

I componenti della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità, sopravvenuta successivamente alla nomina.

I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificato per più di tre riunioni consecutive. L'assenza giustificata deve essere comunicata al responsabile della struttura competente almeno 36 ore prima della seduta, salvo casi di forza maggiore.

Nel caso in cui non si raggiunga per tre volte il numero minimo di componenti per la validità delle sedute, la Giunta Comunale ha facoltà di sciogliere la Commissione Edilizia e procedere a nuova nomina oppure di surrogare alcuni componenti.

La convocazione avviene tramite posta elettronica o altro mezzo idoneo con preavviso, indicante l'ordine del giorno, almeno 7 (sette) giorni dalla seduta fissata.

Il Presidente può richiedere la presenza del Responsabile dell'istruttoria. Quest'ultimo non ha diritto di voto e non concorre alla formazione del numero minimo di componenti per la validità delle sedute.

Per la validità delle decisioni, è richiesta la maggioranza assoluta dei componenti.

Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche.

Il Segretario della Commissione provvede a convocare la Commissione, a redigere i verbali e procede alla loro archiviazione.

Nessun compenso spetta ai componenti la Commissione Edilizia, l'incarico è a titolo gratuito.

Sono componenti della Commissione:

- un esperto in materia ambientale;
- un esperto in materia di eliminazione barriere architettoniche;
- due persone scelte sulla base della loro documentata esperienza nello specifico settore in rappresentanza del gruppo consigliere di maggioranza;
- una persona in rappresentanza dei gruppi consiliari di minoranza.

La commissione edilizia esprime il proprio parere in merito alle richieste riguardanti:

- atti di pianificazione attuativa e programmazione negoziata e loro varianti;
- piani di recupero;
- nuove costruzioni;
- demolizioni con ricostruzioni;
- ristrutturazione edilizie importanti di interi complessi edilizi o di sostanziali parti di essi;

- restauri e risanamenti conservativi di interi complessi edilizi o di sostanziali parti di essi;
- ampliamenti (compresi i sopralzi) che modifichino in modo sostanziale la sagoma degli edifici;
- recuperi abitativi dei sottotetti.

Inoltre esprime il proprio parere in caso di:

- opere pubbliche che interessino interventi che rilevino dal punto di vista dell'aspetto esteriore di vie, piazze, parchi e arredo urbano in genere.

Il Responsabile del Servizio ha l'esclusiva facoltà di sottoporre alla Commissione Edilizia le istanze, qualora lo stesso ritenga di avvalersi di un parere.

Ha inoltre la facoltà di chiedere alla Commissione edilizia l'interpretazione di norme contenute nel presente Regolamento, nelle NTA del PGT e negli altri strumenti comunali di pianificazione urbanistica in rapporto alla specificità delle proposte progettuali presentate.

Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione Edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale, ed alla coerenza dei materiali e delle caratteristiche funzionali delle stesse.

In particolare la Commissione edilizia valuta:

- la rispondenza degli interventi alle disposizioni di legge e regolamentari in materia urbanistica ed edilizia;
- l'impatto ambientale e paesaggistico dell'intervento;
- il rapporto con il contesto;
- la qualità progettuale;
- la valutazione delle proposte progettuali terrà in considerazione la coerenza con i riferimenti formali e tipologici degli ambiti territoriali in cui si colloca l'intervento.

In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

La Commissione edilizia può essere integrata per funzioni e competenze con la Commissione per il paesaggio.

COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La Commissione per il Paesaggio da istituirsi ai sensi degli artt. 80 e 81 della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 148 del D.lgs. 42/2004, è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia ambientale e del paesaggio.

La Commissione per il paesaggio esprime parere:

- Obbligatoriamente in merito:
 - al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e l'irrogazione delle relative sanzioni di cui agli artt. 146, 159 e 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
 - al parere di cui all'art. 32 della legge 47/1985 secondo quanto previsto dall'art. 80 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
 - al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 64 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
 - al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
 - in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente;
- tecnico consultivo in merito:

- al giudizio di impatto paesistico nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio;
- alle valutazioni di compatibilità ambientale nei procedimenti di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e di autorizzazione ambientale integrata (IPPC); in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente;
- qualora il Responsabile del Servizio ritenga di avvalersi di un parere.

La Commissione per il paesaggio, nell'esame dei progetti e nell'espressione finale del parere, deve valutare:

- la qualità del progetto e il suo corretto inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente, con particolare riguardo alla compatibilità e all'armonizzazione con le valenze paesistiche, ambientali e architettoniche cui l'intervento si riferisce;
- la rispondenza degli interventi alle disposizioni di legge e regolamentari in materia paesaggistica e ambientale.

In ogni caso il parere della Commissione per il paesaggio deve essere adeguatamente motivato.

Per le finalità di cui al punto precedente, la Commissione può indicare le modifiche da apportare ai progetti, fino alla loro integrale rielaborazione, richiedere tutte le precisazioni necessarie, nonché effettuare sopralluoghi e accertamenti in sito.

La Commissione per il Paesaggio è nominata dalla Giunta comunale previa acquisizione, valutazione e successiva comparazione dei curricula delle candidature presentate, così come previsto dalla DGR n. 7977/2008 e il provvedimento di nomina darà atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati prescelti rispetto a quanto previsto dalla DGR n. 8/7977 del 06/08/2008 e s.m.i..

La Commissione per il Paesaggio è composta da:

- 3 membri di comprovata e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico ambientale.

Inoltre, requisiti necessari per la nomina a componente per la Commissione per il Paesaggio ai sensi della DGR sopra richiamata, sono:

- il possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e del paesaggio, le scienze geologiche, naturali, geografiche e ambientali e una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati e almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle predette materie e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al comune.

La Commissione per il Paesaggio è presieduta da un membro (in possesso di laurea e di abilitazione all'esercizio della professione) dalla stessa eletto nella prima riunione e, in caso di assenza del Presidente le riunioni della Commissione sono presiedute dal vice-presidente nominato anch'esso in occasione della prima riunione ed individuato fra i componenti la commissione ed in possesso dei medesimi requisiti del Presidente, la funzione di segretario della Commissione (senza diritto di voto) è affidata al Responsabile del Settore Tecnico o un suo delegato.

2.4 Autorizzazione Paesaggistica

Qualunque sia il titolo abilitativo l'attività edilizia che si riferisca ad immobili soggetti alla disciplina del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni, oltre che dall'art. 39 della Legge n. 98 del 9

agosto 2013, deve essere corredata dalla necessaria autorizzazione paesistica, nei casi indicati dalla normativa nazionale e regionale vigente. Detta autorizzazione potrà essere richiesta anche contestualmente alla presentazione dell'istanza o della denuncia, presentando, comunque, all'autorità competente separata istanza corredata dalla necessaria documentazione.

L'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di Ente diverso dal Comune, deve essere allegata all'istanza di Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Le modalità di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono quelle previste dalla normativa generale in materia. All'istanza deve essere allegata tutta la documentazione di cui al successivo paragrafo 4.3. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa, se non diversamente previsto dall'Ente preposto alla sua emanazione.

3. Documentazione

3.1 Documentazione da allegare ai progetti relativi a interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, interventi analoghi per complessità, P. di C., D.I.A., S.C.I.A., C.I.L. e C.I.L.A.

L'istanza è presentata servendosi dei modelli predisposti dagli Uffici comunali o equivalenti, e completa degli allegati di seguito indicati comprese le rappresentazioni grafiche richieste e in conformità alla L.R. n. 12/2005 e presentate all'Ufficio Protocollo comunale. In ogni caso, il progetto relativo agli interventi edilizi nonché la relativa documentazione devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:

- fornire un'efficace illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto urbano;
- dare dimostrazione del rispetto delle principali norme ad esso applicabili.

Le istanze presentate ad uffici diversi dall'Ufficio Protocollo s'intendono presentate alla data in cui ivi pervengono e vengono registrate. La documentazione di seguito elencata va presentata:

- in due copie cartacee per quanto concerne l'istanza di Permesso di Costruire (P. d C.), la Denuncia di Inizio Attività (DIA) e per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
- una copia cartacea per quanto concerne, la C.I.L. e C.I.L.A. (comunicazione asseverata).

Al momento della presentazione dell'istanza, l'ufficio competente:

- verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
- accerta che l'intervento non rientri nei casi di esclusione previsti dalla Legge;
- verifica se l'intervento sia soggetto all'ottenimento di titolo abilitativo convenzionato e all'esecuzione delle corrispondenti procedure preliminari;
- esegue un esame sommario del rispetto delle principali disposizioni applicabili;
- ove necessario, dichiara irricevibili le domande incomplete o che presentino evidenti motivi di inammissibilità, indicando i difetti riscontrati.

Se la verifica di cui al comma precedente ha esito positivo, vengono comunicati all'interessato tutti i dati relativi all'ufficio competente per l'istruttoria e il nominativo del responsabile del procedimento. Altre istanze sono regolamentate dalle leggi vigenti o dal Regolamento Comunale del procedimento amministrativo.

- **Documenti inerenti la titolarità del richiedente e la situazione giuridica dell'immobile**
 - elaborati di progetto sottoscritti dal richiedente o da chi effettua la comunicazione e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza o la denuncia così come indicati dal presente Regolamento Edilizio, se diversi dal richiedente o da chi effettua la denuncia;

- nel caso di condominio, ove ne ricorrano le condizioni, estratto del verbale di assemblea che autorizza l'esecuzione delle opere, con nota di trasmissione da parte dell'amministratore di condominio, ferme restando le disposizioni specifiche di cui all'art. 2 della Legge n. 13/1989;
 - indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.
- **Elaborati tecnici generali**
 - estratto di mappa catastale aggiornata, riportante oltre che il numero di mappa e la sezione del foglio, la precisa ubicazione dell'area o dell'edificio oggetto di istanza o denuncia, estesa ad un raggio di almeno m. 250 dall'area di intervento;
 - estratto dello strumento urbanistico generale vigente e/o adottato, con evidenziati l'area o l'edificio oggetto di istanza o denuncia, e ove esista, stralcio dello strumento urbanistico attuativo con l'esatta ubicazione del lotto interessato;
 - eventuale estratto di aerofotogrammetrico, con evidenziati l'area o l'edificio interessato;
 - eventuale vista satellitare con individuata la zona interessata.
 - Gli elaborati tecnici di rilievo devono rappresentare in modo chiaro, univoco ed esaustivo, lo stato di fatto dei luoghi e degli edifici oggetto di intervento, con particolare attenzione agli aspetti dimensionali e planimetrici, riferiti anche agli edifici circostanti l'area/fabbricato oggetto di intervento. Essi sono così articolati:
 - planimetria generale, con esatto orientamento, dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1: 100 - 1: 200, con l'indicazione di:
 - dimensione del lotto;
 - limite di proprietà;
 - punti cardinali;
 - quote naturali del terreno riferite ad un unico caposaldo certo, e degli spazi esterni al fabbricato;
 - posizioni e sagome dei fabbricati esistenti, sia all'interno dell'area di intervento che al suo intorno, debitamente quotate, sia per ingombro che per altezza e distanza dall'area o dall'edificio oggetto di istanza, distanze dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti;
 - spazi sia pubblici che privati adiacenti al lotto, con indicazione della toponomastica e dell'ampiezza, e di ogni elemento esterno qualificante quali muri, recinzioni, parcheggi, dislivelli, ecc);
 - la sagoma di eventuale parcheggi e/o accessori interrati con relative distanze;
 - le superfici permeabili e drenanti;
 - le urbanizzazioni esistenti.
 - schemi di calcolo analitico per la determinazione delle quantità edificabili con:
 - (St) Superficie territoriale;
 - (Sf) Superficie fondiaria;
 - (Df) densità fondiaria;
 - (Rc) Rapporto di copertura;
 - (Su) superficie utile
 - (Snr) superficie non residenziale;
 - (SLP) Superficie lorda di pavimento;
 - (Uf) utilizzazione fondiaria;

- (Sc) superficie coperta;
 - (V) calcolo delle volumetrie;
 - calcolo delle superfici scoperte e drenanti.
- piante – prospetti – sezioni di rilievo di tutti gli orizzontamenti, compresi i solai degli eventuali sottotetti accessibili e tipologia della copertura, in scala adeguata con l'indicazione di:
 - superficie netta utile, altezza e destinazione di ogni locale;
 - rapporto aereo illuminante calcolato secondo le direttive del regolamento locale di igiene tipo;
 - punti di ingresso ad ogni unità immobiliare;
 - natura e stato di conservazione dei materiali di pavimentazione e dei solai;
 - posizione e dimensione di comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici.

Tutti i fronti/prospetti dell'edificio, in scala adeguata, con l'indicazione del tipo e dello stato di conservazione dei materiali e delle finiture di facciata, con la rappresentazione delle aperture, modanature, fili di gronda, eventuali cornicioni ed eventuali particolari costruttivi inerenti decori, finiture, serramenti con tipologia.

- sezioni in scala adeguata, complete di:
 - altezze interne, misurate da pavimento ad intradosso di solaio o, nel caso di solaio composto da orditura in legno o mista in ferro e legno, da pavimento a sotto travetto, di ciascun piano di cui si compone l'edificio oggetto di intervento;
 - spessore dei solai;
 - quote prese all'intradosso della linea di colmo e di quella di gronda di copertura, nel caso di tetto non orizzontale;
 - quota progressiva di ciascun piano in relazione alla quota +/-0,00 di riferimento;
 - indicazione dei materiali con relativi spessori, di ciascun solaio e della copertura;
- rilievo fotografico dell'edificio che restituisca dettagliatamente sia gli spazi interni che quelli esterni, sia pubblici che privati, ad esso attigui;
- documentazione storica e storiografica planimetrie, stampe, rilievi, fotografie, per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale, ove reperibile anche per gli altri edifici.

- **Elaborati tecnici di progetto**

Gli elaborati tecnici di progetto devono rappresentare in modo chiaro ed univoco le trasformazioni di edifici e luoghi. Essi sono così articolati:

- planimetria generale, con esatto orientamento, dell'area di intervento e di quella circostante, in scala adeguata, con l'indicazione di:
 - limite di proprietà;
 - quote del terreno modificato riferite al caposaldo certo di rilievo;
 - nuove costruzioni, debitamente quotate, sia per ingombro che per altezza e distanza dagli edifici esistenti, anche esterni al limite di proprietà;
 - spazi aperti di progetto, con indicazione di massima dei materiali del suolo, delle essenze arboree, indicate per tipo e dimensione della chioma, e di ogni elemento esterno qualificante (a titolo esemplificativo e non esaustivo: muri, recinzioni, parcheggi, esedre, fontane, dislivelli, ecc.);

- le fasce di rispetto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, stradali, cimiteriali, da pozzi, elettrodotti, ecc.;
 - la dimensione e la posizione delle Superfici Permeabili (SP);
 - la dimensione e la posizione delle superfici drenanti;
- schema di calcolo analitico per la determinazione delle quantità edificabili con indicazione di:
 - (St) Superficie territoriale;
 - (Sf) Superficie fondiaria;
 - (Df) densità fondiaria;
 - (Rc) Rapporto di copertura;
 - (Su) superficie utile
 - (Snr) superficie non residenziale;
 - (SLP) Superficie lorda di pavimento;
 - (Uf) utilizzazione fondiaria;
 - (Sc) superficie coperta;
 - (V) calcolo delle volumetrie;
 - calcolo delle superfici scoperte e drenanti.
 - piante, prospetti e sezioni di progetto di tutti gli orizzontamenti, compresi i solai degli eventuali sottotetti accessibili ed il tetto, in scala minima 1:100, con l'indicazione di:
 - superficie netta utile, altezza e destinazione di ogni locale;
 - rapporto aereo illuminante calcolato secondo le direttive del regolamento di igiene tipo;
 - punti di ingresso ad ogni unità immobiliare;
 - materiali di pavimentazione e dei solai, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo che interessino in tutto o in parte l'edificio;
 - posizione e dimensione di comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici;
 - prospetti di progetto di tutti i fronti dell'edificio, in scala minima 1:100, con l'indicazione di colori, materiali e tipo delle finiture di facciata;
 - sezioni di progetto, in scala minima 1:100, complete di:
 - altezze interne, misurate da pavimento ad intradosso di solaio o, nel caso di solaio composto da orditura in legno o mista in ferro e legno, da pavimento a sotto travetto, di ciascun piano di cui si compone l'edificio oggetto di intervento;
 - spessore dei solai;
 - quote prese all'intradosso della linea di colmo e di quella di gronda di copertura, nel caso di tetto non orizzontale;
 - quota progressiva di ciascun piano in relazione alla quota +/-0,00 di riferimento;
 - indicazione dei materiali con relativi spessori, di muri perimetrali, solai e copertura.
 - schema planimetrico della rete di raccolta e smaltimento delle acque "nere" e "bianche", con l'indicazione del punto di recapito delle prime nella fognatura comunale;
 - schema planimetrico dell'ubicazione dei parcheggi pertinenziali, con l'indicazione del calcolo analitico per il loro dimensionamento;
 - dettagli in scala adeguata che restituiscano ubicazione, materiali e consistenza degli impianti tecnologici, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, antenne radio-televisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o riscaldamento, ascensori;

- particolari costruttivi che illustrino i materiali e gli spessori di murature, solai contro terra, coperture, serramenti, al fine del contenimento dei consumi energetici.

- **Elaborati tecnici di sovrapposizione/raffronto**

Planimetria generale dell'area di intervento, piante di tutti gli orizzontamenti, compresi sottotetti e copertura, sezioni e prospetti, atte a rappresentare, per confronto, le differenze tra la situazione di rilievo e quella di progetto, attraverso l'utilizzo dei seguenti colori:

- giallo per le demolizioni;
- rosso per le costruzioni;

- **Eventuali ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento**

- elaborati grafici in scala minima 1:100, con evidenziati i percorsi che a partire dall'accesso dal suolo pubblico si articolano attraverso l'entrata, le eventuali parti comuni condominiali e le singole unità immobiliari, evidenziando tutte le differenze di quota presenti nell'edificio e le modalità per superarle. Le piante di ciascuna unità immobiliare devono riportare il disegno e la disposizione degli apparecchi sanitari dei servizi igienici;
- relazione tecnica che illustri la fattibilità degli interventi oggetto di istanza o denuncia, in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità dei locali;
- in caso di progetto per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e successivi della L.R. n. 12/2005, tabella di calcolo analitico dell'altezza media ponderale, con allegata dimostrazione grafica del calcolo, e tabella di calcolo con allegata dimostrazione grafica inerente il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa, per un massimo di venti metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare;
- progetto degli impianti ai sensi del D.M. n. 37 del 22 Gennaio 2008, oppure dichiarazione del progettista sulla non necessità del progetto degli impianti, da presentarsi prima del rilascio del provvedimento o nel caso di D.I.A., contestualmente alla stessa;
- la documentazione prescritta dalla ex Legge n. 10/1991 in conformità alla DGR n. 8/8745 del 2008, o dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione della stessa, il tutto da presentarsi contestualmente al provvedimento;
- prospetto per la definizione della classe dell'edificio, con allegata tabella di calcolo delle superfici utili (Su) e delle superfici non residenziali (Snr) delle singole unità immobiliari, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione;
- computo metrico estimativo, se necessario per il calcolo degli oneri concessori e contributo sul costo di costruzione;
- copia della richiesta del parere di conformità dei Vigili del Fuoco, o dichiarazione a firma del progettista in cui si dichiara che l'intervento non è sottoposto a tale parere di conformità;
- per gli interventi di nuova costruzione, relazione a firma di tecnico abilitato, che attesti la congruità dell'intervento ai requisiti acustici passivi degli edifici, come prescritto dalle normative vigenti in materia. E' fatto salvo il Piano di Impatto acustico per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale, di cui all'art. 8 della Legge 26/10/1995 n. 447. E' inoltre necessario produrre idonea "Valutazione del clima acustico" ai sensi dell'Art.8 della Legge n. 447/1995, redatta in base ai criteri della DGR n. 7/8313 del 08/03/2002;

- calcolo della Classe Energetica dell'edificio e attestato di prestazione energetica redatto da tecnico abilitato e presentato con l'ultimazione dei lavori;
- autocertificazione a firma del progettista attestante la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie vigenti, relativamente agli interventi di edilizia residenziale;
- autorizzazione piano di lavoro per lo smaltimento di materiale contenente amianto rilasciata dalla competente ASL;
- autorizzazione rilasciata dall'ente gestore competente per quanto riguarda l'allaccio alla pubblica fognatura acque nere, acque di processo, e smaltimento delle acque meteoriche;
- autorizzazione rilasciata dall'ente competente per interventi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004;
- dichiarazione impegnativa a presentare la denuncia dei C.A. ai sensi della Legge n. 1086/71 entro la data di inizio delle opere previste in progetto ovvero dichiarazione di esenzione;
- nulla osta, ove richiesto, dell'apertura di accessi su strade provinciali;
- adempimenti alle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, ai sensi dell'art. 3.2.11 del Titolo III del Regolamento di Igiene (Norma UNI EN 795) applicate alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia (residenziale, commerciale, industriale, artigianale, agricola, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento sostanziale della copertura;
- indicazione della destinazione terre di scavo e della provenienza dei materiali utilizzati per eventuali riempimenti, ai sensi dell'art. 186 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- documentazione fotografica in formato minimo 10 x 15 cm;
- certificazione di regolarità contributiva in originale o copia conforme, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 14.08.1996 n. 494 agli enti INPS, INAIL e Cassa Edile o dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 46 e seguenti del DPR n. 445/2000 ed art. 15 della L. n. 83/2011, con i dati dell'esecutore dei lavori per la verifica d'ufficio del DURC, da consegnare prima dell'inizio dei lavori;
- dichiarazione di conformità redatta ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR n. 380/2001;
- indagini geologiche – geognostiche dell'area oggetto di intervento ed eventualmente nell'immediato perimetro.

3.2 Documentazione da allegare alla comunicazione semplice

La documentazione di seguito elencata va presentata in copia unica.

- Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento in scala adeguata;
- schema progettuale semplificato, non necessariamente a firma di tecnico abilitato, corredato di relazione circa le opere da realizzare, fotografie, elaborati grafici, planimetria con localizzazione dell'area/edificio oggetto di intervento, indicazione dei materiali da impiegare, delle dimensioni, delle finiture, delle colorazioni, ecc.;
- se necessario preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal D. Lgs. n. 42/2004 per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale, e dal Codice della Strada e relativo Regolamento, per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale;
- nel caso di interventi su fabbricati a carattere condominiale, deliberazione preventiva di assenso, approvata dall'Assemblea Condominiale.

3.3 Documentazione da allegare alle istanze denunce e comunicazioni per immobili soggetti a vincolo paesaggistico

In adeguamento alle indicazioni degli articoli 25, 26, 27, 28, 29 e 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, di cui all'art. 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico. L'attività di progettazione, dovrà avvenire in conformità ai criteri generali contenuti nelle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR n. 7/11045 del 8/11/2002 e dovrà essere valutata la sensibilità del sito inteso come ambito territoriale complessivamente interessato dalle opere proposte e il grado d'incidenza di queste, utilizzando i criteri proposti dalle eventuali norme del PGT e le indicazioni contenute nella linee guida dalla Regione Lombardia approvate con DGR n. 7/11045 del 08/11/2002 e s.m.i. A tal fine con lo strumento urbanistico PGT, per tutto il territorio comunale, è stata determinata la sensibilità paesistica degli ambiti secondo uno studio dettagliato inerente l'esame paesistico dei progetti, la valutazione della sensibilità paesistica dovrà essere utilizzata come dato predeterminato e non modificabile.

Ai sensi dell'art. 25 del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, mentre sono soggette al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi e giardini tutelati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), da Parchi o dal PGT.

Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione ai sensi della Parte terza, Titolo I Capo IV e V del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo. In presenza di un piano paesaggistico regionale approvato dal Ministero dei Beni Culturali, per il rilascio l'autorizzazione paesaggistica, si fa riferimento all'art. 39 della Legge n. 98 del 09 agosto 2013, sulla semplificazione del procedimento per il rilascio della stessa. La documentazione da allegare alle istanze o alle denunce di cui al precedente articolo, quando l'intervento ricada in area o un immobile soggetti a vincolo paesistico, va presentata in cinque copie originali. Oltre alla documentazione richiesta dai precedenti articoli va presentata anche la seguente documentazione.

- **Elaborati riguardanti lo stato di fatto**

- Planimetria in scala 1:1000 o 1:2000, a seconda della dimensione dell'area di intervento, con indicati gli elementi costitutivi del paesaggio all'intorno dell'area di intervento stessa, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, filari, rogge, terrazzi naturali, edifici storici, edifici rurali, elementi vegetazionali rilevanti, strade vicinali, fiumi, ecc.;
- fotografie che rappresentino in modo chiaro e da più punti di vista l'edificio e/o l'area oggetto di intervento ed il paesaggio circostante, con allegato schema dei punti di ripresa fotografica;
- relazione che descriva materiali e tecniche sia strutturali che di finitura, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, le parti lignee, le murature, gli intonaci, le tecniche di tinteggiatura, le coperture e le eventuali opere artistiche presenti;
- eventuali studi, indagini e rilievi specialistici necessari per il tipo di intervento, quali: - indagini geologiche (per interventi che prevedano la creazione di spazi interrati, movimenti di terreno, opere idrauliche e di regime delle acque);
- indagini sulla natura e la salute della vegetazione (per interventi che prevedano modifiche dell'assetto arboreo ed erbaceo dell'area).

- **Elaborati di progetto**

- Particolari costruttivi in scala 1:50 - 1:20 e 1:10, riguardanti l'aspetto esterno dell'edificio, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, cornicioni, balconi, ringhiere, recinzioni, gronde, serramenti, persiane, tamponamenti di facciata, opere strutturali in legno o metallo, ecc. il tutto con l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati;
- fotomontaggi e/o rendering (se richiesti), foto realistiche con l'inserimento dell'intervento nel proprio contesto;
- eventuali rappresentazioni prospettiche e/o assonometriche dell'intervento;
- relazione tecnica con la descrizione del progetto, in relazione al paesaggio, ai vincoli ed ai riferimenti storici presenti nell'area e nel territorio ad esso circostante;
- abaco dei nuovi elementi vegetazionali;
- dettagli che evidenzino ubicazione, consistenza e materiali degli impianti tecnologici a vista, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, antenne radio televisive o telefoniche, impianti di raffrescamento e riscaldamento, pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda sanitaria, vani tecnici per ascensori, ecc..

3.4 Caratteristiche degli elaborati grafici

- Gli elaborati grafici non devono riportare correzioni manuali successivamente alla stampa e devono essere adeguatamente piegati in formato "A4". Nel caso di più elaborati gli stessi vanno numerati progressivamente.
- E' fatta salva la facoltà del Comune, coerentemente con quanto disposto dal Capo IV del DPR 28/12/2000 n. 445 finalizzato a migliorare la gestione amministrativa di disporre l'attività della gestione informatica dei documenti relativi all'attività edilizia. In particolare la gestione informatica riguarderà la trasmissione di domande con relativi elaborati grafici in formato digitale, l'attivazione di archivi informatici, il rilascio di provvedimenti autorizzativi informatizzati.
- In attuazione delle procedure di cui al comma precedente, a decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio, per gli interventi edilizi va prodotta copia della documentazione di cui ai precedenti articoli, se richiesto, anche in formato elettronico (dwg, dxf, dwfx, ifc rispettanti gli standard europei della norma ISO 16739/2013 ed ISO/TS 12911/2012 per elaborati grafici, mentre tutti i documenti testuali in formato pdf), da depositare con il materiale cartaceo in sede di deposito degli elaborati all'ufficio protocollo.

4. Fasi dell'attività edilizia

4.1 Comunicazione di inizio dei lavori

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia la comunicazione dell'inizio dei lavori, e la stessa deve pervenire antecedentemente al loro inizio.

In rapporto ai titoli abilitativi così come definiti dalla presente Sezione l'inizio dei lavori deve avvenire nelle modalità di seguito definite.

L'inizio dei lavori deve avvenire entro e non oltre un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o entro e non oltre un anno dopo che sono trascorsi i trenta giorni dalla presentazione della

D.I.A., senza che il Responsabile del Procedimento abbia inviato alcuna richiesta di integrazione alla pratica stessa. Tale termine può essere prorogato per un massimo di ulteriori ventiquattro mesi, ai sensi dell'art. 30 della L. 09.08.2013, comma 3 e 4, e s.m.i., a semplice comunicazione motivata del soggetto interessato, da inoltrare al Responsabile dei Servizi, o responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà di chi ha presentato l'istanza o la denuncia. La proroga del termine di cui al comma precedente deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del termine stesso. Il titolare del Permesso di Costruire, della D.I.A., deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di effettivo inizio dei lavori e deve esporre in maniera ben visibile dallo spazio pubblico, un cartello indicatore con dimensioni minime di cm. 80 x 60, ai sensi dell'art. 27 comma 4 del DPR 380/2001, che riporti:

- gli estremi del Permesso di Costruire, della D.I.A., della S.C.I.A. o della C.I.A.;
- nome e cognome del Titolare del titolo abilitativo, unitamente a quello del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Coordinatore per la sicurezza di cantiere e, se diversi dal Progettista, dei tecnici che hanno redatto il progetto strutturale, quello degli impianti, degli isolamenti termici ed acustici;
- la denominazione dell'Impresa esecutrice delle opere.

La mancata esposizione del cartello, comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 7 bis del D. Lgs. n. 267 del 2000, introdotto dall'art. 16, legge n. 3 del 2003, pari ad **euro 200** (duecento/00 euro).

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori deve inoltre essere consegnata allo Sportello Unico per l'edilizia, una dichiarazione attestante l'ubicazione delle discariche prescelte per il conferimento dei materiali di risulta, la quale deve essere autorizzata a norma di Legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento di detti materiali alla discarica deve essere conservata in cantiere ed esibita a richiesta delle autorità di vigilanza competenti. In alternativa, previo parere dell'A.R.P.A., può essere prodotto atto di impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione delle modalità del loro riutilizzo.

Nel caso l'intervento preveda lo scavo di terre o rocce, fatte salve le specifiche procedure conseguenti all'obbligatorietà della V.I.A., i materiali possono essere riutilizzati, anche in siti diversi, secondo un progetto approvato dal competente ufficio comunale come previsto dal D.M. 161/2012.

Per la Comunicazione (Asseverata e Semplice) la data di Inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto della presentazione della Comunicazione sia nel caso della Comunicazione Asseverata sia nel caso della Comunicazione Semplice.

In assenza del piano di sicurezza e di coordinamento o del fascicolo, quando previsti, oppure in assenza della notifica preliminare, quando prevista, oppure in assenza del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo a edificare. Se il titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di Diritto Pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori si intende automaticamente decaduto il titolo edificatorio.

4.2 Comunicazione di ultimazione dei lavori

I lavori devono essere ultimati entro il termine di tre anni dal loro inizio. Detto termine può essere prorogato, con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio responsabile dell'ufficio comunale, ovvero laddove istituito dello Sportello Unico per l'Edilizia, in considerazione della mole dell'opera o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive o, quando si tratti di un'opera

pubblica, in considerazione del fatto che l'impegno di spesa sia distribuito su più esercizi finanziari, o per cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

La proroga dovrà essere richiesta prima dello scadere del titolo autorizzativo ed è consentita in base all'art. 30 comma 3 e 4, semplificazioni in materia edilizia, del cosiddetto "decreto del fare" convertito con la Legge 9 agosto 2013 n. 98, solo per opere sottoposte a richiesta di Permesso di Costruire, con D.I.A. e/o con S.C.I.A..

Tale proroga è concessa per due anni, a seguito di richiesta motivata da parte dell'interessato. L'ultimazione dei lavori va comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia, utilizzando i moduli appositamente predisposti dagli uffici stessi o equivalenti.

I lavori eseguiti a seguito di D.I.A. comportano la presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia di un certificato di collaudo finale con il quale il Progettista o un tecnico abilitato attestino la conformità dell'opera al progetto presentato, oltre alla documentazione relativa all'accatastamento o dichiarazione che l'intervento in oggetto non ha comportato modifiche al classamento dell'edificio.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità a norma dell'art. 25 del DPR n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Il Responsabile del Procedimento può accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative a lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella Convenzione.

4.3 Certificato di agibilità

Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e le prescrizioni del presente regolamento. La domanda del certificato di agibilità deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori d'intervento, corredata da tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente, utilizzando il modello predisposto dagli stessi uffici o modulo equivalente. La mancata presentazione della domanda del certificato di agibilità, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

Ai sensi del Titolo III del DPR 380/2001 e s.m.i., che si attesta quale parte integrante del presente Regolamento, il certificato di agibilità accerta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente in merito. Ai sensi dell'art. 30, comma 1 lettera g) della L. n. 98 del 9 agosto 2013, l'agibilità può essere richiesta anche prima del completamento dell'opera, per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, a condizione che:

- 1) siano funzionalmente autonomi, siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, siano collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- 2) per singole unità immobiliari, a condizione che siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti, siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Il Certificato di Agibilità viene attestato con il silenzio assenso solo se il richiedente abbia provveduto alla produzione di tutta la documentazione prevista dalle leggi vigenti in materia, nonché dalla

decorrenza dei termini. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del competente ufficio, con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al punto 1).

Con riferimento agli interventi di cui al comma precedente, il soggetto titolare del Permesso di Costruire o il Soggetto che ha presentato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o la Denuncia di Inizio Attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del Certificato di Agibilità.

L'istanza deve contenere:

- la dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi sotto la propria responsabilità;
- la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato ed alle eventuali varianti;
- la salubrità degli ambienti;
- la conformità degli impianti per lo smaltimento delle acque reflue e dei liquami;
- copia dell'autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura;
- i certificati di collaudo e le dichiarazioni di conformità dei seguenti aspetti:
 - sicurezza ed idoneità delle strutture rispetto alle destinazioni d'uso previste dal progetto, qualora non siano stati fatti interventi sulle strutture la dichiarazione si limita ad indicare tale circostanza;
 - sicurezza degli impianti;
 - abbattimento delle barriere architettoniche;
 - inquinamento idrico, atmosferico e acustico (per attività artigianali/produttive);
- il certificato di prevenzione incendi rilasciato dai vigili del fuoco, oppure una dichiarazione sostitutiva di esenzione dall'obbligo di ottenimento dello stesso, a firma del direttore dei lavori;
- le planimetrie catastali e le ricevute della denuncia di iscrizione o di variazione al catasto dell'immobile;
- la dichiarazione del direttore dei lavori attestante la corretta realizzazione degli accorgimenti per aggiungere i requisiti acustici passivi previsti dal progetto presentato all'inizio dei lavori;
- certificazione energetica dell'edificio (APE) ove prevista.

Per gli edifici destinati alle attività economiche valgono le disposizioni di cui all'art. 5 della L.R. n. 1/2007; in tali casi deve essere utilizzato il relativo modulo di dichiarazione. Al fine di stabilire l'iter procedurale per il rilascio del Certificato di Agibilità, si rimanda espressamente a quanto già disciplinato dall'art. 25 DPR n. 380/2001. Il rilascio del Certificato di Agibilità, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265. Nel caso, a seguito di comunicazione di fine lavori, si verifichi che l'intervento non è ultimato, il Responsabile del procedimento sospende il rilascio dell'agibilità sino ad intervenuta ultimazione dei lavori. Al Responsabile del Procedimento competono anche la dichiarazione di inagibilità e di inabitabilità di una costruzione o di parte di essa, anche dichiarata su conforme e motivata proposta del competente organo dell'Azienda Sanitaria Locale.

In caso di Lottizzazione convenzionata / Piani Attuativi / Piani Integrati di Intervento, non potrà essere rilasciata alcuna agibilità previa realizzazione, completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione, nonché l'avvenuta cessione (o monetizzazione ove previsto) delle aree/opere di urbanizzazione e standard qualitativi all'Amministrazione Comunale come stabiliti nella convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo sottoscritti.

4.4 Libretto d'uso e manutenzione

Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico ai sensi del DPR 207/2010 art. 33 e art. 38 (sia per lavori pubblici che privati), predisposto dal Direttore dei Lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di agibilità/abitabilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso richiesto, del quale costituisce un allegato. Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro riconoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali e impiantistiche.

Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto. Il libretto, anche in assenza di interventi su fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.

Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il Direttore dei Lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini e Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione. Nel libretto del fabbricato devono essere riportati i dispositivi di sicurezza necessari per le manutenzioni (art. 3.2.11 RLI).

Copia del libretto deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc) e deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti. In occasione di ogni successivo intervento edilizio di ristrutturazione globale e di sopralluogo, sia che venga effettuato previa richiesta all'Amministrazione Comunale, sia che venga realizzato con D.I.A., S.C.I.A. o Comunicazione, dovrà essere depositata, contestualmente alla documentazione richiesta dal presente regolamento, copia del libretto d'uso e di manutenzione.

4.5 Vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica

Il Responsabile del competente ufficio comunale per l'edilizia esercita la vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica sul territorio comunale, al fine di assicurare la rispondenza alla normativa vigente in materia, e la rispondenza alle norme di Legge e di regolamento, nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. E' facoltà del Comune effettuare sopralluoghi, in qualsiasi momento, per accertare il regolare svolgersi dei lavori e la loro corrispondenza con il progetto depositato presso gli uffici comunali e dagli stessi assentiti.

5. Esecuzione degli interventi edilizi

5.1 Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima dell'inizio dei lavori di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario deve richiedere al Responsabile del Servizio la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della nuova costruzione oggetto di permesso, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali si dovrà obbligatoriamente attenersi, indicando nella richiesta il nominativo del Direttore Lavori incaricato dal concessionario, quale responsabile. Entro 20 giorni dalla ricezione della domanda, l'Ufficio competente provvede alla consegna dei punti fissi ed alla redazione e sottoscrizione del relativo verbale. Nella stessa occasione sono indicate, dallo stesso Ufficio, le livellette per la pavimentazione di portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio.

Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi alle operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali. Gli adempimenti di cui sopra non sono necessari ove i punti fissi di linea e di livello siano riscontrabili dal progetto con riferimento a quote assolute o a manufatti esistenti e specificamente individuati.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione attuativa, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico, salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico medesimo.

5.2 Documentazione a disposizione in cantiere

Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia, nonché i documenti riguardanti il Piano della Sicurezza (D.Lgs. 09/04/2008 n. 81) e s.m.i., dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari degli Enti preposti ai controlli, agenti od incaricati comunali.

Analoga disposizione si applica agli atti relativi all'impiego di cementi armati, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

5.3 Sostituzione della figura professionale del direttore dei lavori

Qualora il Direttore dei lavori venga meno per rinuncia o per qualsiasi altra causa, il Titolare del provvedimento abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne immediata comunicazione al Responsabile dell'Ufficio comunale competente. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito, presso gli Uffici comunali, della nomina di una nuova figura professionale abilitata e iscritta in apposito Ordine/Collegio, corredata dall'accettazione del professionista stesso.

5.4 Interventi urgenti

Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la

responsabilità personale del Committente e del Professionista incaricato. Opere finalizzate esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile del procedimento competente, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo sulla base di una perizia tecnica redatta da professionista abilitato, corredata da rilievo fotografico dettagliato, da presentare contestualmente all'inizio dei lavori, e comunque non oltre il giorno lavorativo successivo. Entro venti giorni dall'inizio degli stessi, dovrà provvedere a alla presentazione del progetto e la corrispondente domanda di Permesso di Costruire o della denuncia d'inizio attività, in relazione alla natura dell'intervento.

5.5 Interruzione dei lavori

Il concessionario, nei casi di sospensione dei lavori, ha l'obbligo di far eseguire tutte le opere di presidio necessarie per garantire la solidità delle parti di opere eseguite nell'interesse della sicurezza, dell'igiene pubblica e del decoro. In difetto il Responsabile del Servizio competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione o relativi a opere che interessano una porzione di edificio devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte residua dell'edificio.

Le eventuali sostituzioni del Direttore o dell'Assuntore dei lavori o del Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., vanno immediatamente comunicate all'ufficio tecnico comunale per iscritto, dal Titolare del Permesso di Costruire e dall'Interessato.

I lavori devono essere sospesi fino a quando non verrà trasmessa, unitamente ai dati dei subentranti, una dettagliata relazione circa lo stato delle opere e dei lavori con la dichiarazione circa le rispettive responsabilità, sottoscritta per accettazione dai dimissionari e dai subentranti, ove ciò non sia possibile, è ammessa una perizia giurata circa lo stato dei lavori a firma dei soli subentranti.

In difetto dell'esecuzione di tutte le opere necessarie a garantire la tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro, il Responsabile del Servizio dell'ufficio comunale competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà d'intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

5.6 Interventi non ultimati e/o scadenza dei titoli abilitativi

Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per il completamento della residua parte è classificato come da titolo abilitativo originario.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamente viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta ad autorizzazione esplicita.

Nel caso in cui i titoli abilitativi siano scaduti, il Responsabile del Procedimento sospende i lavori fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per completare i restanti lavori.

C. DISCIPLINA DEL CANTIERE NEGLI INTERVENTI EDILIZI

1.1 Sicurezza del cantiere e disciplina generale

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

Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti necessari a evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi vigenti.

Nell'installazione e gestione dei cantieri inoltre le imprese realizzatrici debbono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (tracciati e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni, strade ecc., pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, posizionamento dei cumuli distanti dalle abitazioni ecc.).

Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitativo all'esecuzione delle opere, devono essere adottate tutte le precauzioni necessarie ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti.

Il tutto come meglio descritto dal D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i..

D. FUNZIONI DI VIGILANZA E REGIME SANZIONATORIO

1.1 Funzioni di vigilanza

L'Amministrazione Comunale, tramite i funzionari dell'Area Territorio, Ambiente e Attività Produttive e della Polizia Locale, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive previste dal titolo abilitativo, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi e dal presente regolamento edilizio.

Dopo aver accertato che sono stati eseguiti o sono in corso d'esecuzione lavori non autorizzati o con difformità rispetto alla normativa vigente il Responsabile del Servizio competente adotta i provvedimenti di Legge secondo la procedura prevista dal D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i., comunicando all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio.

Le operazioni d'accertamento devono risultare da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione, o comunque nel più breve tempo possibile e sottoscritte dal redattore. Per ingiunzioni di ripristino o di demolizioni riguardanti gli abusi edilizi svolti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e per la conseguente individuazione del regime sanzionatorio, si rimanda alla normativa in vigore.

In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria.

Su proposta del Responsabile del Procedimento, vengono determinate le sanzioni pecuniarie da applicare alle diverse infrazioni, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesioni degli interessi pubblici. Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime. Del verbale di accertamento possono prendere visione, ed eventualmente richiederne copia, tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al Responsabile del Procedimento.

1.2 Provvedimenti per opere eseguite in difformità

Qualora i competenti Uffici comunali accertino opere eseguite o in corso di esecuzione in assenza del titolo abilitativo o in difformità da quelle assentite dal Permesso di Costruire, o in difformità di quanto contenuto nella D.I.A., nella S.C.I.A. e nella Comunicazione, il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia emana tempestivamente i provvedimenti previsti dalla Legge vigente. La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive, nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento.

1.3 Funzioni di vigilanza sugli interventi inerenti impianti ed isolamenti termici

Il progetto di isolamento termico, redatto ai sensi della ex Legge. 10/1991, D. Lgs. n. 192/2005 nonché D. Lgs. n. 311/06 e s.m.i., dovrà recepire tutte le soluzioni tecnico progettuali individuate in sede di progetto architettonico e le verifiche derivanti dalla disciplina in materia, e dovranno essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti dalla normativa vigente al momento della presentazione del progetto. Il tecnico redattore del progetto di isolamento termico dovrà espressamente dichiarare la conformità dello stesso ai criteri dettati dal presente regolamento. Il Comune si riserva di esplicitare

l'attività di controllo, con riferimento alla congruità del progetto di isolamento termico e delle fasi costruttive, avvalendosi della struttura comunale competente e/o di soggetti esterni appositamente incaricati. A tal fine dovranno essere comunicate formalmente le date di inizio e termine dei lavori, quelle di posa dei componenti significativi per il risparmio energetico, quali gli isolamenti di pareti e tetto, non più ispezionabili al termine dei lavori, con un anticipo di almeno 10 giorni sulla data di messa in opera degli stessi. Eventuali variazioni del programma di lavori di posa dei suddetti elementi dovranno essere comunicate tempestivamente.

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali.

1.4 Provvedimenti di sospensione dei lavori e provvedimenti sanzionatori

All'autorità competente comunale è attribuito un generale potere-dovere di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale e di un correlativo potere-dovere cautelare di disporre la sospensione dei lavori in presenza di una constatata inosservanza di norme, prescrizioni e modalità fissate da leggi, regolamenti, disposizioni degli strumenti urbanistici, nonché delle modalità esecutive contenute nei titoli abilitativi rilasciati.

La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive (anche in materia delegata dalla Regione) nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Responsabile del procedimento, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento. Il Responsabile del procedimento, 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 DPR n. 380/2001 e s.m.i., 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. 7 bis del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 così come modificato dall'art.16 della Legge n. 3 del 16.01.2003, si applica la sanzione amministrativa unitaria prevista dallo stesso articolo.

1.5 Tolleranze di cantiere

Anche ai fini delle disposizioni di cui al presente Regolamento, fatti salvi i diritti dei terzi nelle distanze dai confini, nelle misure minime fissate da leggi negli allineamenti verso spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misure lineari:

- a. per misure sul piano orizzontale inferiori o uguali a m. 15,00: 1%;
- b. per misure sul piano orizzontale superiori a m. 15,00: 0,50% (per la parte eccedente);
- c. per misure sul piano verticale: 2%.

Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive relative ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superfici inferiori al 5%, ferma restando la superficie complessiva. In ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm.

Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.

Le tolleranze come sopra indicate sono ammesse solo quando non compromettano i requisiti di igiene e di abitabilità dei locali e spazi abitativi. L'eventuale tolleranza per difetto non dovrà comunque compromettere le caratteristiche "antigieniche" e di "abitabilità" stabilite dal vigente regolamento locale di igiene.

E. DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Disciplina dei piani attuativi di iniziativa privata

1.1 Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia e redatta sulla base dei modelli e schemi predisposti. Per quanto riguarda le quote di proprietà, necessarie per la presentazione dei piani attuativi, si rimanda esplicitamente all'art. 12 comma 4 della L. R. n. 12/2005, e s.m.i..

La proposta deve contenere:

- generalità del Proponente e titolo che legittima lo stesso ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio, ecc.) è necessario indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;
- generalità, codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- dati di recapito del Proponente e del Progettista, nonché l'indirizzo di posta elettronica e PEC degli stessi;
- indirizzo, ove non coincidente con la residenza del Proponente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- descrizione dettagliata dell'intervento con indicazione della proposta di qualificazione tecnico/giuridica dell'intervento stesso;
- ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento, nonché estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti, al di là della strada o del canale a quelli oggetto della proposta di piano attuativo nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
- luogo e data di presentazione della domanda nonché firme autografe del Proponente e del Progettista.

La proposta deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati. Fatto salvo quanto indicato dai criteri tecnici per l'attuazione del Documento di Piano, la documentazione minima da allegare alle proposte di piani attuativi è la seguente:

- relazione tecnica illustrativa descrittiva l'entità dell'intervento con riferimento alla cartografia del piano attuativo, da cui risulti:
 - la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del vigente e/o adottato strumento urbanistico in modo analitico e descrittivo;
 - le indicazioni inerenti la sostenibilità ambientale e paesistica di cui ai criteri d'intervento dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
 - le puntuali indicazioni inerenti gli aspetti urbanistico ed edilizi assunti come prescrittivi per il piano attuativo. In tal caso la relazione dovrà contenere un apposito capitolo denominato "aspetti prescrittivi";

- stralcio dell'azzonamento del vigente e/o adottato strumento urbanistico e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate;
- verifica del contesto urbanistico del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;
- estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà, nonché l'indicazione di eventuali affittanze, oneri, pesi, vincoli, ipoteche, servitù (apparenti o non) e da trascrizione pregiudizievole di qualsiasi tipo e natura;
- documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante (dimensioni minime 10 x 15 cm.);
- planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:500 della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali con adeguata estensione al territorio circostante per consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento, nonché degli elaborati previsti per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli;
- quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore gravanti sull'area di intervento;
- progetto planivolumetrico, in scala non inferiore a 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica di tutti i parametri urbanistico/edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato (estesa a tutto il comparto.) Il progetto dovrà altresì individuare le aree previste per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le aree da cedere in proprietà al Comune in conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- prospetti e sezioni ambientali quotate in scala non inferiore a 1:500 estesi al contesto di riferimento (profili ambientali);
- rappresentazioni prospettiche o rendering (se richiesti) dell'intervento inquadrato nel contesto di riferimento;
- documentazione necessaria per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti prevista dalle linee guida regionali di cui alla DGR n. VII/11045 del 8/11/2002 e s.m.i.;
- progetto definitivo (così come definito dall'art. 93 comma 4 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. delle opere di urbanizzazione relative alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi. In particolare dovrà essere allegato lo schema di fognatura precisando le modalità di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati.
- In acque reflue domestiche ed assimilate dovrà essere indicato schematicamente inoltre il recapito finale e verificato preventivamente presso l'Ente gestore della fognatura e dell'impianto di trattamento la compatibilità della portata in progetto (riferita agli abitanti equivalenti previsti dal P.A.). Dovranno inoltre essere indicate le modalità previste per la gestione delle acque meteoriche tenendo conto delle indicazioni del Piano Regionale di Risanamento delle Acque (DGR n. 7/402 del 2002), del D.Lgs 152/2006, del Regolamento Regionale n. 4 del 24/03/2006 e del presente Regolamento.
- Valutazione del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro 447/95 e L.R. n. 13/2001, in particolare nel caso di insediamenti di tipo produttivo o commerciale;

- relazione tecnica con le indicazioni per il contenimento dei consumi energetici e la sostenibilità ambientale;
- per le aree dismesse dovrà essere verificata la salubrità del sito mediante indagini ambientali mirate ai pericoli potenziali determinati dalle attività industriali pregresse e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D.Lgs 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
- parere di fattibilità degli enti gestori sui vari tipi di impianto da realizzare (ENEL, Telecom, acquedotto, metano, Uniacque), da allegare alla richiesta del P.A..
- nella predisposizione dei Piani Attuativi, si possono prevedere isole ecologiche, che dovranno essere di facile accesso dallo spazio pubblico. Le isole ecologiche devono prospettare le strade a quota stradale, avere percorso di collegamento diretto ed esclusivo con il complesso abitativo ed essere schermate da apposita barriera di contenimento di altezza pari alle normali recinzioni, e/o barriera verde con siepi, o schermatura in legno, ovvero con altre soluzioni che potranno essere prescritte dall'Amministrazione comunale.

Inoltre dovrà essere allegata specifica dichiarazione che è stata effettuata la verifica delle reti tecnologiche presso gli enti competenti dalla quale è emerso che le reti esistenti sono adeguatamente dimensionate in relazione all'intervento proposto, oppure che si dovrà provvedere all'estensione, ampliamento e sostituzione delle reti stesse.

In riferimento alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. n. 163/2006 in materia di affidamento ed esecuzione delle stesse, dovrà essere allegato lo specifico progetto definitivo redatto in conformità a quanto disposto dall'art. 93 comma 4 del D. Lgs. n. 163/2006, con allegato computo metrico estimativo redatto in modo analitico e descrittivo, anche al fine della valutazione della congruità tecnico - economica delle opere proposte a scomputo degli oneri urbanizzativi, fermo restando quanto disposto dall'art. 45 comma 2 della L.R. n. 12/2005.

Nei casi in cui il piano attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatto secondo le indicazioni della L.R. n. 13/2001, della DGR n. 7/8313 del 08/03/2002 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

Inoltre deve essere allegato lo schema di convenzione, alla cui stipulazione e subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, la quale deve contenere quanto disciplinato dall'art. 46 della L.R. n. 12/2005.

Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, e deve prevedere:

- la cessione gratuita, che dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché, con la stessa procedura, la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per

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

- la realizzazione a cura dei Proponenti di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti c. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.
- Le zone adibite a parcheggio dei veicoli e le aree di manovra nei parcheggi, dovranno avere verde permeabile in profondità; in alternativa potranno essere adottati rivestimenti della superficie stradale con massetti di cemento drenanti ovvero con le tipologie di pavimentazione con effetto drenante. Le aree di sosta dei veicoli di spazi pubblici o di uso pubblico saranno coperte e delimitate da vegetazione. La superficie di parcheggio o di stazionamento deve essere a manto erboso e permeabile in profondità, realizzata con massetti autobloccanti di cemento o con altri sistemi di mantenimento dello strato erboso.
- Per la pavimentazione di piazze pubbliche, private e ad uso pubblico, devono essere utilizzati materiali ad alto coefficiente di riflessione della radiazione solare (albedo), che permettano di ridurre le temperature superficiali e migliorano il confort esterno, mentre sono raccomandati per i marciapiedi e gli spazi di connettivo tra edifici e cortili.
Sono esclusi pertanto gli asfalti e le superfici di colore nero; sono consigliate, invece, le pietre naturali, i graniti, i porfidi, le pietre artificiali con ogni tipologia di posa, i massetti autobloccanti di cemento di tipo chiuso o a inverdimento e quelli drenanti, gli acciottolati.

La convenzione di cui al comma precedente deve stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire, previa richiesta scritta da parte degli attuatori del piano, su autorizzazione del responsabile di servizio e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune ed a carico della Proponente; il restante 50% della cauzione viene svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste entro il termine massimo di mesi dodici.

Approvazione dei Piani Attuativi e loro varianti – Interventi sostitutivi

Al fine di stabilire l'iter procedurale per i piani attuativi di iniziativa privata si rimanda espressamente alle disposizioni contenute nell'art. 14 della L.R. n. 12/2005.

1.2 Proposte di programmi integrati di intervento -

Il Programma integrato di intervento di cui alla L.R. n. 12/2005, ha come obiettivo la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio.

Per quanto attiene ai contenuti ed alle modalità di presentazione della proposta di P.I.I. si rimanda alla L.R. n. 12/2005, artt. 87 e seguenti.

La proposta iniziale di PII deve essere corredata dalla sotto elencata documentazione minima:

- schema di massima del progetto planivolumetrico almeno in scala 1:2000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
- modello tridimensionale di studio inserito nel contesto in scala adeguata e con estensione adeguata alla verifica del progetto;
- individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
- relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico;
- considerate le peculiari condizioni di rischio di parte del sottosuolo del Comune di Ciserano, atti che certifichino le condizioni di salubrità del suolo e le eventuali necessità/modalità di messa in sicurezza e/o bonifica.

La proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento deve essere corredata dalla sotto elencata documentazione:

- la documentazione minima per presentare la proposta definitiva è quella prevista dalla L.R. n. 12/2005 al titolo VI capo I e s.m.i. Si ricorda in ogni caso che nei casi in cui il Programma Integrato di Intervento comporti variante urbanistica dovrà essere allegata apposita perizia geologica sulla fattibilità dell'intervento proposto in variante allo strumento urbanistico vigente, e che dimostri altresì la necessità o meno di interventi ai sensi del D.M. n. 471 del 25/10/1999 e s.m.i..

Nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel Programma Integrato di Intervento rientrino in una delle ipotesi di cui agli allegati A e B del DPR 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo in materia di V.I.A. regionale), si rammenta che ai fini dell'espletamento della procedura di valutazione di impatto ambientale o di verifica, dovrà essere allegato al Programma Integrato di Intervento l'apposito studio previsto dal DPR stesso.

F. DISPOSIZIONI SULL'AMBIENTE URBANO, SULLA QUALITÀ DELL'ABITATO, SUGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI

1. Obiettivi, principi e disposizioni generali

1.1 Obiettivi

Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali.

La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente comma, da parte del competente organo comunale.

Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli inseriti nei centri storici o prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, finalizzati a resistere per le caratteristiche tecniche o di trattamento adottate - all'aggressione degli agenti atmosferici o agli atti vandalici, a garantire sicurezza, nonché progettati per armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.

Negli interventi sulle facciate e sugli edifici in genere dovrà sempre essere salvaguardata la presenza di immagini sacre, edicole votive, medaglioni, lapidi, targhe commemorative, cippi stradali, scritte ed altri elementi di arredo che rappresentino testimonianze storico-artistiche ed architettoniche del territorio, concordando preventivamente con gli uffici tecnici dell'amministrazione competente le modalità di intervento e tutela.

La sistemazione delle porzioni di immobili esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio: esso dovrà risultare non conflittuale con i sistemi e gli impianti di pubblica illuminazione in essere e verificarsi coerente con il piano urbano di illuminazione.

Le norme tecniche del PdR del vigente PGT individuano gli ambiti del tessuto urbano consolidato e non, aggregandoli secondo la coerenza tipologica, morfologica e funzionale.

1.2 Principi generali per il decoro e la progettazione delle facciate degli edifici

Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e deve essere effettuato dal proprietario anche a seguito di segnalazione da parte del comune che potrà dare indicazioni sulle modalità e la tempistica di intervento. Gli interventi sui fronti degli edifici visibili dalle vie e dagli spazi pubblici devono concorrere al miglioramento del decoro urbano, soprattutto all'interno del perimetro del Tessuto Storico, come definito dal PGT. In particolare andrà posta attenzione al rispetto dei fili di gronda, all'allineamento, ove possibile, con eventuali cornici marcapiano, al dimensionamento delle aperture, ai materiali ed alle tinte di finitura, al rapporto planimetrico ed altimetrico tra vuoti e pieni, per ottenere un risultato che rafforzi l'immagine urbana.

Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti sulle facciate non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi

l'eliminazione dell'elemento decorativo. E' comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

Nell'ambito del "centro storico" è consigliabile mantenere ed utilizzare tipologie di materiali, al fine di armonizzare gli edifici, quali pietra, legno, coppi a canale, intonaci a base di calce, pietre per cornici, soglie e davanzali, ecc..

1.3 Principi generali per il decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezione e ripristino, nel caso siano presenti sotto-servizi 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, quando non siano parte di un progetto architettonico compiuto, 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 o la rimozione di oggetti, depositi, materiali, rivestimenti, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Nei progetti che riguardano la ripavimentazione di spazi pubblici si dovranno utilizzare materiali compatibili con il contesto architettonico, privilegiando obiettivi di riordino gerarchico dei diversi fruitori quali pedoni, biciclette, automobilisti, trasporto pubblico, trasporto merci.

DOTAZIONE ARBOREA DI PIAZZE E ALTRI SPAZI APERTI AD USO PUBBLICO

Disposizione raccomandata: La realizzazione di piazze o altri spazi aperti dovrà prevedere un idoneo impianto arboreo. In particolare la superficie coperta da vegetazione arborea dovrà essere non inferiore al 50% della superficie totale di intervento. Gli alberi dovranno essere messi a dimora in idonei spazi (aiuole). Sarà pertanto necessario dimensionare correttamente lo spazio a disposizione per la crescita della parte arborea che degli apparati radicali, in funzione delle esigenze della specie prescelta. A titolo indicativo, sarà necessario predisporre uno strato di idoneo terreno coltivo, non pavimentato (pacciamato, inerbito o piantumato con specie tappezzanti) della profondità idonea alla tipologia dell'albero prescelto, su sottostante strato drenante non costipato. Ogni albero dovrà avere un'adeguata superficie permeabile (orato, arbusti, tappezzanti, grigliati, pavimentazioni su sabbia).

VERDE STRADALE:

Disposizione raccomandata: Le strade dovranno essere dotate, almeno su un lato e preferibilmente quello soggetto a maggior esposizione, di adeguate aiuole per la messa a dimora di alberi e idonei impianti arborei, con impianti di irrigazione automatico.

1.4 Disposizioni sugli allineamenti

Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica, dalla normativa generale (Decreto Ministeriale 02/04/1968 n. 1444 e Codice Civile) e nel rispetto della disciplina del Decreto Legislativo 30/04/1992 n. 285 (Nuovo codice della strada).

Allo stesso modo può essere richiesta, oltre che dall'Amministrazione comunale anche dal Soggetto Proponente, e per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia. A tale fine si intende per "cortina edilizia" il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzione di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento e il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo.

Nell'ambito della definizione del concetto di cortina, i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non devono eccedere di norma i m. 10,00 fatte salve eccezioni debitamente motivate.

Le disposizioni di cui ai due precedenti commi si applicano ai fronti interni solo nel caso questi prospettino su spazi pubblici o privati d'uso pubblico.

1.5 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature dei muri.

In caso di inadempienza, il Comune provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro ed igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

Il Responsabile del procedimento può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate, al pari che negli stabili di nuova costruzione, devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nell'apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. Si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti.

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato all'articolo precedente.

1.6 Sale pubbliche da gioco

Per sale pubbliche da gioco si intendono, quei locali specificatamente allestiti per lo svolgimento del gioco lecito e dotati di apparecchi da divertimento e intrattenimento previsti dai commi 6 e 7 lettera a) e c) dell'art. 110 del T.U.L.P.S.

Non potranno essere autorizzate aperture di sale pubbliche da gioco o il trasferimento di una esistente, qualora l'esercizio si collochi a meno di m. 500 da istituti scolastici di ogni ordine e grado, edifici e locali di aggregazione giovanile, oratori, impianti sportivi, parchi gioco, caserme, chiese e luoghi di culto, ospedali, cliniche, RSA e luoghi di cura, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza, strutture residenziali o semi residenziali operanti in ambito sanitario o socio sanitario. Tale distanza è misurata sul percorso pedonale più breve che collega i rispettivi punti di accesso.

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

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

I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita; non sono ammesse sale pubbliche da gioco in edifici o lotti funzionali che ospitano funzioni residenziali – uffici e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), e nel centro identificato quale Tessuto Storico nelle tavole di azionamento del vigente PGT, così come non sono ammessi centri di telefonia fissa (Phone Center) ai sensi dell'art. 9 comma 2 del PdR.

In considerazione dei rilevanti problemi alla mobilità ed al traffico causati dalla presenza delle sale giochi, il rilascio della licenza, e l'ampliamento di superfici già autorizzate, sono subordinati alla dimostrazione, da parte del richiedente, del possesso di spazi pari ad almeno il 100% della intera superficie del nuovo pubblico esercizio indipendentemente dalle sue dimensioni, destinati a parcheggio per la clientela ed aperti al pubblico senza alcun impedimento almeno negli orari di apertura dell'esercizio. Tali spazi potranno essere in proprietà o in uso esclusivo del richiedente e dovranno essere adeguatamente pubblicizzati e reperiti in un raggio di **m. 500,00** dal nuovo esercizio, distanza misurata con il percorso pedonale più breve.

L'immobile dovrà inoltre garantire una dotazione necessaria di parcheggi di pertinenza all'esercizio pubblico di almeno mq. 60 ogni 100 mq di superficie lorda (superficie di vendita comprensiva di quella adibita a magazzini, depositi, retro negozi, locali di lavorazione, uffici, servizi igienici e/o altri vani accessori). Per tale dotazione non sarà possibile la monetizzazione.

I locali dovranno rispettare le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche relativamente all'accessibilità e a qualsiasi altra disposizione in materia.

Dovranno essere osservate le disposizioni in materia di sicurezza in particolare quelle dettate dal Ministero Interno del 2011 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza dei luoghi di lavoro). Il locale dovrà essere dotato di almeno due servizi igienici separati per uomini e donne, con antibagno di cui uno attrezzato per persone disabili; inoltre, il locale dovrà essere sorvegliabile ai sensi dell'art. 153 del regolamento di esecuzione del TULPS.

La sala giochi non sia comunicante con un pubblico esercizio, con un circolo o con qualsiasi altro esercizio commerciale o attività e sia rispettata la normativa in materia di impatto acustico.

2. Rete dei servizi e impianti tecnologici degli edifici

2.1 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

Gli edifici devono essere dotati di canalizzazioni distinte a seconda della "rete" che servono. In particolare vanno previste:

- canalizzazioni per acque nere (fognatura);
- canalizzazioni per acque bianche (meteoriche);
- canalizzazioni per acque impianti idrici;
- canalizzazioni per impianti elettrici;
- canalizzazioni per impianto a gas;
- canalizzazioni per impianto termico;
- canalizzazioni per impianti di telecomunicazione

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

Tutte le canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti ed infrastrutture, nel rispetto delle norme vigenti in materia, e degli enti gestori.

Le dotazioni e gli allacciamenti sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, e debbono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

Devono essere previsti manufatti atti ad ospitare i gruppi di misura per la fornitura dei servizi tecnologici (a titolo esemplificativo e non esaustivo, acqua, gas, elettricità, ecc.).

Detti manufatti, le cui dimensioni sono sottoposte alle prescrizioni degli enti gestori dei servizi tecnologici, vanno messi in opera su suolo privato senza sottostanti costruzioni e devono essere direttamente accessibili da area pubblica o permanentemente aperta al pubblico. Gli stessi, possono essere realizzati in muratura o in altri materiali permessi dai gestori dei servizi tecnologici e devono inserirsi in maniera armonica con il contesto circostante e le eventuali attigue recinzioni di proprietà.

I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante ed a consentirne un corretto e non pericoloso utilizzo.

In conformità con le vigenti normative e qualora richiesto dal gestore del servizio di distribuzione dell'energia elettrica, devono essere reperiti locali o porzioni di terreno adeguati alla realizzazione di cabine di trasformazione eventualmente necessarie ad alimentare il nuovo intervento edilizio.

2.2 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di Fognatura Comunale e dalle disposizioni del gestore del servizio di fognatura.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti, in particolare dal Regolamento Regione Lombardia 24 marzo 2006 (BURL 28/03/2006, n. 13, 1° Serie Ordinaria, dal DPR n. 236/1988 e dal D.Lgs. n. 152/1999 e s.m.i. nonché dai RRL n. 3 e 4 del 20/03/2006). Devono essere previsti dei pozzetti di prelievo e campionamento delle acque da convogliare nella rete fognaria.

2.3 Canali di gronda e pluviali

Tutte le coperture degli edifici, comprese le terrazze, devono essere munite di canali di gronda e tubi di scarico per lo smaltimento delle acque meteoriche. Nel caso di tetti piani o di tetti a falde non sporgenti dal filo delle facciate, il sistema di tubazioni di gronda e pluviali potrà essere completamente nascosto alla vista.

I tubi di scarico posti in opera su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati all'interno del filo delle facciate dell'edificio che servono per un tratto di altezza minima pari a m. 3,50, misurata dal piano dello spazio pubblico in fregio all'edificio stesso. Questa prescrizione non è obbligatoriamente applicabile per gli edifici inseriti all'interno del tessuto storico così come individuato dal PGT.

Le acque meteoriche dei tetti non possono essere scaricate sul suolo pubblico. Esse devono essere opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali e ai marciapiedi. Deve essere altresì evitato ogni stillicidio dalle sporgenze e dagli aggetti in genere delle costruzioni.

L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori ecc.) dovrà avvenire, di norma, attraverso condotti separati posti al di sopra delle coperture degli edifici e collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze e spazi pubblici, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio nel rispetto delle istanze di cui al CC.

2.4 Volumi tecnici e impiantistici

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

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

Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza con superficie inferiore a mq. 25,00 non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione anche all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico comunale vigente (PGT). Tali manufatti debbono tuttavia rispettare le disposizioni urbanistiche relative agli indici minimi di permeabilità dei suoli, ovvero predisporre nell'ambito del medesimo comparto misure equipollenti di compensazione di tali parametri. Nei Piani di Recupero relativi ad edifici plurifamiliari, per i quali l'Ente gestore disponga l'obbligo di realizzazione di una nuova cabina elettrica, essa dovrà preferibilmente essere ricavata entro il perimetro dell'edificio, in posizione accessibile, ove possibile direttamente dall'esterno, e quanto più possibile circondata da pareti che isolino e proteggano gli ambienti confinanti dalla propagazione di campi elettromagnetici.

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano.

Le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione e l'accesso, ed idonea impermeabilizzazione delle fondazioni, pareti e solai di copertura, al fine di evitare infiltrazioni e/o esondazioni d'acqua di falda.

Le nicchie contatori ed i locali destinati ad accogliere gruppi di misurazione privati ed impianti similari dovranno essere ricavati entro la sagoma delle recinzioni rivolte verso la pubblica via, onde consentire un'agevole lettura e manutenzione da parte degli operatori delle società di gestione delle reti stesse. La loro realizzazione dovrà, quanto più possibile, risultare integrata con il contesto edilizio ed ambientale

circostante, contenendo il più possibile le dimensioni, evitando di mascherare l'edificio principale o la prospettiva visuale in corrispondenza di incroci stradali, limitando sporti e sopraelevazioni oltre l'estradosso della recinzione, impiegando altresì materiali e forme omogenee con quelle dei manufatti a cui si accostano.

3. Spazi pubblici o a uso pubblico e/o collettivo

3.1 Passaggi pedonali

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 Legge n. 13/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. n. 6/1989, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali urbani devono sempre essere illuminati.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti (10 mm); 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 delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

3.2 Percorsi ciclabili

La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare, al fine di contenere l'inquinamento ambientale.

Nella sistemazione dell'arredo urbano, specie in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggi biciclette.

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di norma pari ad almeno m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di norma pari ad almeno m. 2,50 ed essere, possibilmente, separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per gli utilizzatori e, nel caso di sottopassaggi, svilupparsi con pendenze minori. Qualora non ci siano le condizioni per poter rispettare le succitate caratteristiche dimensionali, verrà concordata con l'ufficio tecnico comunale la soluzione più idonea al caso specifico, evitando per quanto possibile la promiscuità tra marciapiede e pista ciclabile.

Nella loro esecuzione devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 30/11/1999 n. 557 e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con DGR n. 47207 del 22/12/1999.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

3.3 Spazi porticati

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Per le aree dei porticati aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

3.4 Occupazione degli spazi pubblici

Chiunque intenda occupare o manomettere porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, secondo quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali in materia di occupazione e manomissione di suolo pubblico, indicando la superficie che intende occupare, le opere e l'uso previsti, nonché la durata presunta dell'occupazione.

Tale occupazione dovrà avvenire nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia, oltre ad osservare gli aspetti di sicurezza per l'incolumità delle persone. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della Concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso e al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della Concessione ha l'obbligo di presentare, con ampio anticipo e prima della scadenza, domanda di rinnovo.

La Concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e, in particolare, gli accorgimenti da adottare per la tutela della pavimentazione, nonché indica il termine finale della Concessione medesima.

La Concessione all'utilizzazione di spazi pubblici non esonera dall'obbligo di ottenere specifica e successiva Autorizzazione amministrativa alla posa in opera dei manufatti che hanno determinato la richiesta. Scaduto il termine stabilito di cui al quarto comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della Concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti dell'area occupata.

3.5 Costruzioni precarie su suolo pubblico

Costruzione precaria è quella che si caratterizza per la durata temporale limitata del permesso della sua esistenza in opera e di conseguenza per essere costituita da elementi costruttivi non fissati a terra in maniera irreversibile, bensì smontabili senza che il suolo su cui poggiano debba subire modifiche irreversibili. Essa è legata a necessità funzionali transitorie.

Possono richiedere autorizzazione alla messa in opera di costruzioni precarie i soggetti pubblici o a partecipazione pubblica ed i soggetti privati che richiedano l'autorizzazione al montaggio di una struttura precaria per un'attività che abbia risvolti od implicazioni di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la comunità.

La durata dell'autorizzazione precaria per il manufatto deve essere legata ad una funzione o ad un evento con scadenza temporale ben definibile e comunque non superiore a tre mesi e subordinatamente alla dimostrazione della sussistenza, dopo tale periodo, delle condizioni che portino a

ritenere superato e non più necessario il manufatto precario e conseguentemente si possa concretamente prevederne lo smontaggio.

E' ammessa la proroga dell'autorizzazione per un periodo non superiore a quello dell'autorizzazione originaria da autorizzare con le stesse modalità.

L'autorizzazione deve essere preceduta da un atto di impegno unilaterale, con cui il soggetto autorizzato si impegna a smantellare il manufatto e a ripristinare i luoghi a propria cura e spese al termine della durata dell'autorizzazione stessa.

L'atto di impegno deve essere accompagnato da una garanzia fideiussoria almeno equivalente all'onere dello smantellamento e ripristino dei luoghi. Qualora la struttura precaria da autorizzare sorga su un'area sottoposta a vincolo in base ai disposti del D. Lgs. n. 42/2004, deve essere acquisito preventivamente il Nulla Osta della competente Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

3.6 Disciplina d'uso del sottosuolo

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 (Gazzetta Ufficiale 11 marzo 1999, n. 58), 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 sotto-servizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità.

Gli spazi del sottosuolo che comportano presenza di persone dovranno essere:

- ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- adeguatamente impermeabilizzati;
- illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- in caso di spazi aperti al pubblico, conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
- conformi alla normativa relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri attendibili sviluppi dell'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 l'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 dell'economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti preferenzialmente nel sottosuolo, quando tecnicamente ed economicamente possibili cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sotto-servizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezione. Con particolare riferimento ai piani di cablaggio presentati da operatori autorizzati, il Comune promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazioni.

3.7 Prese d'aria su suolo pubblico e finestre di locali sotterranei

Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie su suolo pubblico, che comunque potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità dal Responsabile dello sportello unico per l'edilizia. Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di cm. 20 dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate. Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, quando non vi sia altro modo di illuminare ed aerare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme di sicurezza vigenti, con solidità in grado di sopportare anche il transito carraio, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili. Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito ad uso pubblico.

4. Spazi privati

4.1 Accessi e passi carrabili

L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, specificatamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, come tale, individuato con segnale di divieto di sosta.

Se lo spazio in cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili, è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere, infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico.

L'immissione dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

- nel caso di nuovi insediamenti di rilevante dimensione, non è consentito aprire nuovi passi carrai che affaccino su strade classificate come A, B, C, e D dal Codice della Strada, quando queste non siano attrezzate con controviai o strade di arroccamento a servizio del traffico locale;
- nelle strade classificate come A, B, C, e D dal Codice della Strada, il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve comunque essere arretrato di almeno m. 3,50 dal filo della carreggiata e ciò al fine di garantire la fermata del veicolo in ingresso ed uscita al di fuori del flusso veicolare; inoltre, per garantire una migliore visibilità, la recinzione deve essere di norma provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;

- nelle strade classificate come E dal Codice della Strada, il cancello dovrà essere installato arretrato di m. 3,50 dall'allineamento stradale;
- nelle strade classificate come F e F-bis dal Codice della Strada il cancello dovrà essere installato arretrato di m. 3,50 dall'allineamento stradale.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici posti al di fuori dal centro abitato, ove consentiti, devono essere arretrati dal confine stradale almeno m. 3,50, tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno m. 4,50 di lunghezza.

Qualora Leggermente inclinato, tale spazio dovrà avere comunque dislivello massimo inferiore a cm. 40, in modo tale da non impedire ai veicoli in uscita la percezione del traffico in transito sulla strada nella quale vanno ad immettersi.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e devono avere le seguenti caratteristiche:

- pendenza non superiore al 20%;
- in caso di rampe a servizio di più di 8 posti macchina, larghezza della rampa dovrà essere non inferiore a m. 4,50 ai sensi della normativa antincendio;
- percorso pedonale di larghezza non inferiore a cm. 70 quando la rampa d'accesso ha pendenza superiore al 15%, serve più di 8 posti macchina e costituisce l'unica via d'uscita per i pedoni;
- raggio di curvatura, misurato sul filo esterno della curva, maggiore di m. 6,00 ferme restando le prescrizioni più restrittive vigenti in materia di protezione dai rischi di incendio e di superamento delle barriere architettoniche.

In ogni caso, quando la via di uscita per i pedoni risulta essere unica, il percorso ad essi dedicato dovrà soddisfare i requisiti di accessibilità o adattabilità di cui all'art. 2 del D.M. 236/89 applicativo della L.R. n. 13/89 in materia di abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati.

In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza al cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandolo al piano con apposito elemento volta testa.

Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.

La distanza di un passo carraio dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m. 0,50.

Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a m. 4,00 e non superiore a m. 6,00; mentre nelle nuove costruzioni a carattere artigianale, industriale, commerciale-terziario, la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a m. 6,00 e non superiore a m. 10,00.

In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante ed a cura della stessa, la formazione di smussi nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:

- la larghezza dello smusso corrispondente al passo carrabile non sia inferiore a m. 3,00 e non sia superiore a m. 4,50; la larghezza può essere di dimensioni maggiori solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a m. 12,00 fatti salvi i casi di comprovata

impossibilità, attestata dal Progettista e confermata dall'ufficio comunale, che risultino comunque nel limite delle eccezioni consentite dal Codice della Strada.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva una distanza minima dall'intersezione delle carreggiate, misurata senza tenere conto della curva di raccordo, pari a:

- m. 12,00 in caso di strade urbane classificate come B, C, e D dal Codice della Strada;
- m. 7,00 in caso di strade locali di accesso e servizio esclusivo di singoli edifici o insediamenti.

Possono essere autorizzate distanze inferiori a quelle previste del presente comma in caso di passi carrai già esistenti, nel caso in cui non sia possibile procedere al loro adeguamento.

Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano. Tuttavia gli stessi, dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento nel caso di demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza. L'amministrazione potrà richiedere l'adeguamento alla presente norma anche in caso di interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in relazione alle caratteristiche dell'intervento. In caso di comprovata necessità, in relazione ad esigenze di sicurezza del traffico, in particolare in caso di accesso carraio soggetto a traffico pesante (autocarri, autoarticolati e simili) possono essere prescritte caratteristiche differenti e misure superiori a quelle del presente articolo.

Il passo carraio può essere consentito, anche in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, solo in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

In alternativa alle prescrizioni precedenti, per le strade classificate alle lettere C-D-E-F-Fbis nel D. Lgs. n. 285 del 30/04/1992, gli accessi potranno essere realizzati a filo recinzione purché dotati di apertura telecomandata a distanza, facendo modo che il veicolo non invada la carreggiata durante le manovre di ingresso e/o uscita dalla proprietà.

Gli accessi pedonali o cancelletti di entrata alle proprietà, dovranno essere realizzati con arretramento di almeno metri 1,00 (uno) rispetto al filo esterno della recinzione in modo da non ostacolare il flusso dei pedoni. Su detti ingressi pedonali, si potrà realizzare una copertura che non dovrà invadere la proprietà pubblica ivi compreso il marciapiedi se esistente.

4.2 Recinzioni

In caso di aree destinate dagli strumenti urbanistici ad uso pubblico o soggette a P.A., prima dell'attuazione delle previsioni urbanistiche sono consentite solo recinzioni in siepe e/o rete metallica, senza zoccolo in muratura.

Le eventuali prescrizioni in materia di recinzioni contenute nello strumento urbanistico comunale vigente e nei relativi Piani Attuativi prevalgono rispetto alle indicazioni del presente articolo.

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.

Nelle zone residenziali, l'altezza delle recinzioni affacciate verso strada pubblica o di uso pubblico, misurata a partire dalla quota del suolo confinante, non può essere superiore a m. 1,80, con la porzione inferiore cieca di supporto in cls non superiore a cm. 60 e la parte superiore "trasparente", in grado di lasciar passare luce, per una superficie minima corrispondente al 20% dell'intera parte superiore. Altezze maggiori sono consentite unicamente quando parte della recinzione è costituita da muri di sostegno contro terra; in tal caso l'altezza della recinzione, misurata a partire dalla quota del suolo del lotto recintato, non può superare m. 1,80.

Nelle zone produttive e commerciali l'altezza delle recinzioni, misurata a partire dalla quota del suolo pubblico o privato confinante con il lotto recintato, non può essere superiore a m. 2,00 verso i confini privati e verso spazi pubblici con la porzione inferiore cieca di supporto in cls non superiore a cm. 60 e la parte rimanente superiore "trasparente", in grado di lasciar passare luce, per una superficie minima corrispondente al 20% dell'intera parte superiore.

Nelle zone artigianali / industriali è consentito la realizzazione di recinzioni completamente chiuse per un'altezza non superiore a m. 2,00 solamente per i lati verso i confini privati interni con altre proprietà, Le recinzioni di cui ai commi precedenti devono essere realizzate con manufatti trasparenti e devono mantenere un aspetto decoroso; sono fatte salve le recinzioni verso lotti destinati ad attività produttive che possono essere del tipo piene/cieche.

In tutti gli altri ambiti sono ammesse recinzioni interne alla corte o al giardino comune purché realizzate in siepe viva con eventuale rete metallica di altezza massima pari a m. 1,80 (con esclusione tassativa di cancellate in ferro e muretti divisorii).

Le recinzioni non devono mai ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione, conservando il più possibile la percezione della cortina muraria interna al lotto edificato. Nelle tratte intercluse tra la recinzione fronte strada ed il punto interno di allineamento con il fabbricato principale, saranno pertanto vietate le recinzioni di altezza e tipologia differente da quella trasparente realizzata sul fronte principale.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

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

Nelle zone agricole, le recinzioni sono regolate dall'art. 14 del PdR del PGT al quale si rimanda.

Le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività orto-floro-vivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità, le stesse dovranno essere strutturalmente caratterizzate dalla facile amovibilità e di durata non eccedente il perdurare delle esigenze transitorie che ne giustificano la presenza. Tali recinzioni non dovranno comunque interferire e/o ostacolare la fruibilità dei percorsi pedonali esistenti.

Nelle aree destinate ad usi diversi da quello agricolo, in fregio all'alveo dei corsi d'acqua pubblici (fiumi, torrenti, rivi, canali) sono consentite solo recinzioni in siepe o altra cortina vegetale autoctona; tutte le opere che interessino l'alveo sono soggette alla preventiva autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela.

L'Amministrazione Comunale, ha facoltà di accogliere o richiedere, per particolari e motivate esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza o di decoro, soluzioni alternative di recinzione (comprese le recinzioni non trasparenti, con muro pieno).

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi esclusivamente all'interno della proprietà.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed armonicamente inserite nel contesto della struttura.

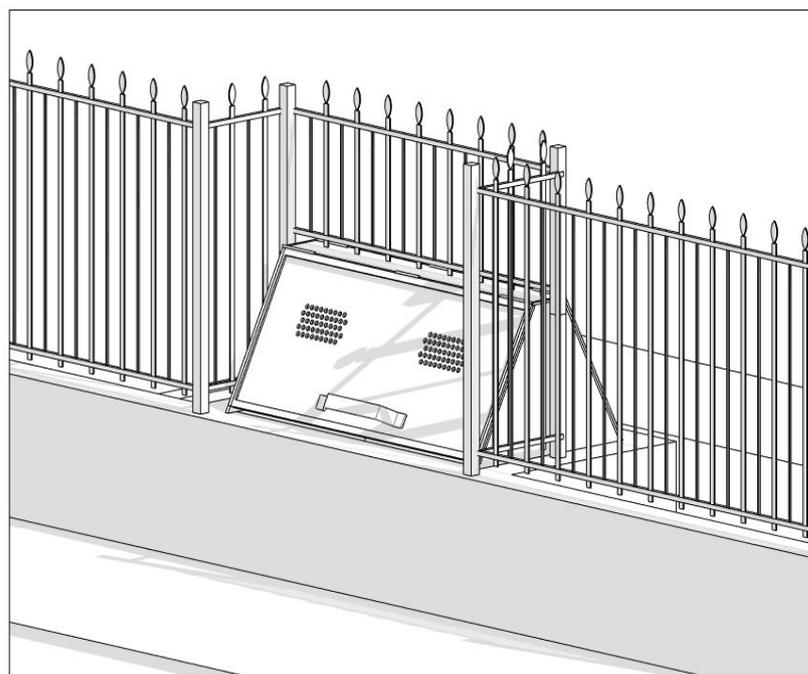
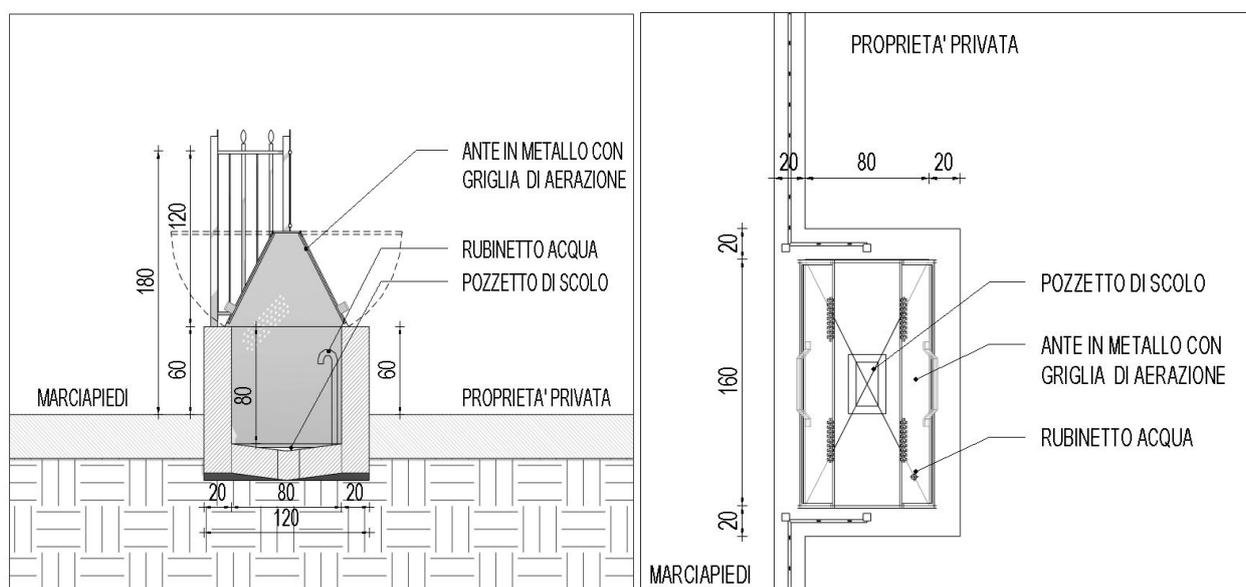
I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Le nicchie e i locali contatori realizzati lungo le recinzioni dovranno conformarsi alle disposizioni di del presente Regolamento.

Nella recinzione, per tutte le zone urbanistiche, dovrà essere ricavato idoneo vano immondezzaio per il deposito temporaneo dei sacchi di raccolta dei rifiuti nei giorni di raccolta, delle dimensioni prescritte dall'art. 3.4.57 del R.L.I.. Tale vano dovrà essere dotato di doppia apertura sia dall'interno per il conferimento dei sacchi, sia dall'esterno per la rimozione degli stessi dalla Ditta incaricata alla raccolta. Detto vano dovrà essere dotato di presa d'acqua per il lavaggio e di scarico sifonato collegato in fognatura, per il lavaggio periodico del vano stesso.

Tali realizzazioni sono obbligatorie per gli edifici di nuova costruzione.

Schema tipo vano immondezzaio.



4.3 Sistemazione esterna dei fabbricati

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti al fine di poterne effettivamente dichiarare ultimate le opere relative. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati dei lotti residenziali edificabili, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde. In particolare, gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono di norma essere sistemati a verde o con materiali drenanti per almeno il quantitativo minimo previsto dal Regolamento Locale Igienico Sanitario, limitando le pavimentazioni non drenanti a quanto strettamente necessario per la circolazione interna dei veicoli.

Al fine di contrastare il fenomeno della radiazione solare sulle pareti degli edifici e sulle superfici pavimentate dovrà essere dotato di adeguato impianto arboreo. La scelta delle specie, compatibilmente con quelle ammesse, la tipologia dimensionale e l'ubicazione dovranno avere finalità di ombreggiare le pareti degli edifici esposte a est, sud e ovest. Gli alberi inoltre dovranno essere posizionati anche al fine di ombreggiare le superfici pavimentate quali percorsi carrai e pedonali, piazzuole, ecc..

Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno, in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata a norma anti inquinamento luminoso (L.R. n. 17/00 e s.m.i.) evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

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

Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio.

4.4 Opere di ingegneria naturalistica

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

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

5. Aree libere da edificazione, aree verdi e opere viabilistiche

5.1 Disciplina del verde sulle aree pubbliche e private

La formazione, conservazione e/o sostituzione del verde e delle alberature negli spazi pubblici o a uso pubblico e privati in generale deve rispettare il Regolamento Comunale esistente approvato con deliberazione del C.C. n. 20 del 29/04/2010.

Nel caso di progettazione di verde pubblico o di uso pubblico comprenda spazi a verde, il progetto dovrà comprendere un Piano Colturale dell'Opera. Detto piano dovrà contenere:

- Rilievo della vegetazione esistente ed interventi di salvaguardia in fase di cantiere della vegetazione da conservare e/o tutelare;
- Impatti e relazioni con il sistema del verde circostante, in particolare con i corridoi ecologici, con gli spazi aperti e rurali;
- Relazione tecnica comprendente:
 - 1) inquadramento ambientale dell'area oggetto d'intervento, con descrizioni delle caratteristiche pedoclimatiche del sito e della vegetazione reale e potenziale;
 - 2) le motivazioni per eventuali abbattimenti di alberi preesistenti e per la scelta delle nuove specie da mettere a dimore;
- elaborati di progetto redatti nelle scale opportune (minimo 1:200)
- disciplinare le opere relative alla vegetazione incluse le caratteristiche qualitative e i criteri di scelta del materiale vivaistico;
- piano di manutenzione della vegetazione;
- nel caso che gli spazi a verde siano dotati di impianto di illuminazione, dovrà essere prodotto un grafico che dimostri l'assenza dell'interferenza nel corso del tempo tra gli apparecchi illuminanti e la chioma degli alberi.

6. Interventi sulle pareti esterne e sugli spazi aperti degli edifici

6.1 Tettoie e pensiline aggettanti

Sono ammesse tettoie aggettanti a protezione di accessi carrai o pedonali a condizione che non sporgano sul suolo pubblico e siano munite di proprio canale di smaltimento delle acque meteoriche; il condotto di smaltimento delle acque meteoriche non deve scaricare sul suolo pubblico e non deve causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali e ai marciapiedi.

La realizzazione di tettoie aggettanti su suolo pubblico verrà valutata caso per caso sentita eventualmente la Commissione per il Paesaggio in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali. In ogni caso essa potrà essere assentita con un massimo di m. 1,50, per balconi e gronde, e sia posto a non meno di m. 4,50 di altezza, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete. Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita non può essere superiore a m. 3,50 (misurata fra il filo superiore del marciapiede, a filo della parete) e, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, dovrà essere arretrato di almeno m. 0,60 dal filo esterno del marciapiede stesso.

Le tettoie aggettanti devono essere messe in opera ponendo attenzione a non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.

Le tettoie aggettanti devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, in particolar modo se poste su spazi pubblici o privati fronte strada. Inoltre, tali manufatti non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

Quando le coperture sono costituite da materiali trasparenti (a titolo esemplificativo: vetro, resine, plexiglass o similari, ecc.) devono essere certificate come "di sicurezza" secondo gli standard normativi vigenti.

6.2 Pergolati

Si definisce “pergolato” una struttura fissa composta da un telaio di travi e pilastri, in legno, metallo, o similare, a sostegno di essenze rampicanti che obbligatoriamente debbono essere messe a dimora. E' ammessa la realizzazione di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Tale struttura non può mai essere posizionata a meno di m. 1,50 dai confini di proprietà, nel rispetto delle distanze indicate nel C.C. e non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse.

E' ammessa la costruzione di pergolati su terrazze adeguatamente fornite di fioriere o spazi per la messa a dimora di essenze rampicanti.

Il pergolato può essere pavimentato nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno dei rampicanti, purché nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile come definito all'art. 4 comma 12 del PdR del vigente PGT.

Il pergolato, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della SLP, come definite dalle NTA del PdR del vigente PGT, non potrà occupare una superficie superiore a mq. 12,00 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza ed avere altezza, misurata dal piano naturale del terreno o dal piano del marciapiede o della strada, se in allineamento, all'estradosso dell'orditura di copertura, non superiore a ml 2,50. In caso di terreno in pendenza l'altezza del pergolato va misurata a partire dal punto di spiccatto più basso del terreno stesso.

Il pergolato dovrà inoltre essere costruito con strutture composte da elementi in legno o metallo con montanti di sezione massima cm. 15 x 15 e travi di dimensioni non superiori a cm. 12 x 25.

Qualora il pergolato sia installato in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Qualora i manufatti di cui sopra non rispettino anche solo una delle condizioni sopra imposte, saranno qualificati come fabbricati e dovranno rispettare tutte le norme previste dal PdR del vigente PGT.

6.3 Gazebo prefabbricati

Si definisce “gazebo” una struttura di norma in metallo o legno, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ecc.) che sostiene una copertura realizzata con materiali rigidi, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, lamiera, vetro, vetro retinato, ecc., con i lati completamente aperti. In particolare il gazebo deve porsi all'interno di uno spazio aperto più ampio senza essere addossato a costruzioni esistenti.

Tale struttura non può essere posizionata ad una distanza inferiore a m. 1,50 dai confini di proprietà, nel rispetto delle distanze indicate nel C.C., salvo diverso accordo scritto tra i confinanti.

Il gazebo può essere pavimentato nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno della copertura, purché nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile come definito all'art. 4 comma 12 del PdR del vigente PGT.

Il gazebo, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della SLP, come definite dalle NTA del PdR del vigente PGT, non potrà occupare una superficie superiore a mq. 12,00 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza.

6.4 Tende da sole

E' consentita l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende da sole. Le tende da sole possono aggettare sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che:

- siano retrattili e non abbiano strutture d'appoggio fisse;

- corrispondano a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante;
- non siano di ostacolo alla circolazione, automobilistica, pedonale e ciclabile;
- non sporgano più di cm. 100 dalla parete verticale di applicazione;
- siano messe in opera non nascondendo la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, segnaletica varia, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.

Le tende poste sulle aperture dei piani terreni, sono proibite quando le aperture prospettino su strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'oggetto dovrà essere inferiore di almeno m. 0,50 alla larghezza dal filo esterno del marciapiede stesso. In caso di assenza di marciapiede l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 4,50.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede; sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m. 2,50.

Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata un'omogeneità costruttiva e morfo-tipologica, dovrà essere garantita l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

Le eventuali tende da sole ad uso commerciale, installate a protezione di superfici esterne a plateatico dei pubblici esercizi (tavolini per il consumo di alimenti, gelaterie, ecc.) sono realizzabili previa richiesta di autorizzazione, e saranno valutate per ogni caso specifico.

6.5 Inferriate, infissi e serramenti

Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, fino ad un'altezza minima di m. 2,50 da terra, non è consentita l'occupazione del suolo con inferriate, infissi, serramenti e balconi che siano sporgenti dal filo delle facciate. Può essere consentita, per motivi comprovati, solo sporgenze non superiori a cm. 10, purché sia salvaguardata l'altezza minima di m. 1,50 del marciapiede.

Le persiane e/o le ante dei piani terra o dei piani rialzati non devono aprirsi verso l'esterno degli edifici o sporgere dal filo della spalla del vano finestra, sugli spazi pubblici.

Le persiane e/o le ante delle finestre possono aprirsi verso l'esterno degli edifici solo quando la loro base è posta ad una quota uguale o superiore a m. 3,00, misurata dal piano del marciapiede, o è posta ad una quota uguale o maggiore di m. 4,50, misurata dal piano stradale, in presenza di vie senza marciapiede. Sono sempre fatte salve le norme specifiche del Codice della Strada. Per il piano terra le persiane o griglie potranno aprirsi esclusivamente in modo laterale scorrevole e non sporgere più di cm. 10 dal filo della facciata e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, ne impedendo il transito di pedoni e veicoli sulla pubblica via.

I balconi degli edifici posti a confine con spazi pubblici non possono aggettare più di m. 1,20 dal filo delle facciate degli edifici cui sono ancorati ed il loro intradosso non può essere posto in opera ad una quota inferiore a m. 4,50 dal piano dello spazio pubblico ad esso sottostante. I balconi sono sempre vietati quando affaccino su vie che abbiano sezione stradale di larghezza inferiore o uguale a m. 6,00 e prive di marciapiedi.

Gli infissi, le inferriate e i serramenti devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, evitando di creare pericolo, ingombro od ostacolo al transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.

Nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata un'omogeneità costruttiva e morfo-tipologica, dovrà essere garantita

l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

6.6 Tinteggiature esterne

Le tinteggiature esterne degli edifici dovranno essere eseguite con colori che non risultino avulsi da quelli che caratterizzano il contesto circostante l'edificio. I colori per le tinteggiature esterne, sia per gli edifici residenziali che per gli edifici nel Centro Storico, dovranno essere comunicati all'ufficio tecnico comunale, con un minimo di tre campioni, e dallo stesso autorizzati, prima della loro applicazione. Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D. Lgs. n. 42/2004 le tinte e i materiali di facciata devono essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza.

In generale, i fronti esterni di ciascun edificio, anche se di più proprietari, vanno tinteggiati per intero, garantendo l'uniformità dell'intervento (tenendo conto e uniformarsi alla prima parte/zona eventualmente già eseguita).

Nel caso di interventi che interessino una sola parte di una facciata più ampia, la parte oggetto di intervento deve essere armonizzata, sia nei materiali che nei colori alle parti di edificio non oggetto di intervento, o in alternativa va ritinteggiata l'intera facciata, con il fine di ottenere un'uniformità del prospetto.

Tutti gli infissi prospettanti su vie o spazi pubblici devono essere tinteggiati a regola d'arte e mantenuti in ordine, con attenzione a utilizzare colori e materiali analoghi a quelli presenti nel contesto circostante. Le tinteggiature delle facciate e in generale le manutenzioni ordinarie relative a intonaci, puliture di materiali lapidei, ringhiere, portoni, ecc. degli edifici ubicati entro il perimetro del Tessuto Storico, come definito nelle tavole grafiche del PdR del PGT, devono essere concordate con lo Sportello Unico per l'Edilizia prima della loro applicazione.

La Giunta Comunale e la Commissione per il paesaggio possono formulare indicazioni prescrittive per la valorizzazione e la salvaguardia delle facciate e dell'ambiente urbano, con particolare riguardo ad edifici e spazi inclusi nel Tessuto Storico ed alle cascine site in Tessuto Agricolo - ambientale ed ecologica, come definite e individuate dal PGT.

6.7 Apparati di ricezione trasmissioni radio-televisive

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici. Le antenne paraboliche vanno quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio.

Nel caso di condomini nuovi o in caso di manutenzione straordinaria delle parti comuni di condomini esistenti, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.

6.8 Impianti di condizionamento e trattamento dell'aria

L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è vietata:

- sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche;
- sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate.

L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è possibile:

- al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
- sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno;
- nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati
- solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui ai precedenti capoversi, sulle facciate prospettanti spazi privati.

Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi e/o vani celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. Andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.

6.9 Pannelli fotovoltaici e solari

L'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e pannelli solari per la produzione di acqua calda, deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.

Alla comunicazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari devono essere allegati disegni a colori quotati con l'inserimento del manufatto all'interno del contesto in cui devono essere collocati.

Le disposizioni del presente articolo sono integrate da quelle contenute nella successiva Sezione ("Regolamento Energetico").

6.10 Manufatti minori da giardino - piscine

I manufatti da giardino quali le casette in legno, i ricoveri per attrezzi da giardino, quando non superino le dimensioni di mq. 8,00 di superficie coperta e di m. 2,40 di altezza al colmo purché privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m. 1,50, possono essere realizzati con semplice SCIA/CIA da inoltrare all'ufficio tecnico competente, e non concorrono nel calcolo degli indici edificatori.

Il superamento dei limiti di cui al precedente comma comporta la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo e dovranno comunque rispettare i limiti edificatori di zona.

I manufatti di cui ai precedenti commi, in particolare se realizzati con materiali e tecniche tali da renderli fissi e difficilmente amovibili, debbono tenere conto delle norme sulle distanze dai confini, nonché delle disposizioni in materia contenute nel Regolamento Locale d'Igiene, nonché in specifici regolamenti comunali (canne fumarie, emissioni in atmosfera, odori, rumori, ecc.).

I manufatti da giardino, come sopra definiti, non possono essere posizionati ad una distanza inferiore a m. 1,50 dai confini di proprietà, salvo diverso accordo scritto con i confinanti.

Le piscine scoperte installate su pertinenze private, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, possono essere realizzati con Comunicazione semplice purché dotate dei seguenti requisiti:

- non devono superare i mq. 40,00 di superficie coperta ed i m. 1,60 di altezza; devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 1,50, salvo diverso accordo scritto con il confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo;
- devono essere realizzati sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi. Saranno privilegiati sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura.

Le piscine interrate dovranno rispettare la distanza di m. 2,00 dai confini e dovranno rispettare i parametri e i rapporti previsti per le superfici permeabili e scoperte oltre al rispetto di quanto previsto per gli impianti delle piscine e ottenere il titolo edificatorio tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

6.11 Manufatti da giardino – Barbecue

I manufatti da giardino quali i barbecue, ovvero impianti di cottura posizionati nelle aree esterne degli edifici residenziali dovranno essere costruiti ad una distanza minima dal confine pari a m. 5,00 e dai fabbricati di m. 10,00, così come da tutte le aperture dei locali circostanti, dovendo comunque preferire manufatti appoggiati all'edificio e dotati di apposita camera fumaria sfociante oltre al tetto analogamente a un caminetto.

6.12 Manufatti leggeri per ricovero piccoli animali

I pollai e le conigliaie devono essere aerati e mantenuti puliti; devono essere ubicati al di fuori delle aree urbanizzate, all'interno delle quali sarà ammesso solo un numero di capi limitato all'uso familiare e comunque a distanza delle abitazioni vicine non inferiore a 10,00 metri.

7. Cartelli e targhe pubbliche o di pubblica utilità

7.1 Indicatori e altri apparecchi

L'installazione di cartelli, targhe pubbliche e di pubblica utilità, dovranno rispettare il Piano Generale degli Impianti Pubblicitari esistente approvato con deliberazione del C.C. n. 20 del 10/04/2008.

7.2 Numero civico degli edifici

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal competente Ufficio devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR n. 223 del 30/05/1989.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile da cm. 150 a 220, 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 del Comune.

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

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione e/o modifiche degli accessi pedonale/carrali, di variazioni della numerazione civica, il proprietario deve restituire al Comune, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

7.3 Targhe energetiche

La targa energetica degli edifici che abbiano conseguito un attestato di Certificazione Energetica conforme alle disposizioni di cui al punto 8 della DGR VIII/5773 dovrà essere riprodotta in conformità al modello riportato nell'Allegato D al documento denominato "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia", pubblicato dalla Regione Lombardia.

Ove previsto, la targa energetica deve obbligatoriamente essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità.

Qualora venga aggiornato l'attestato di certificazione energetica, è fatto obbligo di provvedere all'aggiornamento della targa energetica dell'edificio.

8. Interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche

8.1 Accessibilità, visibilità e adattabilità degli edifici

Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente costruito e non, da parte di tutte le persone, e in particolare di quelle dotate di ridotte capacità motorie, visive ed uditive, la progettazione ed esecuzione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve essere condotta nel rispetto delle normative di Legge vigenti in materia di superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche. Le disposizioni di cui al precedente comma devono applicarsi anche nel caso di interventi edilizi riguardanti le parti comuni degli edifici condominiali, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, cortili, giardini, accessi comuni, ecc.

Nei nuovi edifici condominiali con più di nove autorimesse o posti d'auto pertinenziali deve essere previsto un ulteriore spazio per parcheggio ad uso esclusivo delle persone con ridotta capacità motoria, delle dimensioni minime di m. 3,20 di larghezza e m. 5,50 di lunghezza. Tale parcheggio deve essere ubicato il più vicino possibile ad eventuali vani scala - ascensore condominiali.

Le opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere autorizzate anche in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile e i diritti di terzi; esse vanno progettate in modo che i manufatti necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche si inseriscano nella maniera più armonica possibile all'interno del contesto circostante, con rispetto per i caratteri architettonici e stilistici degli edifici cui sono prossime. La deroga di cui al precedente capoverso deve essere richiesta esplicitamente e va corredata da una relazione tecnica, a firma di un tecnico abilitato alla progettazione delle opere, in cui si esplicitino le ragioni dell'impossibilità tecnica di eseguire i lavori osservando le distanze dai confini.

Eventuali altre deroghe alle norme del Piano di Governo del Territorio possono essere concesse nel rispetto della procedura prevista dall'art. 40 della L.R. n. 12/2005 (Permesso di Costruire in deroga).

G. DISPOSIZIONI SUGLI EDIFICI

1. Dotazioni e conformazione degli edifici

1.1 Requisiti delle costruzioni e dei singoli alloggi

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del “Regolamento locale d’igiene tipo Regione Lombardia” che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e le costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente regolamento e al quale si rimanda.

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 d’igiene tipo Regione Lombardia”.

1.2 Distanze e altezze

Negli interventi di nuova costruzione la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a m. 5,00 (salvo costruzioni in aderenza). Al di sotto di tale distanza, le costruzioni sono ammesse, a condizione che sia dimostrato l’assenso della proprietà asservita, mediante atto legalmente registrato da prodursi all’Amministrazione a cura del proprietario dominante.

Il metodo di misurazione della distanza utilizzato, è il metodo radiante che ha la seguente formulazione: “La distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e/il filo di fabbricazione di un’altra costruzione è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all’altro”. Metodo previsto anche per la misurazione della distanza dai confini e dalle strade.

Le altezze dei nuovi fabbricati prospicienti spazi pubblici devono soddisfare la condizione di cui al PdR del PGT, e comunque assicurare un’adeguata relazione con il contesto dell’edificio con il costruito e con gli stessi spazi pubblici circostanti.

1.3 Edificazione sul confine

E’ ammessa l’edificazione in fregio al confine di proprietà private nei casi di:

- nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti esecutivi dello strumento urbanistico generale;
- nuove costruzioni anche in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti previa convenzione registrata con le proprietà confinanti;
- nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale, previa convenzione registrata con le proprietà confinanti;
- nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- recinzioni;
- autorimesse nell’area libera di pertinenza dei fabbricati, nelle zone a carattere residenziale di nuova costruzione o di ampliamento, qualora sia stipulata reciproca convenzione, registrata e trascritta, con le proprietà confinanti interessate. Le stesse dovranno comunque rispettare le distanze dalle sedi stradali. Abbiano copertura piana o a falda non superiore a m. 2,50, distino di norma almeno m. 5,00 dalle strade e m. 3,00 dalle pareti finestrate degli edifici, o in aderenza ai fabbricati esistenti sul lotto, abbiano non più di un posto macchina di mq. 20,00 per ogni alloggio. Nel caso siano interrate abbiano un sovrastante strato di terra di coltivo non inferiore a cm. 30 o si ano decorosamente pavimentate;

- è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, in aderenza a eventuali fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine, occupando non più di 1/3 della lunghezza del lato di confine su cui insiste il maggiore dei due lati del fabbricato accessorio;
- è consentita la realizzazione in aderenza di autorimesse a confine per una lunghezza superiore ad 1/3 del lato, solo in presenza di fabbricati accessori esistenti e previo atto di assenso della proprietà confinante;
- cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

Per quanto riguarda le costruzioni nel centro storico, si rimanda al parere della Commissione Paesaggistica.

1.4 Altezze dei locali

Le altezze minime interne dei locali, misurate da pavimento a soffitto, sono definite dal "Regolamento d'igiene tipo della Regione Lombardia".

Nei locali con solai costituiti da un'orditura di travetti in legno o ferro, l'altezza interna minima va riferita alla quota presa dal pavimento finito all'intradosso dell'orditura dei travetti di legno o ferro.

1.5 Logge

Per loggia si intende un terrazzo aperto su uno o più lati, non aggettante rispetto al perimetro dell'edificio o al filo esterno dello stesso.

1.6 Ascensori

Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati di norma all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e barriere architettoniche.

Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti, ove sussista comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del Progettista con apposita relazione, di realizzare l'ascensore all'interno della sagoma dell'edificio oggetto di intervento, l'ascensore potrà essere collocato all'esterno, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio cui si accosta e del contesto circostante.

La richiesta di titolo abilitativo per l'installazione di nuovi ascensori esterni sarà sottoposta al parere della competente Commissione per il Paesaggio, quando tale richiesta interessi un immobile situato all'interno del perimetro del Tessuto Storico, come individuato in apposito elaborato grafico del Piano di Governo del Territorio. La Commissione valuterà la congruità delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

1.7 Locali tecnici degli edifici

Si definiscono locali tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere parti di impianti tecnici che, per esigenze imprescindibili di funzionalità debbono venir collocate in vani appositi, dimensionati a partire dagli ingombri degli stessi impianti che accolgono.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono locali tecnici:

- le cabine elettriche;

- i locali necessari alla collocazione di impianti tecnologici (quali, a titolo esemplificativo, caldaia, impianti di trattamento e condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo);
- i locali per delle centraline e dei contatori di dell'energia elettrica e del gas;
- i locali macchina per ascensore, con i relativi vani per corsa ed extra-corsa;
- gli apparati per lo smaltimento dei fumi, quali filtri di depurazione;
- le barriere per l'abbattimento dei rumori;
- le canne fumarie e di ventilazione, ciminiera;
- i locali per la raccolta o lo sgombero delle immondizie, fino ad un massimo di mq. 4,00;
- i locali per il deposito dei materiali per la manutenzione degli edifici, fino ad un massimo di mq. 4,00;
- i locali per il deposito di biciclette, fino ad un massimo di mq. 1,50 per unità immobiliare;
- gli spazi coperti con strutture precarie leggere per il deposito temporaneo di rifiuti, costruiti in conformità con le norme igienico-sanitarie vigenti;
- i silos, destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti;
- i vani scala;
- le scale di sicurezza e i relativi impianti di sollevamento, anche aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti e che, per funzione, rispondano a prescrizioni di Legge;
- le intercapedini tecnologiche e/o strutturali;
- i condotti tecnologici verticali;
- limitatamente agli edifici a destinazione produttiva, le tettoie sino ad un aggetto pari a m. 1,50;
- copri/scopri per le sole zone industriali, a ridosso dei portoni di accesso e utilizzati esclusivamente per carico/scarico merci, che non superino la larghezza di m. 1,00 per lato rispetto all'apertura; gli stessi non concorrono al calcolo della superficie coperta e del volume. I casi specifici verranno valutati dalla Commissione Edilizia;
- le tensostrutture fisse saranno valutate dalla Commissione Edilizia e concorrono al calcolo della superficie coperta e del volume del lotto di riferimento.

Sono locali tecnici gli spazi funzionali alle opere di bioedilizia e gli stessi non concorrono nel calcolo del Src e SLP.

1.8 Cortili e cavedi

Si definisce cavedio un cortile con lati di dimensioni inferiori a m. 5,00, atto a dar luce e aria a locali secondari, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, corridoi, bagni, ripostigli, ecc.

Si definisce cortile l'area libera scoperta, interna a uno o più edifici, per illuminare e ventilare gli ambienti interni degli edifici stessi.

In tutti i nuovi progetti di edifici può essere prevista la presenza di cortili, anche chiusi su tutti i lati a formare corti. Detti spazi devono avere dimensioni minime di m. 5,00 per m. 5,00. In questo caso le pareti che li delimitano sui lati sud, est e ovest non possono superare l'altezza di m. 3,50, per permettere il soleggiamento delle facciate prospettanti sul cortile.

L'altezza massima degli edifici prospettanti il cortile non può mai essere superiore alla larghezza del lato del cortile su cui l'edificio affaccia.

Le facciate contrapposte degli edifici prospettanti su cortili di dimensioni maggiori di m. 5,00 per m. 5,00, non possono mai avere altezza maggiore al distacco tra le stesse.

Gli interventi sui cortili degli edifici siti all'interno del Tessuto Storico, come definito nelle tavole grafiche del PdR del PGT, vanno condotti con attenzione particolare al ripristino di eventuali materiali di pavimentazione esistenti o con la messa in opera di materiali di pavimentazione analoghi a quelli che caratterizzano il Centro Antico. Identica prescrizione vale per le corti delle casine, che vanno tutelate e protette.

1.9 Abbaini, lucernari e aperture in falda

Lucernari, abbaini e aperture in falda devono essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio e, di norma, non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda, salvo comprovate esigenze funzionali o compositive da dimostrare con idonea relazione tecnica.

Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'art. 63 della L.R. n. 12 del 11/03/2005, qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto.

In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione per il Paesaggio, concedere soluzioni alternative alle disposizioni del comma precedente.

1.10 Parcheggi privati: autorimesse e posti auto

Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione urbanistica deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente. Gli spazi a parcheggio privato, pertinenziali e non, sono considerati opere di urbanizzazione primaria, e il provvedimento che abilita il permesso di costruire e/o DIA, gode del regime della gratuità senza limiti dimensionali ai sensi degli artt. 66 e 69 della L.R. n. 12/2005.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione deve essere garantito almeno 1 posto auto/box per ogni unità immobiliare, il posto auto deve avere una dimensione minima di m. 2,20 x 5,00; il box singolo deve avere una dimensione interna minima di mq. 12,50 (2,27 x 5,50) comunque nel rispetto della normativa antincendio.

Nel calcolo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio dei veicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra. Sono escluse le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e altri spazi anche indispensabili per accedere al parcheggio ma che non abbiano attinenza diretta con il parcheggio stesso.

I parcheggi facoltativi realizzati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e della L.R. n. 12/2005 devono essere legati da un atto di pertinenzialità (registrato e trascritto) ai fabbricati esistenti da formalizzare prima del rilascio del permesso di costruire o prima dell'inizio lavori se soggetto a DIA.

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.

È fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

La realizzazione di autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso dei corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione dei servizi di interesse pubblico

(acqua, energia elettrica, gas, telecomunicazione, ecc..) né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.

Per gli edifici di nuova costruzione e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a mq. 500 è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Le infrastrutture di cui al comma precedente saranno realizzate:

- sul 1% del numero dei posti auto dei parcheggi privati, (assumendo come dimensione minima di ogni posto auto m. 2,50 x 5,00 coperti o scoperti, con arrotondamento all'unità superiore;
- su tutti i box auto chiusi.

1.11 Edifici e nuclei in ambiti rurali: cascinali

Gli ambiti cascinali sono complessi edilizi ambientali destinati o già destinati all'esercizio dell'attività agricola e rappresentano un valore storico ambientale di grande rilievo, e come tali intesi come ambiti di particolare tutela. Ogni intervento di trasformazione e modificazione esteriore dei luoghi e degli edifici deve essere sottoposto al parere consultivo obbligatorio della Commissione per il paesaggio e della Commissione Urbanistica.

Gli interventi edilizi nei complessi cascinali dovranno tenere conto delle specifiche dettagliatamente indicate all'art. 14 del PdR.

Le costruzioni di cui al precedente comma dovranno essere inserite nel contesto urbanistico, architettonico ed edilizio del nucleo agricolo di riferimento ed uniformarsi allo stesso; non potranno essere realizzate unità edilizie esterne al nucleo stesso.

1.12 Stalle

La realizzazione di nuove stalle dovranno essere soggette a quanto previsto dal regolamento locale di igiene e dovranno essere soggette a quanto previsto dalla direttiva nitrati n. 676/91/CE, recepita dalla DGR n. 8/5868 del 21/11/2007 e sua integrazione del 21/3/2008 pubblicata sul BURL 4° supplemento straordinario n. 12 e dalle normative vigenti in materia, nonché in conformità all'art. 14 delle NTA del PdR allegate al PGT sotto riportato.

“La costruzione di nuovi ricoveri per animali [...] sono consentite a non meno di, in linea d'aria:

- 1000 m per nuovi allevamenti suini
- 500 m per allevamenti di animali da pelliccia, polli, galline, tacchini, anatre, faraone e struzzi
- 300 m per bovini, equini, ovini e vitelli
- 200 m per altri allevamenti avicoli diversi dai precedenti”

Tale area di rispetto dovrà essere destinata a Tessuto Agricolo di Conservazione - TAC.

1.13 Recinzioni in aree agricole

Nelle aree agricole è fatto divieto di procedere alla chiusura delle proprietà; le recinzioni sono ammesse solamente in presenza di edifici o di fabbricati di servizio alle aziende agricole.

Nel caso di cascine l'area recintata deve rispettare il tracciato originario e riproporre le caratteristiche materiali e geometriche.

Per tutte le eventuali specifiche si rimanda all'art. 14 del PdR del PGT.

Le protezioni autorizzate non devono in alcun modo ostacolare il corretto deflusso delle acque superficiali e i movimenti degli animali di piccola taglia.

2. Requisiti prestazionali delle costruzioni

2.1 Promozione della sostenibilità

L'Amministrazione Comunale promuove lo sviluppo sostenibile del territorio rivolto a soddisfare i bisogni attuali senza compromettere la capacità delle future generazioni di soddisfare i propri bisogni.

A tale fine l'Amministrazione opera affinché vengano riconosciuti e ridotti i costi palesi o occulti che hanno conseguenze dirette o indirette sulla popolazione e sono causati dalle attività edilizie nel territorio comunale.

Gli interventi rivolti alla riduzione delle esternalità riguardano gli interventi edilizi considerati nel loro completo ciclo vitale secondo le fasi di progettazione, costruzione, esercizio, demolizione e smaltimento, nelle situazioni ordinarie di conduzione e in quelle eccezionali, conseguenti ad alterazioni dello stato fisico e dell'ambiente.

Le opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici realizzate secondo i criteri specificati ai seguenti articoli sono assimilate ad opere di urbanizzazione primaria.

2.2 Risparmio energetico e Certificazione Energetica

Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione, al fine di perseguire il massimo risparmio energetico e il benessere fisico degli occupanti, il progetto dovrà essere integrato da una relazione energetica che indichi le soluzioni tecnologiche previste per rispettare gli obiettivi test indicati ed i provvedimenti adottati al fine di ridurre il dispendio energetico nelle fasi di realizzazione e gestione/conduzione dell'edificio.

Gli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D. Lgs. n. 192 del 19.08.2005, come modificato dal D. Lgs. n. 311 del 29.12.2006, sono soggetti all'applicazione delle disposizioni dello stesso D. Lgs. n. 192/2005, della L.R. n. 26/2003 e della Delibera della Giunta Regionale n. 5018/2007 "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia", Direttiva 2010/31/UE e loro successive modificazioni ed integrazioni in materia di certificazione energetica e rendimento energetico dell'edificio. L'ottenimento della certificazione ai sensi dei sopra richiamati D. Lgs. n. 192/2005 e L.R. n. 26/2003 è presupposto per l'ottenimento del Certificato di Agibilità.

Gli oneri relativi all'ottenimento della Certificazione energetica sono a completo carico dei soggetti richiedenti la Certificazione medesima.

3. Requisiti di comfort ambientali

3.1 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 e il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. Si deve prevedere l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio e/o ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

La costruzione dovrà essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:

- sviluppo di gas tossici;
- presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
- emissione di radiazioni pericolose;
- inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
- difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
- formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

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

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

Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

3.2 Ventilazione naturale

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

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

In interventi di nuova edificazione è necessario prevedere riscontro d'aria. Alloggi con superficie sino a mq. 45,00 di S.U. possono non avere riscontro contrapposto.

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente 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 d'igiene.

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando vengono assicurate aerazione primaria per ogni unità abitativa e aerazione sussidiaria per i singoli spazi.

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.

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

- locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio ripostigli, cantine, sottotetti);
- spazi destinati a disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio i corridoi).

L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante l'impiego di corti, cortili, patii a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui all'art. 142.

Per la verifica e il calcolo della ventilazione naturale vengono convenzionalmente considerate le parti apribili dei serramenti al lordo dei telai. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperte al pubblico.

Nel caso di serramenti con tipo di apertura diversa da quella a battente, ad esempio vasistas, con ante scorrevoli, e che comunque non permettono l'apertura dell'intero vano finestra, sarà considerata la superficie effettivamente utile all'aerazione del locale (ad esempio nel caso di finestra tipo vasistas, la cui apertura massima forma un angolo di 30° tra l'anta aperta e la retta verticale, la superficie utile aerante sarà considerata 1/3).

Il servizio igienico, se aeroilluminato naturalmente, deve essere fornito di finestra con superficie apribile non inferiore a mq. 0,50.

I rapporti aeroilluminanti devono essere soddisfatti comunque attraverso finestrate verticali (art. 3.4.11 del Regolamento locale di igiene).

3.3 Ventilazione meccanica controllata (Vmc)

In assenza della possibilità di ricorrere alla ventilazione naturale, nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10,00 o superficie non inferiore a mq. 20, indipendentemente dalla presenza d'interruzioni deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria, con un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol./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.

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

Nei servizi igienici ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 vol/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 vol/ora se in aspirazione forzata intermittente, con comando automatico adeguatamente temporizzato, per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

La progettazione e le verifiche di funzionamento degli impianti di cui al presente articolo dovranno essere integrate nell'ambito del processo di certificazione energetica dell'edificio di cui all'art. 2.2 del capitolo precedente del presente Regolamento.

3.4 Definizioni e caratteristiche delle canne di ventilazione e delle canne fumarie

Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Esse possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

Si definiscono canne fumarie quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da focolari.

Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori e vapori. Le canne di esalazione sono per requisiti costruttivi, calcolo delle sezioni, tipologia costruttiva e modalità di messa in opera assimilabili alle canne fumarie.

Le canne devono essere progettate e realizzate nel rispetto del regolamento locale d'igiene e delle norme UNI CIG n. 7129, approvate con Decreto 27/03/2006 e periodicamente aggiornate ed integrate in funzione delle innovazioni tecnologiche.

Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione e alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buona conducibilità termica e coibentate all'esterno.

Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da rendere facile la periodica pulizia; le canne fumarie, a questo scopo devono avere sia alla base sia in sommità adeguate bocchette di ispezione.

Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento, con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.

Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria per evitare l'ostruzione, anche parziale, della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad un'altezza di almeno m. 0,50 dalla base della canna.

Le canne fumarie collettive, a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere solo scarichi relativi a:

- prodotti combustibili provenienti da impianti per riscaldamento, alimentati con lo stesso combustibile;
- prodotti combustibili provenienti da impianti per scaldabagno, alimentati con lo stesso combustibile.

Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale si immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano, con angolo di immissione non minore di 45°. Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nella canna del camino.

Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

3.5 Illuminazione naturale

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

L'ottimizzazione nell'uso dell'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 e apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale. Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico.

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.

3.6 Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta

La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.

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 una altezza compresa fra m. 1,00 e m. 2,40 dal piano del pavimento.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno.

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

Solo nei centri storici, per edifici storici e/o vincolati 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.

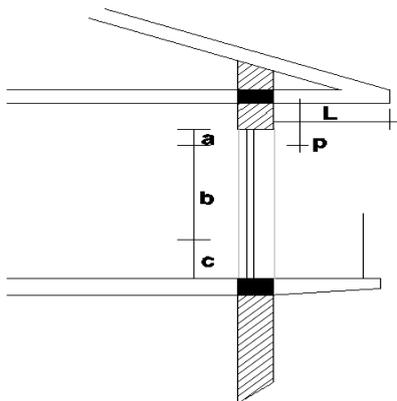
3.7 Superficie illuminante utile

Gli aspetti che incidono sul livello e sulla distribuzione della luce sono:

- le caratteristiche dell'apertura (geometria, dimensione, tipo di serramento, colore e coefficiente di trasmissione del vetro);
- la posizione dell'apertura (rispetto alla superficie verticale e orizzontale);
- il numero di aperture e la loro posizione reciproca;
- i sistemi di controllo solare (mobili, fissi).

La superficie illuminante è strettamente legata alla vista della volta celeste, pertanto per superficie illuminante utile si considera la superficie totale della finestra, detratta l'eventuale quota inferiore fino a cm. 60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette, superiore a cm. 150, calcolata per un'altezza pari ad 1/2 della sporgenza proiettata sulla parete ($p = L/2$, ove p = proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare).

La porzione di finestra che si viene a trovare in tale proiezione, viene calcolata pari ad 1/3 della sua superficie. Schema esplicativo della superficie illuminate:



Legenda:

L = lunghezza dell'aggetto superiore

p = proiezione dell'aggetto = $L/2$. Si calcola solo per $L >$ di cm. 150

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

b = superficie finestrata utile agli effetti dell'illuminazione

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

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

Tale verifica non è richiesta nelle esposizioni a sud.

Alle pratiche edilizie dovrà essere allegato lo schema esplicativo della superficie illuminante utile con dettaglio dei calcoli al fine della verifica.

3.8 Illuminazione artificiale

Nei casi di cui al precedente articolo, in alternativa all'uso della luce naturale, può essere consentito l'uso dell'illuminazione artificiale, purché vengano assicurati almeno i medesimi livelli prestazionali richiesti per l'illuminazione naturale. In relazione alle destinazioni d'uso degli spazi dovranno essere attentamente valutate le caratteristiche quantitative e qualitative dell'illuminazione artificiale (posizione dei corpi illuminanti, colore ed intensità della luce, ecc.).

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:

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

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono avere adeguato impianto di illuminazione notturna temporizzato.

È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, 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.

3.9 Orientamento dell'edificio

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest.

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da sud-est a sud-ovest.

E' vietata la realizzazione di alloggi in cui l'angolo di affaccio e la direttrice est-ovest risulti minore di 30° come previsto dall'art. 3.4.9 del Regolamento locale di Igiene.

4. Dotazioni per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

4.1 Disposizioni generali

Le seguenti disposizioni si applicano alle costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.) e in occasione di interventi su edifici esistenti. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di completa sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio e intorno ad esso in conformità al D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i..

4.2 Accesso alla copertura

Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore o uguale a cm. 70 e altezza di cm. 120;
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a mq. 0,50;

L'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

- superficie maggiore o uguale a mq. 0,50;
- se di forma rettangolare, il lato minore deve essere maggiore o uguale a cm. 70; nelle vecchie costruzioni, esso può essere ridotto a cm. 65 nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
- se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale a cm. 80;
- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che debbano garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali. In caso di aperture orizzontali o inclinate i sistemi di accesso devono essere adeguati alla difficoltà di passaggio.

In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili sono altresì ammesse altre idonee tipologie di accesso alla copertura nel rispetto delle indicazioni dei successivi articoli.

Dovranno comunque essere conformi all'art. 3.2.11 del Regolamento Locale d'Igiene.

4.3 Installazioni di sicurezza per l'accesso a luoghi elevati

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es. scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie e sistemi di protezione contro le cadute dall'alto (es. ponteggi o simili, linee vita) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente e nel rispetto dell'art. 115 del D. Lgs. n. 81/2008.

Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabatello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

Dispositivi di ancoraggio

I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso e il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio. Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

4.4 Conformità delle opere dei dispositivi di sicurezza

A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

4.5 Edifici con estese superfici finestrate

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

4.6 Informazione di sicurezza agli addetti

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza). Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di un'azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

4.7 Fascicolo dell'opera o libretto di manutenzione

Il fascicolo dell'opera ai sensi dell'art. 91 comma b del D. Lgs. 81/2008, in conformità all'Allegato XVI, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui

saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

4.8 Certificazione LEED

Il LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) è un programma di certificazione che può essere applicato a qualsiasi tipo di edificio (commerciale, residenziale, produttivo, ecc.) e concerne tutto il ciclo di vita dell'edificio stesso, dalla progettazione alla costruzione.

LEED promuove un approccio orientato alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni degli edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO₂, il miglioramento della qualità ecologica degli interni, i materiali e le risorse impiegati, il progetto e la scelta del sito. Sviluppato dalla U.S. Green Building Council (USGBC), il sistema si basa sull'attribuzione di 'crediti' per ciascun requisito. La somma dei crediti costituisce il livello di certificazione: da certificazione Base a Platino.

Classificazione LEED		
Platino con un punteggio > 80%		PLATINO (oltre gli 80 punti)
Oro con un punteggio > 60%		ORO (60 - 79 punti)
Argento con un punteggio > 50%		ARGENTO (50 - 59 punti)
Base con un punteggio > 40%		CERTIFICATO (40 - 49 punti)

Di seguito si riportano le macro aree previste dalla struttura del protocollo LEED:

	macroarea	definizione
	Siti sostenibili	Scelta e protezione del sito di costruzione in tutte le fasi di cantiere ed esercizio dell'edificio
	Acqua	Contenimento del consumo di acqua e uso di tecnologie per il risparmio idrico
	Energia e atmosfera	Riduzione dei consumi energetici dell'edificio e delle emissioni inquinanti in ambiente
	Materiali e risorse	Utilizzo di materiali locali prodotti in un certo raggio di km dal sito di costruzione, riciclabili o riciclati, uso di legno certificato
	Qualità dell'ambiente interno	Benessere termo-igrometrico, comfort visivo
	Innovazione	Criteri innovativi specifici del progetto non individuabili tra quelli definiti nelle macroaree precedenti
	Specificità regionali	Assegnazione di pesi e punteggi diversi ai criteri definiti per le altre macroaree in funzione di alcune specificità locali

I materiali congruenti con lo standard LEED possono contribuire a raggiungere un determinato punteggio; i materiali isolanti infatti possono contribuire alla valutazione ambientale dell'edificio sotto diversi aspetti:

- prestazioni energetiche e ottimizzazione dell'efficienza energetica;
- concetto di riciclato e/o riciclabile.

La tabella seguente riporta i crediti che interessano i materiali isolanti, termici e acustici.

Rispondenza dei materiali isolanti ai crediti del protocollo LEED NC Italia 2009				
Credito o prerequisito		Categoria di impatto ambientale	Criterio	Finalità
Prerequisito 2	EA	Energia e atmosfera	Prestazioni energetiche minime	Stabilire un livello minimo di efficienza energetica per gli edifici e gli impianti proposti al fine di ridurre gli impatti economici ed ambientali derivanti dai consumi eccessivi di energia
Credito 1			Ottimizzazione delle prestazioni energetiche	Raggiungere livelli crescenti di prestazione energetica dell'edificio superiori ai valori minimi di legge
Credito 3	MR	Materiali e risorse	Riutilizzo dei materiali	Riutilizzare materiali e prodotti da costruzione in modo da ridurre la domanda di materiali vergini e da ridurre i rifiuti
Credito 4			Contenuto di riciclato	Aumentare la domanda di prodotti da costruzione che contengano materiali a contenuto di riciclato
Credito 5			Materiali Estratti, Lavorati e Prodotti a Distanza Limitata (Materiali Regionali)	Incrementare la domanda di materiali che siano estratti e lavorati a distanza limitata
Credito 6			Materiali Rapidamente Rinnovabili	Ridurre l'uso e lo sfruttamento di materie prime e materiali a lungo ciclo di rinnovamento sostituendoli con materiali rapidamente rinnovabili

Per certificare LEED un edificio occorre distinguere se si tratta di:

- Un nuovo immobile (commerciale, condominio, per uffici, ricreativo, produttivo).
- Il restauro di un edificio esistente. Un intervento strutturale.
- Scuole, negozi, ospedali.
- Edilizia residenziale. Studio urbanistico.

Successivamente, occorre mappare le caratteristiche del progetto rispetto ai crediti previsti dai diversi standard; registrare il progetto presso il Green Building Certification Institute e sottoporre formale richiesta all'ente, fornendo adeguata documentazione relativa alle varie fasi di progettazione e costruzione. Seguiranno l'elaborazione della richiesta da parte dell'Ente e la Certificazione, successiva al completamento dell'opera.

H. ELEMENTI DI SOSTENIBILITA'

1.1 Bioedilizia

Ferma restando la garanzia del rispetto delle norme sul risparmio energetico e sulla qualità acustica, nelle nuove costruzioni e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è raccomandata l'adozione di criteri costruttivi di bioedilizia, che sostanzialmente realizza costruzioni a basso impatto ambientale, con una particolare attenzione alla salute degli abitanti, attraverso un uso cosciente di materiali naturali e di origine naturale.

Ogni intervento di bioedilizia si attua nel rispetto dei requisiti costruttivi e di indagine di seguito indicati.

1.2 Materiali edili – materiali ecosostenibili

E' raccomandato l'impiego di materiali di provenienza naturale e materiali riciclabili che nel proprio ciclo di vita (dal processo di estrazione, fabbricazione o manipolazione, trasporto, posa in opera e smaltimento finale) richiedano il più basso consumo di energia e il minimo impatto ambientale.

Tali materiali, di origine naturale o manipolati, devono presentare limitata radioattività e non devono essere in grado di generare radon, soprattutto in siti che geologicamente presentano tale rischio. Eventuali indagini in tal senso saranno condotte in collaborazione con la locale A.R.P.A.

Nelle diverse applicazioni costruttive devono garantire una alta traspirabilità, soprattutto nei casi di coibentazione termo-acustica, dove sono da impiegare materiali esenti da emissione di fibre volatili, inattaccabili da insetti e roditori, inalterabili nel tempo.

Sono pertanto da evitare materiali provenienti dalla sintesi petrolchimica, ad eccezione di quelli per i quali non esista sul mercato un'alternativa che la natura può offrire, oltre a quelli impermeabilizzanti.

Sono consigliati materiali di produzione locale, dove è possibile reperirli con facilità, al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia di un mercato legato alla tradizione produttiva locale.

Allo stesso modo vanno impiegati soltanto legni provenienti da zone temperate, a riforestazione programmata, privi di trattamenti tossici antiparassitari, e privi di emissioni radioattive, certificati da marchi di qualità ambientale riconosciuti dalla U.E.

A titolo indicativo, alcune tipologie di materiali adottabili nel contesto di una riqualificazione del patrimonio esistente, al rinnovamento tipologico e alla trasformazione del costruito e di sostenibilità ambientale:

- Per la costruzione e/o adeguamento statico costruttivo: cemento bianco, termo laterizi porizzati con la combustione di segatura di legno o di fibre naturali, legname certificato dove si conosca la provenienza, acciaio austenitico diamagnetico;
- Isolanti: sugheri, fibra di legno, kenaf, lana di pecora, cellulosa, juta, ecc..
- Rivestimenti: pietre in genere, ceramiche e legni a bassa emissione radioattiva, colori a base di terre naturali, caseina, essenze vegetali;
- Intonaci: calci naturali, argilla, ecc..;
- Impermeabilizzazioni: guaine bentonitiche;
- Lattonerie: rame, acciaio inossidabile, ecc..

1.3 Analisi del sito

Si tratta di attuare alcune azioni che devono sommarsi alla normale prassi di conoscenza di un luogo prima di intervenire progettualmente, che producono una relazione tecnica supportata da eventuali schemi grafici e che, oltre ai rilievi canonici plano-altimetrico e geologico, comprendono anche:

- rilevamento della radioattività naturale dei materiali presenti in sito e di eventuale presenza di gas radon nel sottosuolo, attraverso la consulenza del locale ufficio dell'ARPA, ovvero, nel caso della sola indagine sulla radioattività nei materiali costruttivi, ad opera di un professionista bioarchitetto in possesso di un attestato di qualifica e di idonea strumentazione;
- indagine geobiologica per il rilevamento di eventuali interferenze elettromagnetiche indotte da radiofrequenze e/o da alta e media tensione elettrica di rete, ovvero dalla vicinanza con ripetitori radio-televisivi, di telefonia fissa o mobile o radar e linee elettriche aeree o interrate, con la collaborazione del locale ufficio dell'ARPA, ovvero ad opera di un professionista in possesso di un attestato di qualifica e di idonea strumentazione;
- indagine geobiologica del sito oggetto di intervento edilizio per il rilevamento del campo magnetico terrestre e delle reti telluriche, che potrebbe essere disturbato dalla eventuale presenza di falde freatiche, vene metallifere e faglie nel sottosuolo.

1.4 Rispetto delle tradizioni locali

Nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente, con riferimento alle tipologie di intervento ammesse e indicate nel presente Regolamento Edilizio ("Categorie degli edifici in funzione delle destinazioni d'uso"), si dovranno mantenere i caratteri storici e tipologici della tradizione costruttiva locale, evitando interventi che alterino l'identità storica degli agglomerati urbani.

Saranno adottate all'uopo tecnologie costruttive tradizionali e, possibilmente, materiali tipicamente locali nell'ottica di ricreare un ambiente urbanizzato vicino alla tradizione, ma non dimenticando l'applicazione e l'utilizzo delle innovazioni costruttive odierne.

In particolare per il centro storico, si rimanda all'art. 9 del PdR allegato al PGT.

1.5 Protezione acustica

Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione integrale la conformità acustica è attestata da una relazione tecnica di valutazione previsionale di impatto acustico e trasmessa unitamente alla documentazione della domanda del Permesso di Costruire o alla D.I.A. La protezione acustica dell'involucro edilizio è determinata di regola da sistemi isolanti continui formati di materiali compositi, anche di diversa natura, tipologia e densità. Per una migliore prestazione acustica è richiesta l'applicazione delle misure che seguono:

- Per i rumori provenienti dall'esterno e da altre unità abitative, oltre al rispetto dei valori di isolamento imposti dal DPCM 5/12/1997 e s.m.i., deve essere garantito un isolamento acustico > del 5 % (rispetto a tali limiti);
- per i rumori da calpestio e derivanti da sistemi impiantistici, si devono assumere limiti di rumore ammissibile < del 5% rispetto ai valori prescritti dal DPCM 5/12/1997 e s.m.i..

Per gli edifici produttivi o per gli edifici con particolari destinazioni d'uso (discoteche, sale da ballo, ecc.) devono essere previste misure di contenimento del rumore proveniente dall'interno degli edifici stessi.

Al termine dei lavori è obbligatorio il collaudo degli interventi eseguiti ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel presente articolo.

In sede di richiesta autorizzativa (DIA, PdC, SCIA, ecc.), si dovrà allegare alla documentazione, la Relazione di Previsione Impatto Acustico in fase di progettazione e in caso di variazioni, la stessa dovrà essere aggiornata e allegata alla richiesta di agibilità.

1.6 Contenimento consumi idrici

Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

Al fine di una riduzione del consumo idrico, si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria dell'impiego di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento idrico sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE.

Installazione di dispositivi per la regolazione del flusso delle cassette di scarico

Al fine di una riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei wc, in base alle esigenze specifiche. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette dotate di dispositivo di scarico che interrompe la fuoriuscita dell'acqua quando viene premuto una seconda volta, oppure cassette wc dotate di doppio pulsante.

Utilizzo delle acque meteoriche

Fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, si obbliga il recupero delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici e convogliate in un apposito serbatoio interrato, previa l'eliminazione delle acque di prima pioggia.

Si fa obbligo altresì di predisporre una doppia tubazione di approvvigionamento idrico, di cui una collegata alla rete municipale e l'altra distribuita dal serbatoio di accumulo verso i punti di utilizzo, quali per l'irrigazione dei giardini pertinenziali e delle aiuole, per la pulizia dei cortili e passaggi, per il lavaggio di autovetture, per l'alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte).

Le coperture dei tetti debbono pertanto essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e verso altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a mq. 150, devono dotarsi di una cisterna di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc. Ogni 30,00 mq. di area destinata a verde pertinenziale e/o a cortile.

La cisterna sarà dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato a pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Sistemi per rubinetteria

Al fine di una razionalizzazione dei consumi idrici, è raccomandato per tutti gli edifici l'adozione di sistemi di rubinetteria dotati di limitatore di flusso, che permette di regolare il flusso dell'acqua in funzione della necessità e della pressione e di diffusori per la miscelazione dell'aria con l'acqua; è prescritta inoltre l'adozione di limitatori di pressione collocati nelle tubazioni d'entrata.

Si raccomanda l'uso di rubinetti monocomando.

Disposizione raccomandata

E' raccomandata l'installazione di una rete per acqua non potabile per uso domestico (per lavatrici, scarico WC, lavatoi, ecc.).

1.7 Fitodepurazione

Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo pozzetto di ispezione e prelievo, facilmente accessibile.

In tali zone, al fine di concorrere alla realizzazione della salvaguardia ambientale e del risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di depurazione delle acque reflue di tipo naturale, tramite piante (fitodepurazione), fatto salvo l'obbligo di ottemperare alle prescrizioni di A.S.L. e Uffici Comunali.

Il requisito si intende soddisfatto con il progetto di bacini di fitodepurazione opportunamente dimensionati con il carico inquinante, secondo le prescrizioni dell'Ente competente.

Devono essere adottate tipologie di trattamenti igienizzanti conformi alle direttive degli Enti preposti al controllo. Sono da privilegiarsi sistemi combinati di piatto fitodepurativo con biofiltrazione in biofiltro sommerso aerato. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi.

Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc.

1.8 Serre solari

Rappresentano un semplice sistema di risparmio energetico, ottenibile anche, nel caso di nuove costruzioni, di recupero edilizio e negli edifici esistenti, attraverso la chiusura di balconi, terrazze, logge, e simili o integrate nell'organismo edilizio con usi di materiali uniformati al contesto urbano, (tenendo conto e uniformarsi alla prima parte o zona eventualmente già eseguita), purchè rispettino tutte le condizioni igienico-sanitarie e non sono computate ai fini volumetrici.

Il suo funzionamento è dato da ampie superfici vetrate, che consentono ai raggi solari di penetrare all'interno del volume e di ottenere così un aumento del calore e di illuminazione naturale, riducendo considerevolmente i consumi di utenza, come riscaldamento e illuminazione elettrica.

Una serra solare dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- avere una profondità non superiore a 1,5 metri;
- avere una superficie coperta massima non superiore a mq. 9,00;
- non avere accessi diretti all'unità immobiliari,
- la serra non deve essere riscaldata dall'impianto di climatizzazione estivo/invernale dell'edificio cui si appoggia;
- l'orientamento varia in un arco compreso tra sud-est e sud-ovest;

- non deve avere importanti ombreggiamenti dovuti a manufatti e/o piante;
- la superficie vetrata deve essere prevalente, dove per prevalenza significa che il rapporto tra superficie vetrata e superficie totale (verticali, orizzontali e inclinate) sia almeno il 70%;
- il volume lordo della serra in genere non può superare il 10% del volume riscaldato dell'edificio;
- la serra solare deve prevedere dei sistemi opportuni e/o dispositivi mobili o rimovibili di schermatura estiva dei raggi solari e superfici vetrate apribili per consentire una ventilazione naturale senza pregiudicare la climatizzazione invernale;
- la destinazione funzionale non deve determinare la nascita di un nuovo locale per la presenza continuativa delle persone; in pratica non deve configurarsi legalmente come locale di abitazione e/o luogo di lavoro;
- garantire una riduzione di almeno il 10% dell'indice di prestazione per la climatizzazione invernale e non essere dotate di impianto di riscaldamento o raffrescamento, rispetto alla soluzione senza serra solare;
- l'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento e di accessi diretti dalle unità immobiliari comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della S.L.P. .

La serra solare deve comunque rispettare le indicazioni del Capitolo G per quanto riguarda le distanze dai confini e dai fabbricati, le altezze, etc.

Qualora i locali interessati siano realizzati in adiacenza a locali con presenza di fiamme libere, dovrà essere garantita la sicurezza degli impianti termici, nello specifico si dovrà garantire che il foro d'areazione continua non sfoci nella serra solare, ma sfoci direttamente all'esterno.

1.9 Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas RADON

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

- tutti i nuovi edifici devono essere progettati e realizzati in modo da minimizzare la presenza di radon (gas radioattivo proveniente dal sottosuolo) e di elementi radioattivi nei materiali da costruzione. Nell'edilizia residenziale il riferimento per le concentrazioni di gas radon indoor è la Direttiva europea n. 90/143, che suggerisce livelli d'azione di 400 Bq/mc e livelli di progetto di 200 Bq/mc. Negli ambienti destinati ad uso lavorativo la suddetta direttiva è stata recepita dalla normativa nazionale relativa alla radioprotezione dei lavoratori e della popolazione dai rischi da radiazioni ionizzanti (D.Lgs. 241/00). In tale caso il livello d'azione è pari a 500 Bq/mc come concentrazione media annua di Radon.

Valgono le disposizioni di cui al Decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas RADON in ambienti indoor", relativa Circolare n. H1.2011.0037800 del 27/12/2011 e indicazioni fornite dall'ASL con prot. n. U0015410/III.7.22 del 7/02/2012 a cui si rimanda.

Per garantire il rispetto dei limiti riportati è necessario adottare alcuni accorgimenti costruttivi, che possono variare in funzione delle caratteristiche morfologiche e litologiche del sito, nonché dalla tipologia di edificio e dalle specifiche esigenze degli occupanti. Gli accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro, sono:

- ventilazione naturale tramite formazione di vespaio aerato posto tra la quota del piano più basso e le fondazioni, con una altezza minima di aerazione di cm. 40 e sfogo oltre il tetto attraverso camini di ventilazione a tenuta stagna;
- ventilazione meccanica controllata (VMC) con l'installazione di un sistema centrale o locale di ventilazione forzata; depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- drenaggio delle fondazioni a mezzo di materiale sciolto inerte e condotti forati per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno; posizionamento di apposite guaine anti-Radon;
- sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scarichi e canalizzazioni, ovvero distribuzione degli stessi all'esterno della massa muraria dell'edificio ovvero in intercapedini, ecc.

Nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrà essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, i graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri e scorie di altoforno, le calce eminentemente idrauliche, i gres porcellanati.

Sono inoltre da evitare finiture di legno proveniente da paesi stranieri dell'Europa orientale, a meno che non siano accompagnati da certificati d'analisi di enti riconosciuti che ne attestino un contenuto di radionuclidi nella norma.

Della salubrità dei materiali adottati nella costruzione edilizia (compreso il contenuto di radionuclidi) sono ritenuti responsabili il progettista e il direttore dei lavori ed il Committente.

Alla richiesta di agibilità dovrà essere allegata dichiarazione congiunta di conformità in materia di prevenzione rischi da Gas-radon.

1.10 Attuazione Piano Regionale Lombardo amianto

Disposizione obbligatoria

In attuazione della L.R. n. 17/2003 "Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto" e alle successive disposizioni attuative emanate dall'ASL competente, tutti i proprietari (e gli amministratori condominiali) di edifici contenenti amianto, devono provvedere ad inoltrare autonotifica obbligatoria presso gli uffici del Dipartimento di Prevenzione Medico – Servizio Igiene Pubblico dell'ASL, allo scopo di contribuire alla redazione dei previsti Registri Regionali di Censimento della presenza di amianto negli immobili pubblici e privati e favorire l'attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia.

1.11 Depositi per rifiuti differenziati

Disposizione obbligatoria

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni comunali vigenti o collocati nei depositi. In ogni fabbricato del territorio comunale devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Inoltre, anche le nuove costruzioni di edifici plurifamiliari ad uso residenziale/commerciale, dovranno disporre di uno spazio chiuso con le medesime caratteristiche descritte, adeguatamente dimensionato, anche a servizio di attività di vendita/somministrazione alimenti.

Disposizioni sui locali depositi

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

I fabbricati devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente a raccogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Inoltre nelle nuove costruzioni e/o in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione integrale che abbiano un numero superiore di otto unità abitative devono disporre di un ulteriore e specifico spazio esterno per il solo conferimento dei rifiuti solidi urbani avente la sola funzione di punto di prelievo da parte dell'ente comunale incaricato, salvo quanto previsto all'ultimo paragrafo.

La realizzazione dei locali con destinazione d'uso a deposito rifiuti solidi urbani dovrà essere ubicata preferibilmente all'esterno del fabbricato ad una distanza minima dai locali di abitazione di m. 10,00 munito di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata; potrà essere ammesso nel corpo del fabbricato, ai piani terra o interrato, se dotato di apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto. All'interno dei depositi devono essere previsti separati contenitori per la raccolta ed il recupero di materiali riciclabili (carta, vetro, metallo, plastica, ecc.).

Inoltre, detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a litri 4,50 per ogni abitante.

L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni comunali vigenti.

Caratteristiche del locale deposito interno agli edifici plurifamiliari

Il locale deposito deve avere le seguenti caratteristiche, ed essere rispondente altresì ai requisiti di cui al Regolamento Locale di Igiene e s.m.i.:

- superficie adeguata;
- altezza minima interna di m. 2,20;
- porta metallica a tenuta di dimensioni m. 0,90 x 2,05;
- pavimento e pareti costituite da materiale liscio, facilmente lavabile, impermeabile e con raccordi arrotondati;
- il pavimento deve essere dotato di piletta sifonata per il regolamentare scarico delle acque di lavaggio;
- presenza di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio;
- deve essere provvisto di idonee misure di prevenzione e di difesa contro topi ed insetti;
- torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10,00 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungatesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario.

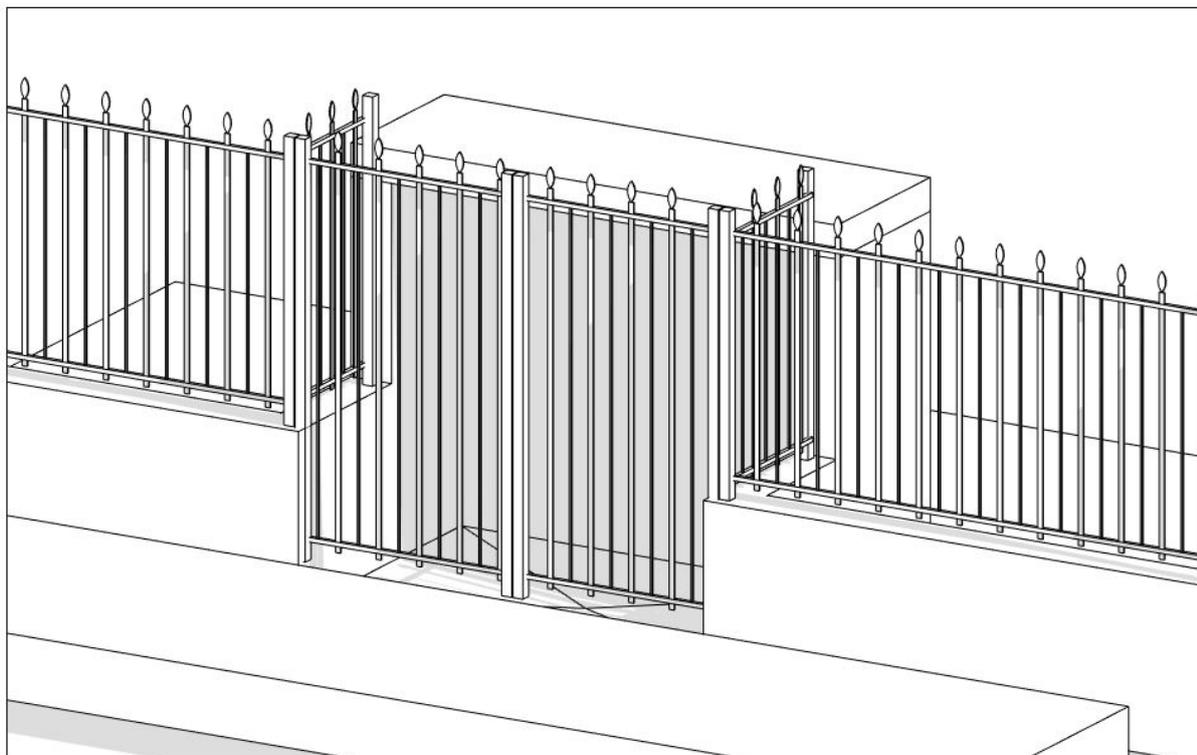
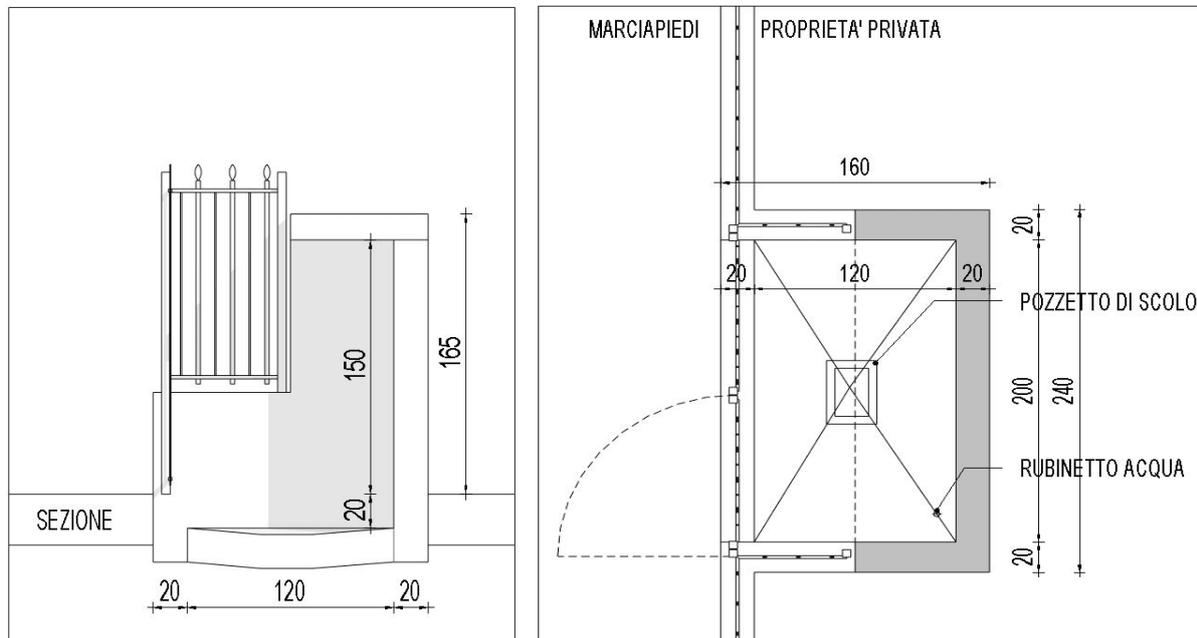
Caratteristiche dello spazio esterno di conferimento (punto di prelievo)

Lo spazio esterno di conferimento è dedicato esclusivamente al prelievo dei rifiuti da parte dell'ente incaricato a tale servizio, detto spazio deve avere le seguenti caratteristiche, ed essere rispondente altresì ai requisiti di cui al Regolamento Locale di Igiene e s.m.i.:

- superficie adeguata per ospitare i rifiuti provenienti dal locale deposito, chiusi negli appositi sacchetti e contenitori;
- direttamente accessibile dallo spazio pubblico per la raccolta da parte dell'ente incaricato alla raccolta;
- essere integrati con la recinzione dal punto di vista architettonico, in particolare nella progettazione si deve prevedere l'opportuno mascheramento dei rifiuti;
- avere platea impermeabile servita di lancia per il lavaggio e dotata di sistema di raccolta e regolamentare smaltimento delle acque;
- essere posizionato il più possibile lontano dai locali abitati;

Questo spazio deve essere oggetto di specifico elaborato progettuale e predisposto di dimensioni adeguate (si veda schema tipo seguente).

Schema tipo vano immondezzaio condomini.



I. DISPOSIZIONI FINALI

1.1 Entrata in vigore

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento assumono efficacia ed entrano in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) dell'avviso di deposito.

1.2 Procedure applicative

La conformità dei progetti al presente regolamento dovrà essere espressamente dichiarata dai tecnici redattori degli stessi.

1.3 Attività di controllo

Il Comune si riserva di esplicitare l'attività di controllo avvalendosi della struttura comunale competente, ovvero di soggetti esterni appositamente incaricati.

In relazione alle disposizioni di cui alla Sezione H (Elementi di Sostenibilità) dovranno essere comunicate formalmente le date di inizio e termine dei lavori di posa dei componenti significativi per il risparmio energetico, quali gli isolamenti di pareti e tetto, non più ispezionabili al termine dei lavori, con un anticipo di almeno 15 gg. Eventuali variazioni del programma dovranno essere comunicate tempestivamente all'ufficio competente.

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali (presenza di collettori solari termici, caldaie ad alto rendimento, valvole termostatiche ecc).

1.4 Facoltà di deroga

Salvo quanto previsto nei precedenti articoli, eventuali deroghe, al presente Regolamento Edilizio, possono essere concesse esclusivamente con deliberazione del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle norme igieniche sanitarie, fatti comunque salvi i pareri obbligatori da parte della Commissione del Paesaggio, della Commissione Urbanistica e degli Organi di Vigilanza, in conformità alle disposizioni, alle procedure ed ai criteri fissati in materia dalle leggi e dalle direttive vigenti.

Accessibilità: possibilità, anche per persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.), di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Visitabilità: possibilità, anche da parte di persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.), di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

Adattabilità: studio in fase di progettazione, delle possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.). Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità (vedi art. 2 del D.M. 236/89)

Aerazione naturale diretta: Possibilità di ricambio dell'aria di un ambiente confinato mediante infissi esterni apribili prospettanti spazi esterni.

Aerazione attivata: Possibilità di ricambio dell'aria di un ambiente confinato mediante ventilazione meccanica o impianto di condizionamento.

Aerazione indiretta: Possibilità di ricambio dell'aria di un ambiente confinato attraverso locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta o attraverso condotti di ventilazione senza l'ausilio di mezzi meccanici.

Altezza delle costruzioni: l'altezza è definita dall'art. 14 delle NTA del PdR; nel caso in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile sia inclinato o curvo, a ogni piano di intradosso orizzontale corrisponde un piano verticale parallelo alla fronte della costruzione e la costruzione stessa avrà altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte.

Altezza media dei locali o degli spazi interni: rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali.

Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale.

Altezza minima dei locali: segmento verticale minimo, congiungente il pavimento ed il soffitto di un locale.

Altezza virtuale di interpiano: è il valore, pari a m. 3,00 convenzionalmente assunto per calcolare il volume indipendentemente dall'altezza di interpiano effettiva.

Ambiente urbano: è l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città.

Arredo urbano: sono definiti di arredo urbano e possono considerarsi parte delle opere di urbanizzazione, gli interventi volti alla valorizzazione dell'ambiente urbano e alla corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale abbiano come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

- aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebo, pergolati, pensiline;
- segnaletica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;
- aree per il gioco, le attività fisiche e di socializzazione all'aperto (percorsi vita, percorsi pedonali e ciclabili), attrezzate per utenti di tutte le età;
- impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
- orti urbani attrezzati;
- attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetali (bacche, frutti e fiori);
- aree speciali per cani;
- monumenti ed edicole funerarie.

Balcone: sporgenza della facciata di un edificio munita di ringhiera o parapetto.

Biocompatibile: nel settore delle costruzioni è un'attività, un materiale, una tecnica, un prodotto è un'opera edilizia nella sua interezza che produce un basso impatto sull'uomo sia nella piccola che nella grande scala geografica e temporale; si include anche la qualità ambientale (visiva, acustica, uditiva, olfattiva) all'interno degli spazi interni ed esterni antropizzati e il contenimento all'esposizione agli agenti inquinanti e nocivi di ogni essere vivente. L'impatto ridotto sulla salute dell'uomo e degli altri essere viventi, ovvero la compatibilità biologica dell'opera, esprime la capacità dell'ambiente antropizzato a non danneggiare la potenzialità biologica e degli stessi esseri viventi.

Destinazione d'uso: Costituisce destinazione d'uso di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area stessa; per gli edifici la destinazione d'uso è quella impressa dal titolo edilizio in base al quale lo stesso è stato realizzato o i successivi titoli che hanno previsto mutamenti delle destinazioni d'uso.

Distanza dai confini: distanza minima misurabile tra il confine di proprietà e il perimetro dei fabbricati vicini. In caso di perimetro variabile ai diversi piani, si farà riferimento a quello più prossimo al confine.

Distanza tra fabbricati: distanza tra le fronti delle costruzioni, misurata in proiezione perpendicolare alle fronti stesse.

Ecosostenibile: nel settore delle costruzioni è un'attività, un materiale, una tecnica, un prodotto è un'opera edilizia nella sua interezza che produce un basso impatto sull'ambiente esterno all'opera sia nella piccola che nella grande scala geografica e temporale; si include anche l'efficiente utilizzo delle risorse rinnovabili, il ridotto utilizzo delle risorse non rinnovabili e la produzione ridotta di carichi inquinanti imposti all'ambiente nel ciclo di vita dell'opera. Per basso impatto ambientale si intende un ridotto consumo delle risorse naturali, paesaggistiche e antropizzate e il contenimento dell'effetto di riduzione delle possibilità di queste di rigenerarsi sia nella scala temporale che geografica.

Fronte della costruzione: figura geometrica piana o curva definita da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dalla linea di gronda, ove presente, o dalla sommità delle strutture perimetrali. Nel caso di facciate complesse si assumeranno come fronti le singole figure piane costruibili sul perimetro dell'edificio ai diversi piani.

Fruibilità: la possibilità di godimento e uso di un edificio, di un ambiente, di un servizio, di un'opera d'arte, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore.

Impianti tecnologici: gli impianti di produzione e distribuzione dell'energia, elettrici, idraulici (ivi compresi quelli eventualmente necessari per contenere il rialzamento della falda acquifera), di

distribuzione del gas, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, per le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e conservazione dei rifiuti solidi urbani, necessari al funzionamento degli edifici o dei complessi immobiliari cui sono destinati.

Interventi relativi ad aree scoperte: gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Illuminazione naturale diretta: la possibilità di illuminare ambienti confinati con la luce naturale proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate prospettanti spazi esterni.

Illuminazione naturale indiretta: illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

Illuminazione artificiale: illuminazione proveniente da corpi luminosi artificiali.

Ingombro fisico delle costruzioni: lo spazio occupato fisicamente dal fabbricato, comprese tutte le sporgenze quali gronde, balconi, fregi, comignoli, vani tecnici ecc..

Locali principali, accessori, di servizio: i locali principali sono gli spazi destinati a soggiorno, cucina, camere da letto, locali ad usi diversi dalla residenza con permanenza continua di persone. I locali accessori sono gli spazi destinati a servizi igienici, bagni, locali studio, biblioteca, hobbies. I locali di servizio sono gli spazi destinati a disimpegno, ripostiglio, corridoio, autorimessa, altri spazi senza permanenza continua di persone.

Locali seminterrati: locali che per parte della loro altezza si trovino sotto il piano di spiccato.

Locali sotterranei – interrati: locali in cui la quota di intradosso del solaio superiore sia inferiore o uguale a quella del piano di spiccato.

Locali sottotetto: gli spazi posti tra l'estradosso del solaio superiore dell'ultimo piano agibile e la copertura, anche se non interamente delimitati da murature perimetrali.

Locali e volumi tecnici: Spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti termici, idrici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di deposito rifiuti, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso.

Loggia: terrazzo aperto su uno o più lati, non aggettante rispetto al perimetro dell'edificio o al filo esterno dello stesso

Manufatti provvisori: manufatti, anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e generalmente attivi per periodi non superiori ai sei mesi.

Organismo edilizio: l'insieme delle caratteristiche tipologiche, strutturali e di utilizzo di un fabbricato. Gli interventi che comportano una sensibile alterazione del rapporto tra le suddette caratteristiche modificano l'organismo edilizio (ad esempio la trasformazione di un capannone industriale in una pluralità di unità con caratteristiche abitative).

Perimetro dei fabbricati: contorno della figura piana delimitata dalle pareti esterne e dalla congiungente delle strutture di appoggio quali i pilastri di porticati o tettoie, compresi i loggiati, i bow windows ed escluse tutte le strutture aperte a sbalzo quali balconi, gronde e simili. Il perimetro può variare ai diversi piani dell'edificio.

Persona con Disabilità e Utenza Ampliata: la disabilità, in linea con l'ICF (OMS 2001), indica l'interazione negativa dell'individuo con l'ambiente costruito. Si applica a tutte le persone, includendo anche gli anziani, i bambini, o le persone con difficoltà per un periodo temporaneo. L'Utenza Ampliata considera il rapporto uomo/ambiente in relazione all'utenza reale per soddisfare le esigenze del maggior numero possibile di soggetti.

Piano di spiccato: piano situato alla quota media del marciapiede sul lato del lotto ove è situato l'ingresso principale; in caso di assenza di marciapiede, si assumerà la quota stradale aumentata di cm. 15.

Potenzialità edificatoria: capacità di un'area di essere edificata e conseguentemente di sostenere un insediamento umano, sia nell'ambito degli interventi di pianificazione esecutiva, sia nell'ambito degli interventi edilizi diretti.

Per gli interventi edilizi diretti, tale capacità è definita in alternativa da uno dei seguenti parametri:

- per gli interventi di nuova edificazione dall'applicazione degli indici di edificabilità all'area di effettiva proprietà, con destinazione edificabile in base alle tavole ed alla normativa di PGT, dedotti comunque la rete viaria, le aree di rispetto stradale, le strade private di uso pubblico, le aree e gli spazi di uso pubblico e le aree destinate a verde privato, nonché verificata l'edificazione di preesistenti edifici sul medesimo lotto funzionale;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, dalla consistenza planivolumetrica, legittimamente in atto, degli edifici esistenti.

Progettazione Universale (Universal Design): progettazione di prodotti, strutture, programmi e servizi utilizzabili da tutte le persone (utenza ampliata), nella misura più estesa possibile, senza il bisogno di adattamenti o di soluzioni speciali che risultino discriminanti. La "progettazione universale" non esclude dispositivi di sostegno per particolari gruppi di persone con disabilità ove siano necessari.

Requisiti di agibilità: la presenza in un locale dei requisiti di altezza (minima e media) e di aeroilluminazione minimi.

È fatta eccezione per le deroghe ammesse dal presente Regolamento o da disposizioni di Legge.

Riscontro d'aria: possibilità di creare all'interno di un'unità immobiliare un movimento d'aria tale da consentirne un adeguato ricambio, attraverso aperture situate su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili o cavedi.

Sagoma di un edificio: figura geometrica solida definita:

- dal piano di spiccato;
- dai piani alla quota delle altezze del fabbricato;
- dai piani corrispondenti alle fronti laterali.

Nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica la sagoma è definita in riferimento a ciascun corpo di fabbrica. Gronde, balconi e terrazzi in aggetto, non concorrono a delineare la sagoma dell'edificio.

Sedime dell'edificio: la figura piana compresa nel perimetro dell'edificio alla quota del piano di spiccato.

Serra solare: sistema di risparmio energetico, ottenibile anche, nel caso di recupero edilizio, attraverso la chiusura di balconi, terrazze, logge, altane e simili. Il suo funzionamento è dato da ampie superfici vetrate, che consentono ai raggi solari di penetrare all'interno del volume e di ottenere così un aumento del calore e di illuminazione naturale.

Spazio di cottura: parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Superficie utile di un locale: superficie netta calpestabile di uno spazio delimitato da pareti. Negli interventi di recupero abitativo dei sottoetti si escludono le porzioni di altezza inferiore a m. 1,50 .

Superficie utile di un alloggio: superficie di pavimento di un alloggio al netto delle pareti perimetrali e dei tavolati interni.

Superficie minima utile dell'alloggio: è la superficie minima utile ammessa per l'alloggio.

Superficie minima dei cavedi: per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

Superficie coperta e rapporto di copertura: la superficie coperta è definita dall'art. 4 delle N.A. del PdR del PGT che detta anche il Rapporto previsto nelle norme per i singoli ambiti.

Superficie occupata: superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa. Concorrono a formare la superficie occupata le superfici di corselli, rampe carrabili, parcheggi, percorsi e piazzali impermeabili.

Superficie filtrante: è la superficie sistemata a verde, non costruita né fuori terra né in sottosuolo, destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano esistente. Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e altri materiali che non compromettano la permeabilità del terreno. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Sicurezza ambientale: esito positivo della verifica del rispetto di tutti gli indicatori ambientali quali: l'inquinamento acustico, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'inquinamento idrico, l'inquinamento da radiazioni in genere.

Terrazzo: spazio architettonico aperto, agibile o anche abitabile, accessorio ad un edificio. Negli edifici d'abitazione, ognuno dei ripiani, scoperti o anche coperti, che si aprono a livello dei piani d'abitazione (è detto terrazzo a livello quando è posto alla stessa quota, o quasi, dell'ambiente dal quale vi si accede). Spesso è usato anche come sinonimo di terrazza (copertura di un edificio).

Tipologia: insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. È mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

Volume: è il prodotto della S.l.p. di ogni piano (compreso le murature) per la relativa altezza all'intradosso della soletta o della media delle altezze se la soletta è inclinata. Il volume così definito è utilizzato esclusivamente per il computo del carico insediativo, dell'indice fondiario e in tutti i casi in cui il predetto criterio di misura sia utilizzato dalla Legge.

Verde verticale: la protezione e/o la decorazione insieme delle facciate di edifici e manufatti, realizzate mediante verde naturale, anche con l'utilizzo di fioriere, grigliati, rivestimenti parietali sagomati e altri manufatti tesi a favorire l'attecchimento e lo sviluppo di idonee specie vegetali.

Verde pensile: la sistemazione a verde di terrazzi e piani di copertura, mediante inerbamenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno coltivato opportunamente dimensionati e strutturati.

Visione lontana: campo percettivo azimutale e zenitale per la maggior parte libero da ostacoli imminenti che consente la visuale verso l'ambiente esterno attraverso almeno un'apertura il cui limite inferiore non sia posto superiormente a m. 1,30 dal pavimento. Nei recuperi di sottotetti è ammissibile un'altezza del limite inferiore dell'apertura a m. 1,50 da pavimento. Per ambiente esterno si intende uno spazio libero quale via/piazza, cortile o patio.