



Regione Lombardia



Comune di Brembate



Provincia di Bergamo

COMUNE DI BREMBATE

Regolamento Edilizio

L.R. n.12 del 11/03/2005 e s.m.i.



Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

collaboratori

ing.jr Jennifer Santoro

arch. Elisa Ruocco

dott. Mattia Brumana

Adottato con deliberazione del C.C. n.43 del 29.10.2024

Approvato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

Revisione n.

Data

Aprile 2025

Scala

Sommario

PARTE I-PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	6
CAPO I - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI.....	6
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (Allegato B della D.g.r.24 ottobre 2018 n.695)	6
PARTE II-DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	11
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	11
CAPO I - SUE, SUEAP E ORGANISMI TECNICI CONSULTIVI.....	11
Art.1 Ambito di applicazione delle norme contenute nel presente regolamento.....	11
Art.2 Casi di non applicabilità delle norme del presente regolamento	11
Art.3 Sportello unico per l'edilizia (SUE) e sportello unico per le attività produttive (SUAP)	11
Art.4 La Consulta gestione del territorio	12
Art.5 La Commissione per il paesaggio	12
Art.6 Presentazione delle istanze e dei titoli abilitativi autocertificativi	12
CAPO II-ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	14
Art.7 Certificato di destinazione urbanistica	14
Art.8 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativo	14
Art.9 Dichiarazione di alloggio antigienico	14
Art.10 Dichiarazione di alloggio inabitabile per ragioni igieniche	15
Art.11 Dichiarazione di alloggio inabitabile per ragioni di precarietà statica	15
Art.12 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	15
Art.13 Parere preliminare	16
Art.14 Interventi urgenti	17
Art.15 Demolizione di abusi edilizi	17
TITOLO II-DISCIPLINA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	19
CAPO I-NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	19
Art.16 Rilascio del permesso di costruire e termini di validità dei titoli abilitativi edilizi	19
Art.17 Comunicazione d'inizio lavori	19
Art.18 Interruzione di lavori	19
Art.19 Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia	20
Art.20 Direttore dei Lavori	20
Art.21 Comunicazione di ultimazione dei lavori	20
Art.22 Occupazione di suolo pubblico	21
CAPO II-NORME TECNICHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	22
Art.23 Prescrizioni generali	22
Art.24 Individuazione del caposaldo altimetrico – piano di spiccato	22
Art.25 Punti fissi e quote di caposaldo per nuove costruzioni o ampliamenti del sedime di fabbricati esistenti	23

Art.26	Area di cantiere	23
Art.27	Recinzione dei cantieri	24
Art.28	Norme per limitare l'inquinamento acustico	24
Art.29	Cartelli di cantiere	25
Art.30	Operazioni di scavo	25
Art.31	Allontanamento dei materiali di risulta	26
Art.32	Demolizioni: difesa dalla polvere	26
Art.33	Tolleranze di cantiere	26
Art.34	Sicurezza nei cantieri	26
Art.35	Rinvenimenti di pregio artistico, storico, archeologico	27
Art.36	Salubrità dei terreni edificabili	27
Art.37	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	28
TITOLO III-DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI		29
CAPO I-DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....		29
SEZIONE I Requisiti prestazionali per l'efficienza energetica.....		29
Art.38	Efficacia delle disposizioni	29
Art.39	Inserimento delle strutture impiantistiche nell'edificio	29
Art.40	Predisposizioni	29
Art.41	Controllo del microclima esterno	30
Art.42	Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto	30
Art.43	Orientamento dell'edificio	31
Art.44	Illuminazione naturale	32
Art.45	Protezione dal sole	32
Art.46	Involucro vegetale	33
Art.47	Impianti e sistemi che utilizzano fonti rinnovabili	33
Art.48	Impianti centralizzati e contabilizzazione	34
Art.49	Ventilazione meccanica controllata	34
Art.50	Impianti di teleriscaldamento	35
Art.51	Impianti per la climatizzazione estiva	35
Art.52	Contabilizzazione e termoregolazione individuale del calore	36
Art.53	Riduzione effetto "isola di calore"	36
Art.54	Pompe di calore per la climatizzazione invernale	36
Art.55	Illuminazione artificiale e impianti elettrici	37
Art.56	Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile	37
Art.57	Riciclo e riuso delle acque	37
Art.58	Acque piovane	38
Art.59	Riduzione dei consumi idrici	38

Art.60	Serre bioclimatiche e tetti verdi	39
Art.61	La prevenzione degli incidenti domestici	40
Art.62	Inquinamento elettromagnetico interno degli edifici	41
Art.63	Isolamento acustico	41
SEZIONE II Invarianza idraulica		42
Art.64	Invarianza idraulica	42
SEZIONE III Manufatti ed elementi costruttivi.....		42
Art.65	Abbaini, lucernari ed aperture in falda	42
Art.66	Ascensori	42
Art.67	Edilizia libera - Costruzioni accessorie	43
Art.68	Autorimesse o posti auto, privati o pubblici o d'uso pubblico	45
Art.69	Piscine	45
Art.70	Manufatti stagionali	46
Art.71	Scale	47
Art.72	Coperture, canali di gronda e pluviali.	48
Art.73	Cortili e cavedi	48
Art.74	Canne di ventilazione, fumaria e allontanamento dei prodotti della combustione	49
Art.75	Canne di esalazione e allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura ...	51
Art.76	Aspiratori meccanici-ventole: modalità di installazione e divieti	51
SEZIONE IV Incentivi		52
Art.77	Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	52
SEZIONE V Prescrizioni costruttive.....		52
Art.78	Prevenzione del gas radon	52
Art.79	Principi generali in tema di dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali	52
Art.80	Intercapedini e vespai	53
Art.81	Misure di prevenzione per infestazioni di animali negli edifici	53
Art.82	Tipologia dei locali, superfici minime, volumi minimi ammissibili per i singoli locali.....	54
Art.83	Altezze utili minime dei locali	54
Art.84	Servizi igienici e stanze da bagno: loro caratteristiche per gli alloggi.....	55
Art.85	Caratteristiche degli spazi destinati a cucina	55
Art.86	Soppalchi e loro illuminazione	56
Art.87	Parapetti	56
Art.88	Servizi per il personale negli edifici per attività commerciali e produttive.....	56
Art.89	Dormitori pubblici e asili notturni: caratteristiche	57
Art.90	Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	58
Art.91	Disposizioni in materia di superamento barriere architettoniche	58

CAPO II-DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO.....		59
Art.92	Sistemazione degli spazi pubblici e opere minori	59
Art.93	Strade	59
Art.94	Strade private	60
Art.95	Portici e gallerie	60
Art.96	Piste ciclabili e spazi per deposito biciclette	60
Art.97	Passaggi pedonali e marciapiedi	60
Art.98	Passi carrai	61
Art.99	Recinzioni	63
Art.100	Chioschi	64
Art.101	Numerazione civica	66
CAPO III-TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....		67
Art.102	Aree verdi private e pubbliche	67
Art.103	Sistema ambientale e connessioni ecologiche	68
CAPO IV-INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE		69
Art.104	Allacciamento alle reti tecnologiche, scarichi, reti	69
Art.105	Volumi tecnici	69
Art.106	Locali per la raccolta differenziata di rifiuti	69
Art.107	Spazi di sosta e depositi per biciclette	70
Art.108	Ricarica dei veicoli elettrici	70
Art.109	Produzione di energia da fonti rinnovabili	71
CAPO V-RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....		72
Art.110	Criteri per la valutazione estetica degli interventi edilizi che comportano modificazione dell'aspetto esteriore	72
Art.111	Obblighi di manutenzione degli edifici	73
Art.112	Manutenzione delle aree scoperte. Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso	73
Art.113	Manutenzione ed interventi sulle facciate	74
Art.114	Intonacatura e colorazione di prospetti e facciate	74
Art.115	Zoccoli e rivestimenti	76
Art.116	Elementi architettonici di pregio	76
Art.117	Strutture aggettanti su suolo pubblico	76
Art.118	Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità	77
Art.119	Allineamenti e cortine	77
Art.120	Antenne ed apparecchiature tecnologiche	78
Art.121	Colorazione degli infissi	78
Art.122	Tende, lapidi, vetrinette e decorazioni murali	78
Art.123	Caratteristiche dei mezzi pubblicitari	79

Art.124	Insegne di esercizio	79
TITOLO IV-VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO		81
Art.125	Controllo a campione delle C.I.L.A. e S.C.I.A. di cui agli artt. 22 e 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380	81
Art.126	Controlli di fine lavori	81
Art.127	Gli accertamenti	81
Art.128	Sanzioni per violazioni di norme del presente regolamento	82
TITOLO V-NORME TRANSITORIE		83
Art.129	Abrogazione di norme preesistenti	83
Art.130	Adeguamento del Regolamento Edilizio	83
Art.131	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	83

CPARTE I-PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**CAPO I - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI****DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (Allegato B della D.g.r.24 ottobre 2018 n.695)**

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 – Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 – Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 – Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 – Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 – Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 – Dotazioni territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 – Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 – Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 – Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 – Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 – Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 – Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	

13 – Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 – Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte finestre.	SI	
15 – Superficie accessoria*	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i portici e le gallerie pedonali; - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; - le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; - i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; - i volumi tecnici; - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.
16 – Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 – Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18 – Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m	NO	
19 – Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 – Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 – Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'articolo 4 della l.r. 7/2017
22 – Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 – Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 – Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 – Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 – Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 – Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 – Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	

29 – Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 – Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 – Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 – Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 – Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 – Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 – Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 – Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 – Loggia/ loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 – Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	

39 – Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 – Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 – Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 – Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 – Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 – Altezza urbanistica*	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 – Volume urbanistico*	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

PARTE II-DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI****CAPO I - SUE, SUEAP E ORGANISMI TECNICI CONSULTIVI****Art.1 *Ambito di applicazione delle norme contenute nel presente regolamento***

Le norme del presente regolamento, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali in materia, dettano disposizioni relativamente agli interventi edilizi, le modalità di compilazione ed esecuzione dei progetti, la manutenzione ed il decoro degli edifici, gli aspetti igienico-sanitari d'interesse edilizio, il risparmio energetico, ecc. Esse si applicano alle domande di permesso di costruire, ai titoli abilitativi edilizi ed alle comunicazioni presentate dal momento di entrata in vigore di questo regolamento.

Art.2 *Casi di non applicabilità delle norme del presente regolamento*

Per gli interventi edilizi di tipo conservativo da effettuare su edifici preesistenti, le norme contenute nel Titolo III del presente regolamento non sono vincolanti quando l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente, sempre che sia dimostrata, con specifica relazione asseverata del progettista, l'impossibilità tecnica di effettuare l'intervento previsto in conformità alla norma.

Sono comunque fatte salve le norme relative alle distanze dai confini, ai distacchi tra edifici, all'altezza dell'edificio ed all'individuazione del caposaldo altimetrico, secondo le modalità previste nei rispettivi articoli, nonché le norme sulle distanze dalle canne fumarie previste dal presente Regolamento.

Art.3 *Sportello unico per l'edilizia (SUE) e sportello unico per le attività produttive (SUAP)*

Lo sportello unico per l'edilizia (SUE) e lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) sono rivolti a tutti i cittadini e le imprese che nell'ambito del territorio comunale hanno intenzione di realizzare un intervento edilizio e/o promuovere un'attività produttiva.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia, tramite la propria struttura organizzativa, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia.

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive è il punto di riferimento territoriale competente in materia di procedure inerenti la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio

ed è l'unico riferimento per chi svolge o intende intraprendere attività economiche sul territorio comunale.

Lo sportello unico ha la finalità di semplificare le procedure dell'azione amministrativa, mettendo a disposizione modulistica ed informazioni, costituendo l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative.

Lo sportello unico accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente in modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione agli altri enti preposti che intervengono nel procedimento.

La presentazione delle domande, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni da parte di soggetti giuridici e/o concernenti attività produttive sono presentati esclusivamente in modalità telematica.

Art.4 La Consulta gestione del territorio

Potrà essere istituita la Consulta per la Gestione del Territorio i cui compiti dovranno essere stabiliti da apposito regolamento.

Art.5 La Commissione per il paesaggio

La Commissione per il paesaggio è organo tecnico del Comune che esprime pareri obbligatori motivati e vincolanti nei casi espressamente indicati dalla legge.

Con delibera C.C. n.51 del 12.11.2008 è stato approvato il Regolamento per l'istituzione e la disciplina della Commissione per il paesaggio ai sensi dell'articolo 81 della L.R. 11 marzo 2005 n.12.

Art.6 Presentazione delle istanze e dei titoli abilitativi autocertificativi

Tutte le istanze relative ai titoli abilitativi autorizzativi, nonché le comunicazioni relative all'attività edilizia, si presentano utilizzando i prescritti moduli ed allegando tutti gli elaborati progettuali e la documentazione richiesta e prevista.

Per tutte le tipologie d'intervento edilizio la documentazione da allegare all'istanza o al titolo è prevista nei relativi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale ed indicati sul sito del Comune.

L'inoltro avviene al SUE/SUAP obbligatoriamente per via telematica, nei casi previsti dalla legge e/o dall'Amministrazione Comunale.

All'atto del ricevimento delle istanze o dei titoli abilitativi autocertificativi, lo Sportello Unico controlla che al fascicolo sia stata allegata la documentazione prevista per legge e/o per regolamento. Il controllo comporta anche la verifica della presenza dei documenti che il proponente ha dichiarato di allegare. Se sia accertata la presenza di tutta la documentazione prevista dal regolamento, lo Sportello, individuato il responsabile del procedimento, gli trasmetterà la pratica. Nel caso in cui la documentazione necessaria manchi, lo Sportello restituirà l'istanza o il titolo al proponente, dichiarandoli improcedibili.

Al richiedente, con il riscontro di avvenuta presentazione, viene comunicato il numero di protocollo ed il nominativo del responsabile del procedimento, unitamente all'avvio del procedimento.

I termini per l'istruttoria decorrono dalla data di protocollazione da parte del SUE/SUAP.

I soggetti in possesso di posta elettronica certificata dovranno indicare il relativo indirizzo al quale il Comune invierà tutti gli atti ed i provvedimenti relativi all'istanza, al titolo ed all'andamento dei conseguenti lavori, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82.

CAPO II-ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**Art.7 Certificato di destinazione urbanistica**

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, previsto dall'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 200, n. 380, viene presentata al SUE con le modalità indicate dall' articolo 3.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.

Art.8 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativo

La proroga può essere richiesta sia per il termine di inizio sia per il termine di ultimazione lavori.

Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, la realizzazione della restante parte è subordinata a nuovo titolo abilitativo previa presentazione di relazione corredata da documentazione fotografica elaborati grafici attestanti lo stato dei lavori eseguiti.

È facoltà del richiedente mantenere gli elaborati tecnici del titolo originario laddove permanga la loro validità.

L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza del contributo di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.

Art.9 Dichiarazione di alloggio antigienico

L'alloggio può ritenersi antigienico quando ricorre anche una sola delle seguenti ipotesi:

- è privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio;
- presenta consistenti livelli di umidità;
- presenta inadeguati dispositivi per il riscaldamento;
- i locali principali di abitazione presentino indici di superficie e di altezza inadeguati rispetto a quanto previsto ai successivi articoli 82 (Tipologia dei locali, superfici minime, volumi minimi ammissibili per i singoli locali) e 83 (Altezze utili minime dei locali) del presente regolamento.

La dichiarazione di alloggio antigienico viene proposta al competente ufficio comunale dal responsabile del Servizio di Igiene pubblica ed Ambientale dell'A.T.S.

Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti al sovraffollamento.

Art.10 Dichiarazione di alloggio inabitabile per ragioni igieniche

Il Responsabile del Settore Territorio ed Ambiente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi d'igiene, quando ricorra anche uno dei motivi sottoindicati:

- condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto non abitabile, rustico, box);
- mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
- superficie ed altezza che non raggiungono il 90% dei parametri previsti dai successivi artt. 89-90;
- la presenza di requisiti di areo illuminazione inferiori del 70% rispetto a quelli previsti dal Regolamento locale d'igiene Titolo III; (articolo 3.4.10)
- la mancata disponibilità di servizi igienici;
- la mancata disponibilità di acqua potabile;
- la mancata disponibilità di servizio cucina.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza comunale, e non potrà essere rioccupato se non dopo la realizzazione di opere edili che consentano l'acquisizione di una condizione adeguata di abitabilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

Art.11 Dichiarazione di alloggio inabitabile per ragioni di precarietà statica

Qualora venga accertata, attraverso apposita perizia o dichiarazione di professionista abilitato, la precarietà statica di un edificio o la stessa risulti da un sopralluogo dei vigili del fuoco, il responsabile dell'ufficio tecnico comunale dichiara l'inagibilità dell'immobile e ne ordina lo sgombero.

Fatta salva la norma di cui all'articolo 54 decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, qualora si renda necessario a tutela delle vie e degli spazi pubblici, il responsabile dell'ufficio tecnico comunale ingiunge agli aventi titolo l'esecuzione, sull'immobile in precarie condizioni statiche, delle opere necessarie a ripristinare le condizioni di sicurezza degli stessi spazi. Se gli intimati non vi provvedono, le opere possono essere eseguite dal Comune, a spese degli intimati.

La presente norma si applica anche quando la situazione di pericolo sia causata da impianti tecnologici difettosi o obsoleti.

Art.12 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Il contributo di costruzione è dovuto dal proprietario dell'immobile o da colui che abbia titolo per richiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare altro titolo abilitante. Tale contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ed è determinato in conformità con quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Nel rispetto della normativa nazionale e regionale il contributo di costruzione è determinato secondo gli importi vigenti stabilite dal Comune ed è corrisposto nelle forme di legge previste dal Testo Unico 380/2001.

A richiesta dell'interessato è consentito il pagamento rateizzato del contributo di costruzione, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Art.13 *Parere preliminare*

Quando l'intervento edilizio, non soggetto alla preventiva approvazione di un Piano attuativo, incide in modo significativo sull'assetto urbanistico oppure ha rilevanza architettonica, può essere oggetto di istanza di parere preliminare.

Il progetto relativo alla richiesta di parere preliminare è costituito almeno da:

- una relazione contenente:
 - la descrizione dello stato di fatto dell'immobile;
 - la definizione e la sommaria descrizione dell'intervento;
 - l'indicazione delle specifiche destinazioni d'uso con le eventuali variazioni previste;
 - l'indicazione delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare;
 - l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi.
- i calcoli di verifica del rispetto degli indici e dei parametri urbanistico/edilizi di zona.
- elaborati grafici, in scala adeguata, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (qualora lo stesso incida sul relativo assetto) e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano ed ambientale.
- esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), con allegata dettagliata relazione d'inserimento nel contesto.

Qualora l'intervento richieda l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il progetto in argomento è costituito, oltre che dagli elementi sopra indicati, anche da una relazione contenente:

- l'indicazione della fonte del vincolo la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e/o del contesto urbano e/o ambientale in cui si inserisce;
- la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e/o del contesto urbano e/o ambientale in cui si inserisce;
- la descrizione dell'attuale stato di conservazione dell'immobile;
- l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare (sia nelle costruzioni che nelle sistemazioni delle aree scoperte) il rispetto e la valorizzazione degli elementi oggetto di tutela.

Il contenuto delle relazioni e degli elaborati grafici, di cui ai due commi precedenti, deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi, per i quali il richiedente chiede un parere preliminare.

Il responsabile dell'ufficio tecnico, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto preliminare, formula il parere comunicandolo al richiedente. Il termine suddetto può essere interrotto al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari ad integrare il progetto preliminare ed a consentire l'espressione del parere.

Il parere preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

L'espressione di parere preliminare favorevole non ha efficacia di titolo abilitativo edilizio, e vale in relazione alle norme vigenti alla data del suo rilascio.

Il progetto preliminare può essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche ed in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.

Art.14 *Interventi urgenti*

Gli interventi strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti, previa comunicazione all'ufficio tecnico comunale che dimostri, sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, l'effettività del pericolo. Tali opere riguardano esclusivamente la messa in sicurezza demandando l'intervento edilizio definitivo alla presentazione di idonei titoli.

Il responsabile dell'ufficio tecnico ha la facoltà di impedire o sospendere l'intervento qualora rilevi la non sussistenza di quanto dichiarato.

Art.15 *Demolizione di abusi edilizi*

Nei casi in cui la legge preveda la demolizione o rimozione dell'abuso e fatta salva la possibilità di acquisizione gratuita al patrimonio comunale prevista dalla legge, qualora non vi sia ottemperanza all'ingiunzione nel termine assegnato e dato atto che nell'ingiunzione viene indicato che l'inottemperanza nei termini dati comporterà l'onerosità per l'intimato di ogni singola fase della procedura di demolizione/rimozione, la procedura per la demolizione d'ufficio è la seguente:

- a) Accertata l'inottemperanza all'ingiunzione citata, viene comunicato al proprietario l'avvio del procedimento per la demolizione coattiva. Contestualmente, viene chiesto all'ufficio o alla ditta competente la predisposizione di un progetto di massima per la demolizione e del preventivo di spesa.
- b) Il progetto di massima ed il preventivo di spesa vengono trasmessi al proprietario con l'indicazione del costo per la redazione del progetto e del preventivo in questa fase, l'eventuale richiesta del proprietario di demolire in proprio può essere accolta dal Comune a condizione che la demolizione intervenga entro i tempi strettamente necessari stabiliti caso per caso dal Comune e in conformità al progetto. Il proprietario dovrà comunque versare al Comune la spesa sostenuta per la progettazione e per la redazione del preventivo.
- c) Se la richiesta di cui al punto b) non viene presentata o non viene accolta, l'ufficio predispone quanto necessario per la demolizione (tramite incarico ad apposita ditta) e comunica al proprietario la data in cui avrà luogo l'intervento di demolizione d'ufficio.

- d) Effettuato l'intervento di demolizione d'ufficio, viene comunicata al proprietario l'entità di tutte le spese sostenute per la procedura invitandolo a pagare entro 60 giorni, decorsi i quali, verificato il mancato pagamento di quanto richiesto, il Comune procederà con la riscossione coattiva.

TITOLO II-DISCIPLINA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I-NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.16 Rilascio del permesso di costruire e termini di validità dei titoli abilitativi edilizi

Per rilascio del Permesso di Costruire si intende l'avvenuta sua protocollazione: in tal senso fa fede la data indicata dal protocollo comunale.

Per quanto concerne il Permesso di Costruire valgono le disposizioni di cui agli artt. 10-10-12-13-14-15 del PDR 380/2001,

Per quanto concerne la S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) valgono le disposizioni di cui all'articolo 23 del PDR 380/2001.

Relativamente alla CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) valgono le disposizioni di cui all'articolo 6 bis del DPR 380/2001.

Sia in caso di permesso di costruire che di S.C.I.A., in alternativa al PdC, i lavori non possono avere inizio fintanto che non sia stato versato il contributo di costruzione nei termini della legislazione vigente.

Art.17 Comunicazione d'inizio lavori

Fatta salva la comunicazione d'inizio lavori nelle forme e modalità previste, la stessa può essere ritenuta valida quando dalla costante presenza organizzata di mezzi e di uomini al lavoro risulti l'inequivocabile volontà del committente di realizzare l'opera assentita. Il semplice approntamento del cantiere e/o l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti non costituisce di per sé prova di avvenuto inizio lavori.

L'inizio lavori deve avvenire nelle forme previste dal DPR 380/2001 in relazione a ciascun titolo abilitativo.

Il committente deve presentare al SUE la comunicazione di inizio dei lavori, comunicando contemporaneamente il nome del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice delle opere, del responsabile di cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza e del certificatore energetico. Eventuali cambiamenti devono essere tempestivamente segnalati.

Per le S.C.I.A. e per le C.I.L.A., l'inizio lavori coincide con la data dichiarata nella presentazione al S.U.E.; pertanto, affinché il titolo abilitativo acquisisca efficacia devono essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori.

Art.18 Interruzione di lavori

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, deve far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire

qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.

In caso di inosservanza, l'Amministrazione emette diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvede d'ufficio, a spese degli interessati. L'interruzione dei lavori non interrompe i termini di efficacia previsti dalla legge.

Art.19 Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o dare comunicazione del cambiamento, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato. Tale voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

Art.20 Direttore dei Lavori

È obbligatorio nominare il Direttore dei Lavori in tutti i casi in cui l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, ristrutturazioni edilizie, nonché restauri e risanamenti conservativi pesanti, così come definiti dall'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

In tutti i casi nei quali vengano effettuati interventi aventi rilevanza strutturale, deve essere obbligatoriamente nominato un Direttore dei Lavori delle strutture. È consentito che gli incarichi di Direttore dei Lavori e di Direttore dei Lavori delle strutture siano rivestiti dallo stesso professionista.

Qualora il Direttore dei Lavori venga meno per rinuncia o altra causa, il committente deve provvedere all'immediata sospensione dei lavori e dare tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale. I lavori possono essere ripresi solo dopo il deposito presso il SUE della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

Art.21 Comunicazione di ultimazione dei lavori

L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro i termini di efficacia del titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di proroga prevista dalla legge, che deve essere richiesta con adeguata motivazione, per tempo, durante il periodo di validità del titolo; sono fatte salve eventuali disposizioni normative specifiche riguardanti specifiche proroghe.

Il committente deve presentare al SUE la comunicazione di ultimazione lavori entro cinque giorni dall'evento, corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.

Qualora l'ufficio verifichi che l'intervento non è ultimato, viene sospesa l'agibilità sino ad intervenuta ultimazione dei lavori.

Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente sussistano le condizioni per dichiarare agibilità parziale, in conformità alle fattispecie di cui alla normativa vigente in materia; in tali ipotesi il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di

pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in essere.

Nelle ipotesi in cui le opere siano eseguite in forza di S.C.I.A. l'interessato, insieme alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, o una dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento, nonché tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti relativamente al caso di specie. In caso di S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire è richiesta la medesima documentazione prescritta per il permesso di costruire.

Art.22 Occupazione di suolo pubblico

L'occupazione di suolo pubblico è regolata dall'apposito regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone.

CAPO II-NORME TECNICHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**Art.23 Prescrizioni generali**

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.

Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.

Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni che verranno in seguito impartite dall'Amministrazione, tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle ancora da eseguire.

Art.24 Individuazione del caposaldo altimetrico – piano di spiccato

Per piano di spiccato (quota 0,00) di una costruzione si intende:

- a) nel caso di edifici in fregio alle strade pubbliche ricadenti in una fascia di 10,00 m di profondità dalle stesse, prospiciente il fronte principale, o di maggior lunghezza, la quota del marciapiede stradale o in assenza di esso della sede stradale. Qualora la strada risulti essere in pendenza, la quota del piano di spiccato è la quota del marciapiede o in assenza di esso dalla sede stradale, riferita alla mezzeria del fabbricato.
- b) nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di m 10,00 dalla sede della pubblica strada, il piano di spiccato è la quota naturale del terreno. Qualora il terreno risulti essere inclinato la quota del piano di spiccato è quella naturale del terreno calcolata in mezzeria del fabbricato;
- c) nel caso di edifici in fregio alle strade pubbliche ricadenti in una fascia di m 10,00 di profondità dalle stesse, qualora esista un dislivello maggiore di 0,50 m fra il piano naturale del terreno e il marciapiede o in assenza di esso la sede stradale, si assume quale piano di spiccato la quota naturale del terreno. Qualora il terreno risulti essere inclinato, la quota del piano di spiccato è quella naturale del terreno calcolata in mezzeria del fabbricato

Art.25 Punti fissi e quote di caposaldo per nuove costruzioni o ampliamenti del sedime di fabbricati esistenti

Prima dell'inizio dei lavori di scavo per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il direttore dei lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, fatta salva la possibilità di verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art.26 Area di cantiere

Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere recintato deve essere organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali inutili, dannosi o che provochino inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o eccessive molestie a persone e cose private.

Se il cantiere non è recintato da steccato, la prima impalcatura verso il pubblico passaggio non può essere costruita ad altezza inferiore a m 3,00.

Al fine di evitare la proliferazione di piante infestanti, in particolare l'Ambrosia per il suo potere fortemente allergico, devono essere eseguiti periodici interventi di sfalcio e pulizia, con particolare attenzione ai cumuli di terra smossa e/o riportata.

Al fine di evitare l'infestazione da zanzara tigre dal 1° aprile al 31 ottobre si deve:

- evitare raccolte idriche in bidoni o altri contenitori; in caso di presenza di contenitori con acqua, questi devono essere dotati di copertura oppure devono essere svuotati completamente con periodicità non superiore a 5 giorni;
- disporre i materiali necessari all'attività e quelli di risulta in modo da evitare la formazione di accumuli d'acqua;
- provvedere, in caso di sospensione dell'attività del cantiere, alla sistemazione di tutti i materiali presenti in modo da evitare la formazione di accumuli di acque meteoriche.

La posa di ponteggi, su suolo pubblico e/o la manomissione dello stesso deve essere preceduto da autorizzazione, nella quale vengano indicate le prescrizioni cui attenersi per non danneggiare il suolo, da restituire, alla scadenza della concessione, nelle medesime condizioni in cui lo si è ricevuto.

Solo dopo l'ottenimento della predetta autorizzazione, l'area pubblica o d'uso pubblico può essere inclusa nella recinzione di cantiere, garantendo sempre la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

L'attività di cantiere è vietata al di fuori dell'area individuata, perimetrata e recintata allo scopo ed è vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici o d'uso pubblico adiacenti al cantiere.

Solo in caso di necessità indicata e comprovata dagli interessati con esplicita richiesta, l'Amministrazione Comunale può autorizzare il deposito di materiali su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere con le cautele stabilite per i singoli casi dal competente ufficio comunale e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali e del "Codice della Strada".

Anche nel caso in cui la realizzazione dei lavori possa interessare canali o servizi pubblici, il costruttore deve richiedere le prescrizioni cui attenersi al competente ufficio comunale.

Qualora dall'attività di cantiere derivino effetti molesti, vibrazioni o altro, per gli spazi pubblici o d'uso pubblico o per le limitrofe proprietà private, il Comune può prescrivere specifiche misure per evitarli, attenuarli o attenuarne le conseguenze, su possibili indicazioni della struttura tecnica dell'Azienda Territoriale Sanitaria.

Nell'esecuzione dei lavori deve essere evitato ogni imbrattamento del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.

Art.27 Recinzione dei cantieri

I cantieri edili devono essere isolati, mediante opportune recinzioni, con materiali idonei e di altezza non inferiore a m 2,00, ed essere presegnalati nelle ore notturne, se comportano interferenza con pubblica via.

I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa degli immobili medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione.

La recinzione va mantenuta con aspetto decoroso e deve essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento.

L'Amministrazione Comunale può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo.

Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di scarsa consistenza e di breve durata, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Tenuto conto delle precisazioni dell'articolo 109 del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n.81, la recinzione di cantiere deve essere prevista indipendentemente dalla durata del cantiere stesso: tale recinzione deve essere non facilmente superabile e arrampicabile, e resistere a fenomeni meteorologici avversi di forte entità.

Art.28 Norme per limitare l'inquinamento acustico

L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di legge vigenti in materia.

A seguito di motivata e documentata richiesta degli interessati, il dirigente competente può concedere deroghe a disposizioni vigenti in materia in relazione a particolari situazioni del cantiere o a particolari fasi di lavorazione; nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento approvato con delibera C.C. n. 23 del 29.07.2019.

Art.29 Cartelli di cantiere

L'esecutore dei lavori deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti una tabella, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati: gli estremi del titolo abilitativo, l'oggetto dei lavori, il committente, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice delle opere, il responsabile di cantiere e, se previsto, il responsabile della sicurezza, il certificatore energetico, l'installatore ed il progettista degli impianti, oltre alla data di inizio dei lavori e la durata prevista per gli stessi. La stessa deve essere rimossa soltanto alla fine dei lavori.

Nel caso di interventi edilizia libera di cui all'articolo 6 del DPR 380/2001 non sussiste l'obbligo del cartello di cui al comma precedente.

Art.30 Operazioni di scavo

Nelle operazioni di scavo deve essere assicurata la stabilità dei fronti, in modo che resistano alla spinta del terreno e che non venga compromessa la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

Nell'ambito delle operazioni di scavo, in particolare nella formazione di parcheggi interrati e nella realizzazione di paratie, l'adozione di una tecnica costruttiva basata su tiranti infissi nel sottosuolo delle proprietà limitrofe può essere autorizzata, solo in presenza di specifico accordo (atto pubblico debitamente registrato e trascritto) con le altre proprietà interessate e purché bene motivata e supportata da un accurato studio geologico ed indagine geotecnica estesa anche all'intorno del sito oggetto di scavo, che garantisca l'efficacia delle soluzioni tecniche adottate, la sicurezza generale e la stabilità degli immobili esistenti.

Tale sicurezza va inoltre verificata con operazioni di controllo e/o di monitoraggio periodiche, le quali devono interessare, non solo lo scavo, ma anche la zona circostante e gli immobili che possono essere interessati in relazione alle caratteristiche dello scavo stesso. Le operazioni ed il programma di monitoraggio devono essere ben dettagliati nello studio di cui al comma precedente.

Qualora venissero riscontrate anomalie, quali infiltrazioni d'acqua, lesioni degli edifici o variazioni nei valori delle misure di monitoraggio, il direttore dei lavori deve dare tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale degli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi e dei manufatti esistenti e provvedervi, sospendendo i lavori, fintanto che la realizzazione degli interventi citati non renda nuovamente sicura la loro realizzazione.

È necessario ricordare la preventiva verifica e mappatura dei sottoservizi tecnologici (fognature, reti elettriche etc.), nonché la ricerca di ordigni bellici inesplosi. Inoltre, sono fatte salve tutte le prescrizioni in materia di cui Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81.

Art.31 Allontanamento dei materiali di risulta

I materiali di risulta degli scavi possono essere riutilizzati in sito, qualora non contaminati, riutilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

Il riutilizzo, in qualità di sottoprodotto, di terre e rocce da scavo escluse dalla nozione di rifiuto è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere dimostrati e posti in essere comunque prima dell'inizio dei lavori.

Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

Art.32 Demolizioni: difesa dalla polvere

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

In tutti i cantieri ove si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, oltre alla bagnatura, occorre adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.

Art.33 Tolleranze di cantiere

Le misure indicate nell'articolo 34 bis del DPR 380/2001 costituiscono tolleranze di cantiere anche ai sensi del presente regolamento.

Art.34 Sicurezza nei cantieri

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

In caso di lavori sulla copertura dovranno essere adottate tutte le misure necessarie a garantire la sicurezza dei lavoratori.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite quelle opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità delle parti già costruite.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose, conformandosi alle vigenti disposizioni di legge.

I fronti dei ponteggi verso strada devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Qualora ne ravvisi la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, l'Amministrazione Comunale può emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie ed in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

Art.35 Rinvenimenti di pregio artistico, storico, archeologico

Ove nel corso di un intervento edilizio, o nelle operazioni di scavo, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o della comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune e alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.

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

Art.36 Salubrità dei terreni edificabili

Un terreno è fabbricabile solo quando è dotato di sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride e meteoriche, ovvero di sistemi di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Preliminarmente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure delle leggi e dai regolamenti vigenti in materia. Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni, deve essere operato un ideale drenaggio e devono essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito. Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate, o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico-sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento la cui efficacia sia debitamente comprovata.

Art.37 *Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori*

Nel caso gli interventi edilizi interessino spazi o impianti pubblici esistenti, entro il termine di ultimazione lavori deve essere ripristinato lo stato dei luoghi ante operam e la perfetta funzionalità degli impianti.

Durante i lavori devono essere sempre mantenuti in piena efficienza e fruibilità gli impianti e gli spazi pubblici adiacenti le aree di cantiere e potenzialmente interessati dalle attività edilizie in svolgimento, con particolare riferimento alla pulizia costante delle strade di accesso al cantiere.

Nel caso in cui si debbano operare manomissioni in ambito pubblico di suoli o soprassuoli con presenza di alberature si dovranno predisporre tutte le opportune cautele per la salvaguardia e conservazione dello stato delle alberature e seguire le puntuali prescrizioni impartite dagli uffici competenti.

È obbligo, fatto salvo esclusioni di legge, provvedere al versamento di un deposito cauzionale o polizza fidejussoria di importo stabilito in funzione del tipo di intervento; tale importo, come definito con Delibera di Giunta Comunale, non matura interessi e sarà restituito a seguito di opportuna verifica sul ripristino dello stato dei luoghi a regola d'arte.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, del titolare degli atti abilitativi a costruire avvalendosi delle somme di cui al precedente comma; in caso si dimostrino insufficienti tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, saranno rimosse coattivamente con le procedure previste dalle leggi vigenti.

TITOLO III-DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I-DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

SEZIONE I *Requisiti prestazionali per l'efficienza energetica*

Art.38 *Efficacia delle disposizioni*

Le disposizioni che seguono possono essere:

- obbligatorie: hanno carattere prescrittivo;
- facoltative: hanno valore di indirizzo per la progettazione.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui alla presente Sezione si definiscono:

- nuova edificazione: gli interventi di Nuova costruzione e di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- altri interventi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Risanamento conservativo, Restauro e Ristrutturazione edilizia.

Art.39 *Inserimento delle strutture impiantistiche nell'edificio*

Le strutture, le attrezzature, gli impianti ed in generale tutti i manufatti finalizzati al raggiungimento dei requisiti di cui alla presente Sezione, devono essere inseriti in maniera armonica e coerente con i caratteri linguistici, compositivi ed architettonici del corpo edilizio. Tali manufatti non devono configurarsi come parti disgiunte, estranee o difformi rispetto all'edificio di cui sono al servizio. I pannelli solari devono essere complanari in caso di tetto a falde inclinate, mentre nel caso di tetto piano devono essere installati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici circostanti.

Devono essere privilegiate le seguenti scelte impiantistiche: tubi e canalizzazioni incassati nei muri o all'interno dell'edificio:

- macchinari posizionati all'interno dell'edificio o in copertura installati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici circostanti;
- schermature visive e acustiche per i macchinari esterni;
- tinteggiatura omogenea alla facciata di impianti o strutture poste sui fronti.

Art.40 *Predisposizioni*

Le predisposizioni devono consentire gli allacciamenti degli impianti delle singole utenze a eventuali sistemi centralizzati di generazione nonché alle reti di teleriscaldamento.

Tali predisposizioni sono riferibili alla realizzazione di: cavedi, cavidotti e tubazioni interne alle strutture dell'edificio e di collegamento con l'area di pertinenza; vani tecnici; derivazioni delle reti verso le singole utenze e le reti su strada; alloggiamenti e supporti strutturali per l'installazione di pannelli solari e altri elementi simili.

Campo di applicazione: le presenti disposizioni sono obbligatorie in caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia. Nelle altre tipologie di intervento è obbligatorio eseguire le predisposizioni compatibilmente e proporzionalmente con la portata delle opere in progetto.

Art.41 *Controllo del microclima esterno*

È auspicabile l'utilizzo di sistemi di verde verticale e sulle coperture, per:

- l'ombreggiamento dei fronti Ovest dell'edificio nel periodo estivo;
- il contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
- l'indirizzamento di brezze estive verso l'edificio;
- l'abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo;

La scelta della specie vegetale da utilizzare deve tener conto:

- delle disposizioni del CAPO III del presente Titolo III;
- della necessità di garantire l'irraggiamento solare nei mesi invernali e pertanto sono da preferirsi specie autoctone spoglianti negli spazi esposti a Sud, ad Est e ad Ovest e specie autoctone sempreverdi negli spazi esposti a Nord.

Al fine di limitare il processo evaporativo e ridurre i picchi di temperatura nel periodo estivo, per tutte le aree scoperte private e pubbliche escluse, per quest'ultime, le aree modificate da opere stradali, è opportuno:

- massimizzare le aree verdi permeabili;
- piantumare alberi adatti all'ombreggiamento del suolo;
- utilizzare pavimentazioni con minore assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso e maggiore riflettività.

Art.42 *Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto*

Deve essere massimizzato l'impiego di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili al termine del ciclo di vita dell'edificio. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici. Sono altresì consigliati i materiali che, oltre a garantire le prestazioni proprie della componente edilizia uniscono anche performance energetiche e/o contribuiscono alla riduzione degli agenti inquinanti (a titolo esemplificativo pitture, rivestimenti murari, tetti e pavimentazioni esterne fotocatalitici, membrane impermeabilizzanti con bassi coefficienti di

assorbimento termico). Tutti gli elementi costruttivi contenenti amianto devono essere progressivamente eliminati. Gli interventi devono prevedere la rimozione o la messa in sicurezza permanente delle componenti contenenti amianto presenti nell'edificio.

Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative ad eccezione delle disposizioni per lo smaltimento dell'amianto che sono obbligatorie in caso di Ristrutturazione edilizia e per tutti gli altri tipo di interventi edilizi in caso in presenza di amianto deteriorato ed in ogni caso ove discendenti da adempimenti alla specifica normativa vigente in materia.

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

I materiali utilizzati per gli interventi edilizi in ogni caso:

- Devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici;
- non devono favorire lo sviluppo di muffe, batteri o microorganismi;
- non devono produrre emissioni nocive durante produzione, posa e rimozione;
- non devono contenere fibre d'amianto;

in caso di incendio:

- non devono produrre gas velenosi;
- se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente nel rispetto delle norme di settore. Il proprietario (o comunque i soggetti obbligati) di strutture in cui sono presenti materiali contenenti amianto sono tenuti alla redazione e all'attuazione di un adeguato "programma di controllo e manutenzione "di detti materiali, al fine di ridurre al minimo la dispersione di fibre di amianto nell'ambiente, come prescritto dal DM 6 ottobre 1994 (applicazione dell'articolo6 comma 3 della legge 27 marzo 1992 n.257)".

Art.43 Orientamento dell'edificio

Gli edifici di nuova edificazione, ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono essere di norma orientati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est- Ovest con una tolleranza di +/- 45°.Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa o lavorativa (uffici) devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (a titolo esemplificativo archivi, box, ripostigli, lavanderie, corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine e tutti i locali con permanenza continuativa di persone), devono essere orientate verso Sud-Est e Sud-Ovest. Le distanze fra edifici devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso nord.

Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

Art.44 Illuminazione naturale

Nei locali senza permanenza continuativa di persone i sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare sono da considerare soluzione integrativa per la risposta ai fabbisogni illuminotecnici degli ambienti, nel rispetto dei valori minimi di superficie illuminante previsti dal vigente Regolamento Locale di Igiene, ed in relazione al coefficiente di trasmissione della luce di ciascun sistema. Gli edifici di Nuova edificazione, ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono prevedere superfici trasparenti dei locali principali (soggiorno, sala da pranzo) orientate preferibilmente entro un settore di +/- 45° dal sud geografico.

- Illuminazione -benessere visivo

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. Livelli adeguati di comfort visivo si ottengono considerando l'orientamento dell'edificio, la sua collocazione, le dimensioni e le ubicazioni delle finestre, l'ubicazione, le potenze e il colore di temperature delle fonti artificiali, il controllo delle riflessioni, degli abbagliamenti, delle schermature, evitare illuminazioni prive di contrasto o vibranti ecc.

La luce è l'elemento essenziale per una buona visione, così come la sua qualità ed intensità hanno un'influenza diretta sul comfort visivo. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta. Anche i locali accessori (sale da gioco, sottotetti accessibili, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata e apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Tra le soluzioni volte 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, purché i valori del Fattore di Luce Diurna (FLD) risultino congruenti con quelli indicati al comma precedente. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc., sebbene sia preferibile l'adozione di sistemi per garantire un livello di illuminamento naturale anche inferiore ai valori precedentemente indicati (camini di luce, condotti di sole, ecc.).

Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

Art.45 Protezione dal sole

Tutte le chiusure trasparenti verticali e orizzontali, escluse quelle esposte a nord e quelle relative a locali senza permanenza continuativa di persone, devono essere dotate di sistemi schermanti (sistemi che permettono di ridurre l'irradiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio) o filtranti (a titolo esemplificativo pellicole polimeriche autoadesive applicabili sui vetri, vetri a controllo solare), fissi o mobili, in grado di ridurre l'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire l'utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

In merito all'aspetto relativo alla "protezione dal sole", fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigenti, ad eccezione degli edifici destinati a centri sportivi ed attività produttive e commerciali, per limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva o il raffrescamento e di contenere la temperatura interna degli ambienti, il progettista, con l'applicazione limitata alle parti di edificio oggetto dell'intervento, valuta e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti, che avrebbero essere tali da ridurre il 70% l'irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale.

Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie per tutti gli edifici. Sono facoltative per gli edifici con destinazione produttiva.

Art.46 *Involucro vegetale*

Nella realizzazione dell'involucro degli edifici è consigliato l'utilizzo di componenti vegetali che concorrano al miglioramento microclimatico degli ambienti e alla riduzione dell'irraggiamento solare diffuso; tali componenti possono essere costituiti da:

- tetti verdi: si intende una sovra copertura costituita da strato vegetale adeguatamente composto e stabilizzato;
- muri verdi: si intende la realizzazione di coltivazioni verticali sostenute da strutture di rivestimento oppure l'installazione diffusa di vegetazione in vaso all'interno della composizione della facciata.

Le componenti vegetali di cui al presente articolo non si computano ai fine delle distanze, fatte salve le previsioni del codice civile.

Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

Art.47 *Impianti e sistemi che utilizzano fonti rinnovabili*

La produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione estiva e invernale devono avvenire attraverso impianti e sistemi che utilizzino fonti rinnovabili nelle misure minime di fabbisogno stabilite dalla normativa regionale vigente. I serbatoi di accumulo devono essere posti all'interno dell'edificio o se all'esterno non visibile da spazi pubblici circostanti. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione delle fonti energetiche rinnovabili o se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia (a titolo esemplificativo ombre portate da edifici, infrastrutture, vegetazione), le prescrizioni del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica di cui alla L. 10/1991.

Campo di applicazione: secondo le disposizioni regionali vigenti.

Art.48 Impianti centralizzati e contabilizzazione

Negli edifici con 10 o più unità abitative è preferibile l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati alimentati se è possibile da fonti energetiche rinnovabili dotati di sistema di contabilizzazione e gestione individuale dei consumi.

Nel caso di soluzione che prevedono l'utilizzo di impianti autonomi è necessario produrre una perizia tecnica asseverata a firma di un professionista abilitato nel settore che attesti un'efficienza energetica della soluzione con impianti di riscaldamento autonomi superiore rispetto alla soluzione dell'impianto centralizzato.

Art.49 Ventilazione meccanica controllata

I sistemi di ventilazione negli edifici devono essere concepiti e realizzati per soddisfare contemporaneamente le esigenze di controllo della qualità dell'aria e del comfort abitativo, nel rispetto dei requisiti di risparmio energetico. Il contenimento delle dispersioni avviene riducendo il numero di ricambi d'aria negli ambienti ove ciò sia possibile e introducendo recuperatori di calore là dove i ricambi d'aria devono essere mantenuti elevati per ragioni di salubrità.

Allo scopo di mantenere una qualità dell'aria accettabile all'interno degli ambienti, con il minor utilizzo di risorse energetiche, si dovranno preferibilmente adottare impianti a ventilazione meccanica controllata con recupero di calore, in alternativa o a integrazione della ventilazione naturale, che garantisca:

- per ogni singola unità immobiliare residenziale un ricambio d'aria medio giornaliero pari alle indicazioni normative applicabili;
- per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziali valori di ricambio d'aria secondo le norme UNI 10339 e comunque non inferiore a 0,27 m³/h.

Mentre fino a qualche anno fa la ventilazione veniva associata al solo controllo della qualità dell'aria interna, ora è considerata un aspetto fondamentale nel progetto di un edificio poiché è in grado di garantire comfort ambientale tutto l'anno. Con l'impegno di soluzione ibride si ricorre alla ventilazione naturale assistita da quella meccanica controllata (VMC), anche in regime di scambio termico (sistema di ventilazione permanente con recupero di calore ad alta efficienza). La ventilazione meccanica controllata è una scelta impiantistica ottimale applicata ad edifici ben coibentati ed a basso consumo energetico. Involucri e serramenti efficienti, infatti, da una parte assicurano elevate prestazioni in termini di risparmio energetico, dall'altra rendono una casa "impermeabile" all'ambiente esterno. Proprio per questo motivo un costante ricambio d'aria diventa particolarmente importante, pena la bassa salubrità dell'aria interna. Affidarsi semplicemente alla ventilazione naturale comporta, in inverno, il rischio di elevate dispersioni di calore.

Art.50 Impianti di teleriscaldamento

Nel caso della presenza di reti di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento a una distanza inferiore a m 1.000 dall'edificio oggetto di intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione importante di primo livello, ovvero nel caso l'edificio oggetto degli interventi di cui sopra ricada in zona interessata da progetti di teleriscaldamento già approvati e programmati dall'Amministrazione Comunale o dal soggetto gestore del servizio, è obbligatorio fornire adeguata dimostrazione dell'analisi tecnico-economica effettuata per l'allacciamento a tali reti e prevedere la predisposizione delle opere murarie e impiantistiche necessarie per il futuro collegamento alle stesse.

Art.51 Impianti per la climatizzazione estiva

Si dovrà perseguire la riduzione dei consumi per il condizionamento estivo degli ambienti attraverso l'adozione di gruppi frigoriferi elettrici ad alta efficienza.

La miglior efficienza di un condizionatore è ottenuta sia migliorando il compressore, sia regolando il funzionamento del compressore stesso (inverter). L'inverter, aumentando o diminuendo il regime di rotazione del compressore, permette la modulazione della potenza erogata dalla macchina, in maniera proporzionale alla effettiva richiesta di "freddo" dell'ambiente, portando a risparmi anche del 30% rispetto ai climatizzatori a funzionamento On/Off.

La decisione di installare un condizionatore deve avvenire a seguito della verifica che non siano possibili interventi di tipo passivo sull'edificio per ridurre i carichi di freddo e se sono state effettuate le opportune verifiche sul fabbisogno di raffrescamento.

La scelta di dispositivi ad alta efficienza è obbligatoria sia nel nuovo che sull'esistente.

La soluzione è in alternativa a sistemi di raffrescamento ad assorbimento. La tecnologia attuale offre un'ampia varietà di prodotti, con livelli di efficienza molto diversi: da 1,8 a 5 per il valore dell'indice di efficienza energetica (EER = fabbisogno di raffrescamento/potenza elettrica).

A parità del fabbisogno di raffrescamento, un indice EER elevato significa un'inferiore potenza elettrica necessaria a soddisfare quel fabbisogno e quindi minori consumi.

Per grandi edifici, con zone da raffrescare distribuite in tutto l'edificio, è opportuno adottare un gruppo frigorifero centralizzato, con sistema di distribuzione ad acqua ai diversi terminali di erogazione.

I condizionatori ed i relativi componenti esterni degli impianti di condizionamento non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico; dovranno essere realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionella. Si specifica altresì che tutti gli scarichi/espulsione di aria viziata e proveniente dagli impianti tecnologici devono essere convogliati in idonee canalizzazioni sfocianti oltre la copertura del fabbricato.

Art.52 Contabilizzazione e termoregolazione individuale del calore

Dovranno essere utilizzati sistemi di regolazione termica locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di distribuzione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di distribuzione del calore, garantiscono il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti.

Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi di riqualificazione degli impianti di riscaldamento esistenti (inclusa la semplice sostituzione di generatori di calore) è resa obbligatoria l'installazione di almeno una centralina di termoregolazione programmabile per ogni generatore di calore e di dispositivi modulanti per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone che, per le loro caratteristiche di uso e di esposizione, possano godere, a differenza degli altri ambienti riscaldati, di apporti di calore solari o comunque gratuiti.

Art.53 Riduzione effetto "isola di calore"

Nel caso d'intervento edilizio di:

- nuova costruzione e/o demolizione con ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia di edifici esistenti coinvolgenti il 100% della superficie disperdente;
- ristrutturazione edilizia di edifici esistenti aventi superficie utile superiore ai 1000 metri quadrati;
- ristrutturazione edilizia su una superficie disperdente maggiore del 25% (solo per la parte oggetto d'intervento);
- ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente (solo per la parte oggetto d'intervento);
- recupero ai fini abitativi del sottotetto (solo per sostituzione dei serramenti);
- interventi minori sull'edilizia esistente (solo per sostituzione dei serramenti);

È facoltà di adottare accorgimenti in grado di limitare l'effetto "isola di calore" attraverso l'utilizzo di strumenti quali tetti verdi, sistemazione a verde delle aree pertinenziali degli edifici, incremento delle aree drenanti e libere da costruzioni o altri metodi analoghi (bioedilizia) opportunamente documentati.

Art.54 Pompe di calore per la climatizzazione invernale

Nel caso di utilizzo di pompe di calore in modalità riscaldamento, le pompe di calore elettriche, a gas o alimentate termicamente, devono avere un COP, un GUE o un COPt che rispetti i valori riportati nel D.G.R. del 17/07/2015 n.° 3868, i quali possono subire modifiche in ragione di eventuali aggiornamenti alla DGR stessa a cui si riferiscono.

Art.55 Illuminazione artificiale e impianti elettrici

In caso di rifacimento dell'impianto elettrico, per l'illuminazione artificiale è preferibile l'utilizzo di sistemi a L.E.D. o tecnologia equivalente, ovvero a minor consumo energetico.

Gli impianti luminosi delle aree esterne devono rispettare le indicazioni della vigente normativa (legge regionale 5 ottobre 2015, n. 31) in materia di emissioni luminose verso la volta celeste (contenimento dell'inquinamento luminoso verso la volta celeste). Inoltre, gli impianti di illuminazioni delle aree esterne cedute all'Amministrazione Comunale (aree verdi, piste ciclopedonali, urbanizzazioni ecc.), conformemente a quanto previsto dalle disposizioni del Codice della Strada, devono prevedere l'impiego di lampade a tecnologia L.E.D. o tecnologia equivalente, ovvero a minor consumo energetico.

Art.56 Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

Ogni unità immobiliare deve essere dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi di acqua potabile al fine di favorire un uso razionale della risorsa, nelle forme previste dall'ente gestore del servizio idrico integrato.

Art.57 Riciclo e riuso delle acque

Si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC con le acque provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce (acque grigie). Tali dispositivi devono garantire soluzioni tecniche che evitino il rischio di reflusso delle acque, con conseguenti possibili interferenze con le condotte delle acque destinate al consumo umano.

Gli autolavaggi devono essere dotati di sistemi di recupero e riutilizzo in loco, previa depurazione, delle acque di scarico. Le acque derivanti dai processi produttivi devono essere recuperate e riutilizzate, previo adeguato trattamento, nel medesimo ciclo di produzione, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per l'irrigazione, per il lavaggio dei veicoli e dei piazzali o altri usi analoghi. Le acque derivate da tali attività devono essere oggetto di autorizzazione allo scarico. Le fontane, le vasche ornamentali e le piscine devono avere sistemi di recupero e riutilizzo, previa depurazione, delle acque in conformità ai parametri previsti dalle vigenti normative, in relazione agli specifici usi alle quali verranno destinate.

Campo di applicazione: l'utilizzo delle acque grigie negli edifici residenziali è facoltativo.

Il riutilizzo delle acque negli autolavaggi, negli edifici industriali/artigianali, nelle fontane, nelle vasche e nelle piscine è obbligatorio.

Art.58 Acque piovane

Gli edifici devono essere dotati di sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane provenienti da coperture e aree pertinenziali con pavimentazione non filtrante secondo le disposizioni regionali vigenti.

Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie nei casi previsti dalla legislazione vigente anche in materia di invarianza idraulica.

Art.59 Riduzione dei consumi idrici

Gli edifici devono essere dotati di adeguati dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile.

I rubinetti dei lavandini e i dispositivi di risciacquo per i WC pubblici e degli esercizi pubblici devono avere un comando che ne regoli il funzionamento solo in caso di utilizzo. Gli impianti di irrigazione devono essere dotati di dispositivi per l'esclusione del sistema in caso di pioggia.

Campo di applicazione: le indicazioni di cui sopra sono obbligatorie.

- Sostenibilità Ambientale: Risparmio acqua potabile:

Al fine di ridurre i consumi di acqua e di migliorare le condizioni di sostenibilità ambientale dell'utilizzo delle risorse idriche, sono promosse, ai sensi del D.lg. 152/2006, articolo 98, tutte le misure necessarie (in particolare quelle previste dall'articolo 6 del R.R. n. 2/2006 sulle acque di drenaggio urbano e delle norme per il riutilizzo e la riduzione dei consumi delle acque) volte all'eliminazione degli sprechi ed ad incrementare il riciclo ed il riutilizzo, anche mediante l'attuazione delle migliori tecniche disponibili.

Dovranno essere pertanto valutati sia per gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente, sia per la nuova edificazione, opere e/o manufatti volti al risparmio di acqua potabile ed in particolare:

1. alla contabilizzazione individuale dell'acqua potabile,
2. alla riduzione del consumo di acqua potabile,
3. al recupero per uso compatibile delle acque grigie,
4. al recupero per uso compatibile delle acque meteoriche, eventualmente (facoltativo) mediante la realizzazione di "reti duali" per permettere l'utilizzazione di acqua anche non potabile e la destinazione di apposite aree per l'installazione di vasche o cisterne per la raccolta di acqua piovana. L'acqua circolante nella rete idrica potabile non deve mai entrare in contatto con le acque di recupero provenienti da vasche o cisterne di raccolta di acque piovane.

Campo di applicazione: le indicazioni di cui sopra sono da intendersi facoltative.

Art.60 Serre bioclimatiche e tetti verdi

Le **serre** potranno realizzarsi nelle tipologie a "scambio radiativo" e a "scambio convettivo", sia per edifici esistenti che di nuova costruzione, costituendo spazi finalizzati unicamente al risparmio energetico e dovranno rispettare tutte le seguenti condizioni:

- siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente, valorizzandolo;
- dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio. In particolare, il guadagno energetico dovrà essere verificato a norme UNI;
- siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro semplice temperato di spessore ≥ 5 mm;
- siano separate dall'ambiente retrostante da una parete piena, priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente, ferma restando la possibilità di realizzare piccole aperture, nelle parti inferiore e superiore alla parete nel caso di realizzazione di una serra a scambio convettivo;
- siano dotate di un accesso dall'esterno, per i soli fini di manutenzione, ovvero qualora siano realizzate nel contesto di un edificio composto da più unità immobiliari insieme, siano dotate di un accesso proveniente da uno spazio comune (ad esempio condominiale), ovvero, nel caso di abitazione monofamiliare, con possibilità di accesso da un vano laterale contiguo o un disimpegno, ma solo nel caso dell'adozione di serre del tipo a loggia o incassate nella costruzione;
- i locali retrostanti siano dotati di proprie aperture verso l'esterno non collocate sulla parete scaldante della serra, allo scopo di garantire un corretto rapporto aeroilluminante naturale diretto;
- sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo e altrettanti per evitare il raffreddamento nei periodi invernali;
- il progetto architettonico sia redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni.

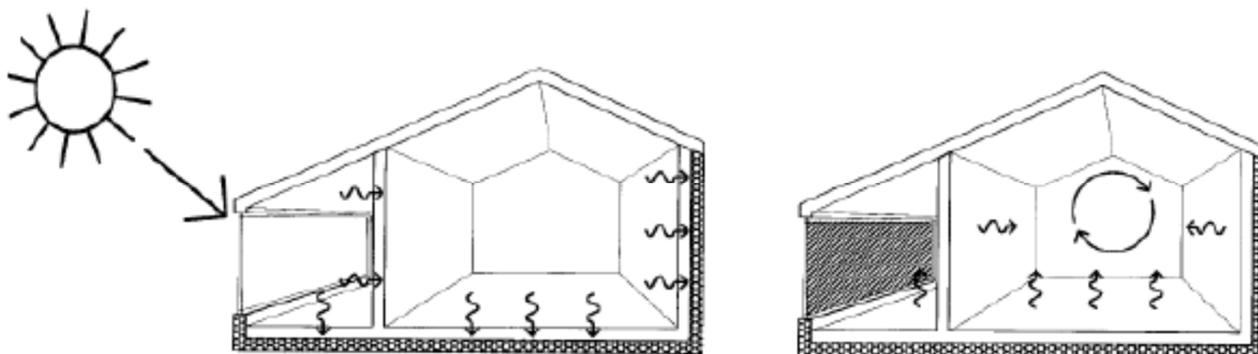
Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa alla presenza della serra.

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro dei telai. Sono ammissibili soluzioni tipologiche addossate, semi-incorporate o incorporate (logge) nella costruzione. Il volume d'aria interno della serra dovrà essere opportunamente verificato, calcolando le seguenti condizioni:

- in una serra addossata a una minore profondità corrisponde una maggiore temperatura di picco, devono pertanto essere realizzate con profondità adeguata per evitare un veloce surriscaldamento;
- per una serra incassata il rapporto profondità/larghezza non dovrà essere $< 1/4$ e $> 1/2$.

Una serra solare potrà essere realizzata unicamente a seguito della sottoscrizione di una dichiarazione di impegno, da presentare unitamente alla formale richiesta del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, al rispetto dell'uso a cui è destinata, nel tempo a venire.

Nel rispetto di queste regole costruttive, la serra verrà indicata come volume tecnico e pertanto non conteggiata ai fini volumetrici, ma considerata unicamente per le distanze di Legge.



I **tetti verdi**, e più in generale il verde pensile (quindi anche pareti rinverdite), sono un valido strumento per raggiungere obiettivi di compensazione, mitigazione e miglioramento ambientale, anche su scala territoriale.

Compatibilmente con i vincoli di natura paesistica, artistica, storico-ambientale, costruttivi e statici, è consentita la realizzazione di tetti verdi sia su coperture piane che inclinate con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali sulle superfici esposte all'azione solare. I tetti verdi dovranno essere realizzati adottando un sistema automatico di annaffiatura con prelievo della prima acqua dalla riserva idrica proveniente dal serbatoio di accumulo delle acque meteoriche. È necessario garantire comunque una facile e agevole accessibilità per le periodiche manutenzioni.

Le coperture denominate "**tetti verdi**" devono avere le seguenti caratteristiche:

- copertura piana o leggermente inclinata composta da uno strato consistente di terra, rivestita da manto erboso (spessore terreno almeno pari a m 0,15). Questa soluzione consente uno sfasamento dell'onda termica estiva, permettendo un raffrescamento naturale degli ambienti sottostanti;
- essere progettate e realizzate secondo quanto prescritto dalle apposite normative UNI;

Art.61 La prevenzione degli incidenti domestici

La prevenzione degli incidenti domestici deve essere attuata mediante strategie preventive dirette sia alla persona (in modo da incidere sui fattori di rischio comportamentali e individuali) che agli habitat residenziali (in modo da incidere sui fattori di rischio ambientale). I fattori di rischio ambientali possono essere efficacemente fronteggiati attraverso il diffondersi di buone pratiche progettuali e costruttive tendenti al miglioramento della sicurezza d'uso dei diversi profili di utenza negli habitat residenziali (adozione di accorgimenti tecnici) quali il miglioramento dell'illuminazione, installazione

del corrimano, maniglie di assistenza per doccia e vasca da bagno, strisce adesive antiscivolo per le scale, oltre a ulteriori proposte tecnico-progettuali rivolte alla prevenzione delle seguenti tipologie di infortunio (in coerenza con le principali casistiche di incidente domestico):

1. cadute da o sulle scale
2. cadute conseguenti a scivolata
3. cadute conseguenti a inciampo o passo falso
4. cadute dall'alto
5. urti o collisioni con parti del fabbricato
6. collisioni con oggetti in caduta
7. elettrocuzioni
8. incendi di natura elettrica
9. eventi connessi con l'utilizzo del gas.

Art.62 *Inquinamento elettromagnetico interno degli edifici*

Gli ambienti interni degli edifici subiscono gli effetti dell'inquinamento elettromagnetico, dovuto, da una parte dalle emissioni degli apparati e dispositivi elettrici ed elettronici e ai componenti dell'impianto di distribuzione dell'energia elettrica dell'edificio, quali conduttori, quadri elettrici, cabine elettriche, dorsali, e, dall'altra, dai campi magnetici emessi da sorgenti esterne come le linee elettriche ad alta, media e bassa tensione, stazioni radio base (SRB) per la telefonia cellulare, ripetitori radio e TV, sistemi per la radiocomunicazione. Al fine di garantire livelli di esposizione, tra i più bassi possibili, è opportuno che in fase di progettazione si valuti attentamente la presenza delle sorgenti di campo, per poi adottare le misure ritenute più idonee.

Art.63 *Isolamento acustico*

Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con sostituzione degli elementi costruttivi si devono rispettare i requisiti di isolamento acustico prescritti dal DPCM 5/12/1997: "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici". Si consiglia il ricorso a materiali costruttivi ecosostenibili con elevato potere fonoassorbente e/o fonoisolante; per i serramenti si consiglia l'uso di vetrocamera con lastre stratificate per aumentare il potere fono isolante e a spessore differente per evitare fenomeni di risonanza acustica. Il rispetto dei requisiti acustici prescritti dalle normative vigenti deve essere dimostrato attraverso il collaudo acustico dei requisiti passivi.

SEZIONE II *Invarianza idraulica*

Art.64 *Invarianza idraulica*

Si applica il Regolamento Regionale n. 7/2017; si specifica che ai sensi dell'articolo 6 comma 1, lettera a), caso 1bis, è adottato il requisito minimo di cui all'articolo 12 comma 1, lettera a) del citato regolamento.

SEZIONE III *Manufatti ed elementi costruttivi*

Art.65 *Abbaini, lucernari ed aperture in falda*

Lucernari, abbaini ed aperture in falda (terrazzi a pozzo) devono essere coerenti con la composizione architettonica dell'edificio e non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda, a meno che ciò non sia necessario per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti minimi previsti dal Regolamento d'igiene Titolo III necessità che deve essere comprovata da idonea documentazione e da relazione asseverata del progettista.

Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto, salvo diverse disposizioni derivanti dalle norme tecniche del Pian di Governo del Territorio.

Sono fatte salve le disposizioni delle norme del PdR del PGT in relazione agli interventi in ambiti di valorizzazione dei tessuti storici – CS.

Art.66 *Ascensori*

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

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno degli edifici, impossibilità da documentare a cura del progettista con apposita relazione ed elaborati grafici, essi possono essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, a condizione che siano coerenti con le caratteristiche architettoniche e gli eventuali valori storici dell'edificio servito e nel rispetto del contesto urbano e paesaggistico circostante.

La realizzazione, in conformità con la normativa vigente in materia di abolizione delle barriere architettoniche, di ascensori (interni o esterni) in edifici legittimati antecedentemente alla data di entrata in vigore della legge 9 gennaio 1989, n. 13, è considerata come opera di adeguamento impiantistico e tecnologico. Pertanto, a questi interventi non si applicano le norme contenute nel

Capo I del presente Titolo, ferme restando le norme sulle distanze minime tra le costruzioni previste nel Codice civile, pari a m 3,00.

Tali interventi, in particolare la realizzazione di ascensori esterni, da richiedere da parte del condominio, ove costituito, devono servire, di norma, tutte le unità immobiliari dell'edificio e non soltanto singole unità di esso.

Art.67 Edilizia libera - Costruzioni accessorie

Sono fatte salve le disposizioni di cui al D.M 2 marzo 2018 inerenti le opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina urbanistica.

COSTRUZIONI ACCESSORIE

- Si intendono come tali quelle costruzioni che sono destinate ad accogliere i servizi complementari dell'edificio.
- Nella pertinenza esterna ai nuovi fabbricati le eventuali costruzioni accessorie sono concesse solo se interrato nelle aree di pertinenza; l'estradosso della soletta di copertura dovrà essere posizionato almeno m 0,30 al di sotto del piano di campagna e dovrà essere ricoperto con terra vegetale.
- Per i fabbricati residenziali sono ammesse nei piani interrati, al di fuori del perimetro del corpo di fabbrica principale, e non rientrano nel calcolo della superficie residenziale complessiva: cantine, locali caldaia, lavanderie, taverne o comunque, locali con destinazione complementare alla residenza, purché abbiano altezza interna inferiore a m 2,50.
- Per quanto concerne le distanze potranno essere posizionate fino al confine di proprietà; mentre dalle strade dovranno rispettare una distanza di m 1,00 dal ciglio strada, nel caso la stessa abbia già il calibro previsto dal Piano. Qualora il P.G.T. preveda un allargamento stradale la distanza da mantenersi sarà sempre di m 1,00 dalla previsione. È obbligatoria la formazione di tappeti erbosi e cespugliati superiormente al solaio di copertura con una altezza minima di terreno vegetale di m 0,30.
- Le costruzioni prefabbricate di qualsiasi materiale costruite, anche se solo appoggiate sul terreno senza essere fissate e infisse nello stesso, sono da considerare come "fabbricati" a tutti gli effetti e pertanto sono soggette in tutto e per tutto alle presenti norme ed in particolare ai conteggi planivolumetrici; fatto salvo quanto previsto dall'articolo 6 del D.P.R. 380/01 e s.mi.
- Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT (anno 2012) è consentita la realizzazione di fabbricati accessori ad uso autorimessa parzialmente o completamente fuori terra, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a. altezza massima del manufatto misurata dall'imposta del solaio di copertura, rispetto alla quota naturale del terreno di pertinenza pari a m 2,40;
 - b. pendenza massima delle coperture 35%;

- c. distanza minima dai fabbricati sui lotti limitrofi m 3,00 o in aderenza nel caso di contiguità sul confine.
- d. distanza minima dai confini di proprietà m 1,5. I manufatti potranno essere eretti ad una distanza minore se consentito dai proprietari confinanti.
- e. distanza minima dalle strade esistenti che di previsione m 5,00;

SERRE

- In tutte le zone residenziali con esclusione degli ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici" è possibile la realizzazione di serre ad uso familiare con superficie massima complessiva di mq 20,00 a distanza minima di m 2,50 dai fabbricati esistenti e dai confini di altra proprietà e con altezza massima di m 2,00.
- Tali serre dovranno sorgere sul terreno di pertinenza dell'abitazione.
- La struttura dovrà avere carattere precario e/o stagionale ed almeno tre pareti oltre alla copertura dovranno essere in materiale traslucido. Potrà essere messa in opera unicamente nel periodo ottobre/maggio e dovrà essere smontata nella restante parte dell'anno.
- La costruzione di tali serre familiari non rientra nel computo dei rapporti planivolumetrici e non è subordinata al rilascio di autorizzazioni.

PERGOLATI

- È consentita in tutte le zone residenziali, nonché negli ambiti produttivi, la realizzazione di pergolati liberi su tre lati se a ridosso del fabbricato, o su quattro in caso diverso, con tralicciatura solo di sostegno alle eventuali essenze arboree vegetali e/o tende da sole mobili. La copertura potrà essere realizzata con tende retrattili e/o fisse o con frangisole mobili.
- Negli ambiti residenziali tali pergolati dovranno avere dimensione massima di mq 25,00 ed altezza interna di m 2,70, dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di m 1,50.
- Negli ambiti produttivi tali pergolati dovranno avere dimensione massima di mq 50,00 ed altezza interna di m 2,70, dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di m 1,50. È possibile adottare sistemi di chiusura laterale e/o frontale, mediante strutture amovibili non fisse (tende a rullo, pareti vetrate scorrevoli o impacchettabili, etc.) per oscurare e/o ombreggiare e/o proteggere dal vento; in tal caso tale superficie dovrà essere computata al fine del calcolo del contributo di costruzione.

CASSETTE IN LEGNO PER DEPOSITO ATTREZZI

È consentita in tutte le zone residenziali, ad esclusione degli ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici", la realizzazione di cassette in legno di dimensioni massime di superficie coperta (comprese sporti e gronde) di mq 10,00 ed altezza massima di m 2,70, misurata al colmo per coperture a falde, con pendenza superiore o uguale al 30% e m 2,50 per coperture con pendenze inferiore al 30% o piane; tali manufatti dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di m 1,50.

ACCATASTAMENTI DI LEGNA

Sono consentiti accatastamenti di legna ad uso familiare, purché il volume complessivo del singolo cumulo o la sommatoria di tutti i cumuli presenti sul lotto, non superi i mc 10,00, con altezza massima di m 2,50, tali cumuli dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di m 1,50.

Art.68 Autorimesse o posti auto, privati o pubblici o d'uso pubblico

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche dettate dalla normativa in materia.

Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% nel caso di fabbricati esistenti e il 25% per i nuovi edifici, e immissione diretta sulla carreggiata in strade.

In caso di dimostrata impossibilità al rispetto della predetta pendenza, per i fabbricati preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento, possono essere concesse deroghe da parte del Comune in relazione a quanto previsto dal Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/1992, n° 285).

Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq 16,00 esclusi gli spazi di manovra.

La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.

Quando la conformazione strutturale dell'organismo edilizio o le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano la formazione al proprio interno di spazi di manovra adeguati è ammessa la realizzazione di accessi ai parcheggi tramite sistemi automatizzati di elevazione e movimentazione meccanizzata.

In tal caso devono comunque essere realizzati spazi di attesa delle autovetture, dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulle sedi stradali e su spazi privati.

I corselli di accesso alle autorimesse interrato, realizzati fuori dal perimetro del fabbricato, devono essere coperti; sopra il solaio di copertura è obbligatoria la formazione di tappeti erbosi drenanti dello spessore non inferiore a m 0,35.

Art.69 Piscine

Le piscine sono classificate in due tipologie:

- Fisse
- Amovibili

Per piscine fisse si intendono manufatti interrati, parzialmente interrati o fuori terra che siano edificate con caratteristiche costruttive tali da renderle inamovibili.

Le piscine fisse sono sottoposte alla normativa edilizia come nuova costruzione e sono ammesse all'interno degli ambiti del tessuto consolidato del PGT; vengono altresì escluse negli ambiti

d'interesse storico – nuclei di antica formazione, negli ambiti a destinazione produttiva e negli ambiti a destinazione agricoli e di tutela ambientale e paesaggistica.

E' consentita in tutte le zone residenziali, ad esclusione degli ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici", nonché negli ambiti a Giardini di pregio oggetto di salvaguardia la realizzazione di piscine, interrate o parzialmente interrate; tali manufatti dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di m 2,00, la realizzazione di tali manufatti comporta la rideterminazione della classe dell'edificio principale e quindi la corresponsione del contributo dovuto a conguaglio del costo di costruzione.

È possibile derogare alla distanza di cui sopra qualora tra i confinanti venga stipulato specifico accordo (registrato e trascritto all'occorrenza) con la quale vengono definite tra le parti le distanze dai confini.

Per piscine amovibili si intendono manufatti stagionali costituiti da elementi facilmente rimovibili, privi di parti in muratura e di strutture stabilmente ancorate al suolo. Le piscine amovibili sono da considerarsi stagionali e pertanto devono essere smontate al termine del periodo d'uso, tali manufatti sono ammessi in tutti gli ambiti di previsione del PGT.

È consentita la realizzazione di platee e/o basamenti unicamente il cls drenante.

Art.70 *Manufatti stagionali*

Sono fatte solve le disposizioni di cui al DM 2 marzo 2018 inerenti le opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina urbanistica.

Il presente articolo riguarda i manufatti stagionali che non rientrano nelle lettere e) ed e-bis) dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. I manufatti stagionali di cui al presente articolo sono diretti a soddisfare esigenze che durano stagionalmente. Il titolo abilitativo edilizio è diretto a consentire il mantenimento del manufatto per 180 giorni durante il periodo corrispondente all'esigenza.

I manufatti di cui al presente articolo devono essere posati sul terreno con idonei appoggi e avere requisiti di agevole asportabilità, dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso e avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

I manufatti stagionali non sono assoggettati alle disposizioni della strumentazione urbanistica, fatta salva la destinazione d'uso che deve essere coerente con le disposizioni del P.G.T. Gli stessi devono rispettare le distanze dalle costruzioni e dai confini previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dal codice civile.

I manufatti stagionali sono soggetti a Titolo edilizio; la documentazione è costituita da:

- elaborati che, caso per caso, risultano necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche tecniche e tipologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale; comprova della proprietà o della disponibilità dell'area in capo al comunicante;
- fideiussione, di importo pari al costo della rimozione del manufatto, a garanzia della possibilità di rimozione del manufatto al termine del periodo di posa concesso.

Qualora il manufatto non venga rimosso nei termini, l'Amministrazione Comunale provvede d'ufficio alla sua rimozione, incamerando la fideiussione per sostenere la spesa di rimozione. Alla rimozione d'ufficio si procede a seguito di accertamento della mancata rimozione, senza necessità provvedimenti di ingiunzione nei confronti dell'inadempiente.

Nel caso in cui il manufatto debba venir collocato su area comunale, la domanda e la concessione di suolo pubblico assorbono la comunicazione di cui al presente articolo ed ogni provvedimento di controllo o rimozione rientra nella competenza dell'apposito Ufficio Suolo Pubblico.

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

Art.71 Scale

Norme di carattere generale - Le scale devono essere agevoli e sicure sia in salita che in discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a m 0,90 ed avere pavimentazione antisdrucciolo. Stesse caratteristiche devono avere il gradino (alzata-pedata) e i pianerottoli nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano.

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata minima m 0,16 e massima m 0,18; l'altezza massima della alzata è consentita solo per casi particolari e comunque solo per progetti di ristrutturazione conservativa;
- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a m 0,63.

È vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino delle rampe e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia del vano porta non può essere inferiore a m 0,50.

Norme per le scale interne ad un medesimo alloggio - Le rampe di scale che collegano locali di una medesima unità immobiliare, o che collegano vani abitativi con cantine o sottotetti della medesima unità immobiliare, non possono avere una larghezza inferiore a m 0,80, se scale rettilinee, e diametro non inferiore a m 1,20 se scale a chiocciola. Inoltre, le scale a chiocciola devono avere una pedata di profondità minima, libera da sovrapposizioni, di m 0,25.

Norme per le scale di uso comune a più unità immobiliari (scale condominiali, ecc.) - Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di superficie non inferiore a mq 1,00 per ogni piano.

Può essere consentita la illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq 0,40 per piano servito.

Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti nel vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non consentire pericolo per l'incolumità delle persone.

Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Le pareti dei vani-scala devono essere rivestite, per un'altezza pari ad almeno m 1,80, con materiali lavabili che consentano una facile pulizia.

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a m 1,20 riducibili a m 1,00 per le costruzioni fino a 2 piani ove vi sia servizio di ascensore.

Le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli che, per le nuove costruzioni, non devono essere di lunghezza inferiore a m 1,20 salvo quanto disposto per le scale a chiocciola.

Le scale esterne che collegano unità immobiliari site ai piani superiori al piano terra, oltre a rispettare le prescrizioni valide per tutte le scale e quelle per le scale condominiali, devono essere coperte ed essere dotate di ringhiera protettiva.

Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le norme specifiche in materia.

Art.72 Coperture, canali di gronda e pluviali.

Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico.

I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.

Nel caso di condotte di scarico interno, queste devono essere facilmente ispezionabili e riparabili. Le tubazioni non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso. Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta. Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti. È fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

Sono fatte salve le disposizioni previste dalla normativa del Piano delle Regole del PGT in materia di interventi in ambiti di valorizzazione dei tessuti storici - CS.

Per gli edifici esistenti eseguiti a filo strada o a filo marciapiede, la porzione inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossate ai muri prospicienti lo spazio pubblico, dovrà, per un'altezza non inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede o a m 2,50 dal piano stradale, essere incassata nei muri; salvo particolare deroga concessa dal Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione del Paesaggio, nel caso di murature di pregio, in ogni caso dovranno essere recapitate in pubblica fognatura.

Art.73 Cortili e cavedi

Si definisce cortile l'area scoperta compresa fra corpi di fabbrica e/o aree verdi e/o tra spazi pubblici, destinata al passaggio delle persone, a dar luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati. Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da fabbricati.

La costruzione o creazione di cavedi è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di bagni e disimpegni, soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici.

I cavedi, in rapporto alla loro altezza, devono essere così dimensionati:

- altezza fino a m 8,00: lato minimo m 2,50, superficie minima mq 6,00;
- altezza fino a m 12,00: lato minimo m 3,00, superficie minima mq 9,00;
- altezza fino a m 18,00: lato minimo m 3,50, superficie minima mq 12,00;

La superficie minima sopra considerata deve essere libera da proiezioni orizzontali.

L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolamentari a mezzo di corridoi o passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuti sempre liberi, e di sezione pari ad almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m 1,00 di larghezza e m 2,40 di altezza.

È vietato installare sulle pareti dei cavedi scarichi a parete o impianti che producano emissioni di aria calda ed ogni altro effluente (ad es. impianti di climatizzazione, scarico di odori di cottura) che possano inficiare la funzione di ventilazione dei locali che si affacciano sul cavedio.

I cavedi devono avere pareti in tinte chiare. Cavedi e cortili devono avere pavimentazione antiscivolo, impermeabile e devono essere muniti di scarico delle acque piovane realizzato in modo da evitare ristagni di acqua. È vietato versare in detto scarico acque o materiale di rifiuto delle unità immobiliari.

È vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni igieniche dei cortili e cavedi esistenti.

Art.74 Canne di ventilazione, fumaria e allontanamento dei prodotti della combustione

Tutti gli impianti a focolare devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente. In particolare, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di m 0,40 rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; negli altri casi e comunque quando vi siano ostacoli o altre strutture distanti meno di m 8,00, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di m 0,40 del colmo del tetto sul quale è posizionato il camino.

Qualora lo sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta non sia fattibile è possibile chiedere una deroga a quanto sopra prescritto nei seguenti casi:

- a) si procede, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in data antecedente al 31/08/13, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata;
- b) l'adempimento dell'obbligo di sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta risulta incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento;
- c) il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto alla quota prescritta;

- d) si procede alle ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti (intese come gli interventi rivolti a trasformare l'impianto termico mediante un insieme sistematico di opere che comportino la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione del calore), siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali e idonei o comunque adeguabili all'applicazione di apparecchi a condensazione;
- e) vengono installati uno o più generatori ibridi compatti, composti almeno da una caldaia a condensazione a gas e da una pompa di calore e dotati di specifica certificazione di prodotto.

Per accedere alle deroghe di cui sopra è obbligatorio:

- nei casi di cui alla lettera a), installare generatori di calore a gas a camera stagna il cui rendimento sia superiore a quello previsto all'articolo 4, comma 6, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica, del 2 aprile 2009, n. 59;
- nei casi di cui alle lettere b), c), e d), installare generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti;
- nel caso di cui alla lettera e), installare generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti, e pompe di calore il cui rendimento sia superiore a quello previsto all'articolo 4, comma 6, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59;
- in tutti i casi, posizionare i terminali di scarico in conformità alla vigente norma tecnica UNI7129 e successive modifiche e integrazioni.

La sussistenza delle condizioni per la valutazione delle deroghe di cui sopra e l'impossibilità tecnica di realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto alla quota prescritta devono trovare in ogni caso riscontro in una relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato. Tale relazione deve essere allegata all'istanza di permesso di costruire o comunque al titolo abilitativo presentato.

I forni a legna devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio, con la specifica che le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm40 del colmo del tetto sul quale è posizionata la bocca della canna fumaria.

I forni a legna già installati dalla data di approvazione del presente regolamento ed asserviti alle attività di somministrazione dei cibi (a titolo esemplificativo pizzerie, griglierie) devono essere dotati di idonei sistemi di abbattimento delle emissioni inquinanti, con particolare riferimento al parametro "polveri", comprensivi di punti di prelievo per l'effettuazione dei campionamenti in conformità alle normative tecniche di riferimento.

Relativamente ai forni a legna esistenti ovvero già installati alla data di approvazione del presente regolamento, gli stessi dovranno essere adeguati a quanto sopra indicato entro e non oltre il 31 dicembre 2025.

Art.75 Canne di esalazione e allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura

Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumi.

Le canne di esalazione sono assimilabili alle canne fumarie per requisiti costruttivi, per il calcolo delle sezioni, nella tipologia costruttiva e nella messa in opera.

Gli odori, i vapori ed i fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe, collegate a canne di esalazione, oltre il tetto.

Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti, ecc..) che non prevedano l'allontanamento all'esterno di tali prodotti, fatto salvo il caso di riattamento di edifici esistenti in cui motivate esigenze tecniche suggeriscano soluzioni alternative.

Art.76 Aspiratori meccanici-ventole: modalità di installazione e divieti

È vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici che convogliano le esalazioni, quando nel locale siano installati più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.

È vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti principali delle canne collettive.

La possibilità di installare aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) è consentita solo nelle civili abitazioni esistenti quando vi sia la comprovata impossibilità di installare un'idonea cappa collegata ad una canna di esalazione, dimostrata tramite una relazione tecnica asseverata di un professionista abilitato.

SEZIONE IV Incentivi

Art.77 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

Il presente Regolamento non prevede incentivi rimandando alle vigenti disposizioni nazionali e regionali. È fatta salva l'adozione di incentivi comunali tramite l'assunzione di apposite deliberazioni.

SEZIONE V Prescrizioni costruttive

Art.78 Prevenzione del gas radon

Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone 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.

Il riferimento per tali criteri è la "DDG 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas Radon in ambienti indoor" ed eventuali s.m.i. allegate al presente regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma. La coerenza e la conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle tecniche di prevenzione e mitigazione di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

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

Art.79 Principi generali in tema di dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali

Ogni unità immobiliare deve essere idonea ad assicurare lo svolgimento delle attività ivi previste e i locali devono essere raggiungibili internamente all'unità immobiliare stessa o per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente. Tali disposizioni non si applicano agli esercizi commerciali già esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento.

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.

Art.80 Intercapedini e vespai

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

Per le costruzioni prive di piani interrati o seminterrati, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera non inferiori a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria, con bocche di aerazione contrapposte, pavimento unito e impermeabile, aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati; in alternativa è ammessa la realizzazione di idonea massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (0,40 m) aerato mediante tubi forati (diametro 0,12-0,15 m) posti parallelamente ad una distanza non superiore a m 4,00 l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto

Per i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione, il piano del pavimento deve risultare di norma rialzato di almeno m 0,15 dalla quota del terreno circostante, nel rispetto comunque della normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

Le griglie poste a protezione di qualsivoglia tipologia di "buca" o di locali seminterrati (parcheggi, trincee etc.) non devono poter essere facilmente e intuitivamente rimosse, ma devono essere necessarie precise manovre e specifici utensili non facilmente e immediatamente reperibili".

Art.81 Misure di prevenzione per infestazioni di animali negli edifici

Nella realizzazione degli edifici ovvero in sede di esecuzione di lavori di manutenzione di tetti o facciate, devono essere adottati specifici accorgimenti tecnici atti ad evitare la sosta e l'entrata di animali in genere.

Nei sottotetti vanno rese impenetrabili, con griglie o reti, le finestre e tutte le aperture di aerazione. Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione, tutte le aperture in genere.

Nel caso di solai o vespai con intercapedine ventilata, piuttosto che negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo.

All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

Deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature dell'edificio nell'attraversamento di murature e locali e tra gli elementi che collegano le fognature dell'edificio con quelle stradali.

I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti, di norma, in canalizzazioni protette.

Art.82 Tipologia dei locali, superfici minime, volumi minimi ammissibili per i singoli locali

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni unità immobiliare si distinguono:

- a) spazi destinati alla permanenza continuativa di persone (per gli alloggi: camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo - per gli uffici: studi, sale d'attesa - per i negozi: spazi destinati alla vendita)
- b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.;
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a seconda che il richiedente intenda, o meno, separare in modo fisso gli spazi. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione, di mq 25,00 dei quali minimo m 4,00 per il servizio igienico. Per ogni ulteriore persona oltre la prima, vanno aggiunti mq 10,00.

L'intera superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche per poter essere oggetto di permanenza continuativa di persone, ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto e le cui caratteristiche saranno quelle descritte all' articolo 84.

Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, la cubatura dei locali destinati a permanenza continuativa di persone e degli accessori non potrà essere inferiore a mc. 21,00, ad eccezione del locale soggiorno che deve avere una volumetria minima di mc. 38,00.

Per la camera da letto, la volumetria non potrà essere inferiore mc. 24,00, se destinata ad una sola persona, e a mc 38,00 se destinata a due persone.

Art.83 Altezze utili minime dei locali

Ai fini del presente articolo, l'altezza utile media è definita quale rapporto tra i volumi e la superficie utile del singolo spazio.

L'altezza utile media interna degli spazi destinati alla permanenza continuativa di persone non deve essere inferiore a m 2,70.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,10.

Per gli spazi accessori e di cui alla lettera b) del precedente articolo 82, l'altezza utile media interna non deve essere inferiore a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,10 per i ripostigli, per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere.

Per i soli spazi di cui alla lettera c) del precedente articolo 82, in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80.

Gli eventuali spazi di altezza utile inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

In conformità alle disposizioni di cui al L.R. 15/1996 e s.mi. è consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitabili nel caso in cui si assicuri un'altezza media ponderale di m 2,40 per ogni singola unità immobiliare.

L'installazione di sistemi radianti a soffitto o a pavimento in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali.

Art.84 Servizi igienici e stanze da bagno: loro caratteristiche per gli alloggi

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

La superficie utile minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.

I servizi igienici supplementari possono avere una superficie e una dotazione di apparecchi sanitari inferiori a quanto normato nei precedenti commi.

Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine, ecc. devono avere, oltre quanto già sopra indicato e quanto previsto ai successivi all'articolo 88 e 89, le seguenti caratteristiche particolari:

- pavimenti e pareti perimetrali di regola piastrellate fino a m1,80, comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antidoccia, ecc.).

Per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

Art.85 Caratteristiche degli spazi destinati a cucina

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che, oltre ai requisiti di cui agli articoli 82 (Tipologia dei locali, superfici minime, volumi minimi ammissibili per i singoli locali) e 83 (Altezze utili minime dei locali), deve avere le pareti dello spazio cottura-lavoro piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile ed impermeabile.

Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere una superficie utile minima di mq 3,00.

Art.86 Soppalchi e loro illuminazione

L'altezza utile fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m 2,10; in tal caso, la superficie del soppalco non potrà superare, in pianta, il rapporto di 1/3 della superficie utile del locale.

Qualora l'altezza utile come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie utile del locale.

Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m 1,00 di altezza.

Qualora la superficie utile del soppalco sia superiore ad 1/3 della superficie utile del locale sottostante, i vani così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Art.87 Parapetti

Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m 0,90 per i primi due piani fuori terra e di m 1,00 per tutti gli altri piani.

I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a m 1,00 per i primi due piani fuori terra e m 1,10 per tutti gli altri piani.

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

Art.88 Servizi per il personale negli edifici per attività commerciali e produttive

Dotazione di servizi per il personale - I locali di servizio devono essere previsti in numero ed in posizione adeguata sia rispetto alle esigenze di privacy e comfort sia rispetto alla necessità di una facile e rapida pulizia.

In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 3 (tre), è necessario almeno un vano latrina con antibagno e con lavabo. L'antibagno deve essere di dimensioni adeguate e può essere usato anche come spogliatoio.

Ove sia previsto un numero di addetti, titolari e/o soci compresi, maggiore di 3 (tre), si devono prevedere almeno due vani latrina con relativo antibagno.

La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro che presumibilmente avranno addetti da 11 a 40, deve essere dimensionata con almeno 3 vani latrina, antibagno e almeno un locale spogliatoio distinto per sesso di adeguata superficie. Per ogni successivi 30 dipendenti, si deve prevedere un ulteriore gabinetto.

Il numero totale dei gabinetti può essere ridotto a 2 o 3 qualora vengano previsti orinatoi in adeguato numero.

Caratteristiche dei servizi igienici - Sia il vano latrina che l'antibagno devono avere una superficie utile minima di mq 1,00. Laddove non sia previsto apposito spogliatoio e si usi l'antibagno come spogliatoio, la superficie utile minima non potrà essere inferiore a mq 3,00.

I gabinetti devono essere suddivisi per sesso. Devono essere regolarmente riscaldati e con regolamentari requisiti di aeroilluminazione naturale diretta anche per l'antibagno usato per spogliatoio, essendo ammissibile la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla prima soluzione.

I pavimenti dei vani servizi e degli spogliatoi plurimi devono essere serviti da una piletta di scarico sifonata.

Le pareti dei servizi igienici (vano latrina e antilatrina) devono essere piastrellate fino ad un'altezza di m 2,00 dal pavimento finito. La rubinetteria deve essere a comando preferibilmente non manuale.

Caratteristiche degli spogliatoi - Gli spogliatoi devono avere la superficie utile minima di mq 10,00 e comunque non meno di mq 1,00 per ogni addetto potenziale utilizzatore contemporaneo. Devono avere pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di m 1,80 dal pavimento finito; devono avere regolamentare aero-illuminazione naturale.

Nei locali spogliatoi, che devono essere adeguatamente e regolarmente termoregolati, devono prevedersi lavatoi e punti per l'erogazione di acqua potabile nel rispetto degli indici di cui al decreto del Presidente della Repubblica 19 marzo 1956, n. 202, almeno una doccia con anti-doccia in relazione a venti utilizzatori potenziali contemporanei e spazio adeguato per appositi armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto. Sia gli spogliatoi che i servizi igienici devono essere accessibili alle maestranze preferibilmente mediante passaggi coperti.

Art.89 *Dormitori pubblici e asili notturni: caratteristiche*

Trattasi di esercizi di ospitalità a carattere temporaneo, di tipo collettivo, con attrezzature essenziali.

I dormitori pubblici o asili notturni, sempre separatamente per i due sessi, devono avere almeno:

- una cubatura totale da assicurare minimo mc. 24,00 per posto letto;
- una disponibilità di servizi igienici collettivi che assicurino almeno un bagno completo per ogni 10 letti ed un lavabo ogni 5 letti;
- un servizio di disinfezione e disinfestazione della biancheria e dei letti.

Tutti gli ambienti devono avere pavimento di materiale compatto ed unito, facilmente lavabile, pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di m 2,00 e devono inoltre possedere tutti i requisiti (illuminazione, isolamento acustico, temperatura e condizionamento) previsti nel presente Capo.

Art.90 Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed 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.

Art.91 Disposizioni in materia di superamento barriere architettoniche

Sono fatte salve le disposizioni di cui alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche in particolare DPR n.380/2001 parte II, Capo III, ad integrazione di quanto previsto dalla medesima normativa, si applicano le seguenti disposizioni.

All'interno del tessuto edificato nonché negli ambiti a destinazione agricola così come definiti dallo strumento urbanistico i balconi dovranno avere larghezza netta minima m 1,40 e pavimentazione complanare e/o ben raccordata con la quota di pavimento dell'unità immobiliare (+/- 2 cm).

In caso di recupero di sottotetto finalizzato alla creazione di nuove unità immobiliari indipendenti il progetto dovrà indicare l'eventuale possibilità di inserimento di ascensore o piattaforma elevatrice; tale condizione non è comunque ostativa al recupero del sottotetto.

I nuovi accessi pedonali dovranno essere realizzati a quota del marciapiede stradale se esistente o a quota della sede stradale.

CAPO II-DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO**Art.92 Sistemazione degli spazi pubblici e opere minori**

Sono fatte salve le disposizioni di cui al Regolamento occupazione suolo pubblico vigente.

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e del quadro urbano, mediante soluzioni tecnico-progettuali coordinate e non casuali relative a pavimentazioni, alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, cabine ed edicole, arredi urbani e ogni altro elemento costruttivo che influisca sull'ambiente complessivo.

Ovunque possibile e opportuno, le pavimentazioni originarie degli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere conservate, recuperate ovvero sostituite con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra, masselli di porfido, mattonato, acciottolato e simili).

Gli interventi diversi o per opere minori, anche qualora collocate in ambito urbano, non devono alterare o turbare i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino, né costituire disturbo o confusione visiva.

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere in condizioni decorose, a loro totale cura e spese, i marciapiedi e i passaggi (quali porticati, gallerie, ecc) su aree di loro proprietà e soggetti a pubblico transito.

I cordoli dovranno essere raccordati, senza presenza di spigoli vivi.

Devono inoltre essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità delle persone.

In relazione al secondo e al terzo comma del presente articolo le modalità e i materiali di finitura dovranno essere preventivamente autorizzate dall'UTC.

Art.93 Strade

La realizzazione di strade carrabili deve avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali e regionali. I proprietari delle strade devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione. Le strade, laddove possibile, devono essere dotate di alberature. Le strade fuori dal centro abitato devono, laddove compatibile con la funzionalità e sicurezza dell'infrastruttura, minimizzare l'uso di sistemi di protezione laterale che riducano la percezione paesistica degli spazi aperti. Le rotatorie stradali con diametro interno superiore a m 5,00 devono prevedere la sistemazione dell'isola centrale con vegetazione compatibile con la funzionalità dell'infrastruttura.

Art.94 Strade private

Le strade private di nuova formazione devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali o ciclopedonali. È altresì richiesta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

I proprietari delle strade private devono effettuare la manutenzione delle stesse e mantenerle in condizioni di sicurezza.

Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione Comunale.

Art.95 Portici e gallerie

I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale idoneo ed antiscivolo, appropriato all'ambiente e alla funzione, e sempre debitamente illuminati.

La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono carico dei proprietari. L'Amministrazione Comunale può disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.

I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale idoneo ed antiscivolo, appropriato all'ambiente e alla funzione, e sempre debitamente illuminati.

Art.96 Piste ciclabili e spazi per deposito biciclette

Le piste ciclabili devono essere dotate, ove possibile, di spazi di sosta attrezzati (a titolo esemplificativo portabiciclette, isola di sosta esterne alla corsia di marcia), illuminazione in ambito urbano e segnaletica orizzontale e verticale. Tali spazi devono essere localizzati preferibilmente in corrispondenza di servizi, fermate bus, stazione ferroviaria, spazi commerciali.

I percorsi che favoriscono la mobilità ciclopedonale dovranno essere realizzati tenendo conto degli aspetti della sicurezza e del loro pratico utilizzo anche in funzione delle diverse fasce di età ed adeguatamente attrezzati anche per la sosta dei soggetti praticanti.

Art.97 Passaggi pedonali e marciapiedi

I passaggi pedonali devono sempre essere adeguatamente illuminati.

In corrispondenza di portici di uso pubblico, la larghezza del marciapiede adiacente può essere ridotta ad m 1,00. Laddove i portici presentino una larghezza di almeno m 2,50 il marciapiede adiacente può essere omesso.

In tutti i casi di strade aperte al transito veicolare, in cui non sia tecnicamente possibile realizzare marciapiedi rialzati, la circolazione dei pedoni deve essere garantita mediante appositi spazi delimitati da elementi fisici di protezione, larghezza minima m 1,50.

I percorsi dovranno essere dotati anche dell'apposita segnaletica orizzontale per ipovedenti.

Gli strati isolanti posti in aderenza al filo esterno delle murature (cappotti) sono così disciplinati:

- spessore massimo 2 cm in presenza di marciapiede di larghezza \leq m 1,50;
- spessore massimo 16 cm in presenza di marciapiede di larghezza \geq m 1,50; in questo caso la larghezza del marciapiede deve essere sempre \geq m 1,50

Art.98 Passi carrai

L'apertura di nuovi passi carrai sulle strade pubbliche e private è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione (SCIA), salvo che la stessa non rientri in altra pratica edilizia.

I passi carrai sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Codice della Strada e relativo regolamento, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i passi carrai devono essere realizzati in modo tale che l'accesso dalla corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza invadere la corsia opposta;
- ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è preferibilmente posto su quella a minor traffico.

L'accesso tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sussistano comprovate esigenze di movimento all'interno e/o all'esterno dell'area interessata.

Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive, commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili debbono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.

L'accesso dalle strade alle autorimesse interrato deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli di tracciato e pendenza idonei, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per i pedoni. La rampa deve essere arretrata di minimo m 3,50, rispetto al filo stradale.

Il Responsabile del Servizio può prescrivere l'uso di soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza.

ZONE RESIDENZIALI

Nel caso di nuove costruzioni e/o realizzazioni di nuovi accessi anche a servizio di costruzioni esistenti gli stessi dovranno avere le seguenti dimensioni:

- l'accesso carrabile dovrà essere largo minimo m 3,50 con due smussi laterali di almeno m 1,00 nell'imbocco stradale per una larghezza minima del fronte di accesso pari a m 6,50;

- arretramento minimo rispetto al margine della sede stradale di m 5,00; nel caso di presenza di marciapiedi o parcheggio in fregio alla strada, l'arretramento potrà essere ridotto della misura pari alla profondità del marciapiede o del parcheggio con un minimo di m 1,50 dal filo della recinzione;
- gli accessi di servizio per manutenzione delle aree a verde private di pertinenza agli edifici residenziali possono essere autorizzati a raso della recinzione per una larghezza utile netta massima pari a m 3,00.

Gli accessi esistenti dovranno uniformarsi a quanto sopra prescritto nei seguenti casi:

- spostamento della posizione rispetto all'esistente;
- demolizione e ricostruzione del fabbricato principale;
- ampliamento del fabbricato principale che comporti l'aumento delle unità abitative;
- ristrutturazione del fabbricato principale che comporti l'aumento delle unità abitative;
- demolizione e ricostruzione di recinzioni ed accessi esistenti.

Qualora per l'apertura del passo carraio venga interessato il marciapiede il ripristino dello stesso dovrà essere realizzato a cura e spese del richiedente, con le medesime caratteristiche dell'esistente.

Per le costruzioni preesistenti, qualora si evidenziassero nell'adeguamento dell'accesso carrale e degli smussi, come previsto dai commi precedenti difficoltà di ordine dimensionale e/o per l'ingombro dei fabbricati esistenti, nonché in relazione ad impianti tecnologici per i quali non sia possibile tecnicamente il loro spostamento, si potrà ricorrere all'istituto di deroga, mediante richiesta motivata; il Responsabile del Settore, previo parere della Giunta Comunale valuterà tali possibilità di deroga nel rispetto delle normative vigenti.

Qualora venga concessa la deroga i cancelli carrai dovranno avere movimento motorizzato protetto da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza.

ZONE PRODUTTIVE - COMMERCIALI

Nel caso di nuove costruzioni e/o realizzazioni di nuovi accessi, gli stessi dovranno avere le seguenti dimensioni e caratteristiche:

- l'accesso carrale dovrà esser largo minimo m 4,00 con due smussi laterali di almeno m 1,50 nell'imbocco stradale per una larghezza minima del fronte di accesso pari a m 7,00;
- arretramento minimo rispetto al filo stradale di m 5,00; nel caso di presenza di marciapiedi o parcheggio in fregio alla strada, l'arretramento potrà essere ridotto della misura pari alla profondità del marciapiede o del parcheggio con un minimo di m 1,50 dal filo della recinzione;
- i cancelli carrai dovranno avere movimento motorizzato protetto da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza.

Gli accessi esistenti dovranno uniformarsi a quanto sopra prescritto nei seguenti casi:

- spostamento della posizione rispetto all'esistente;
- demolizione e ricostruzione del fabbricato principale;
- demolizione e ricostruzione di recinzioni ed accessi esistenti.

Qualora per l'apertura del passo carraio venga interessato il marciapiede il ripristino dello stesso dovrà essere realizzato a cura e spese del richiedente, con le medesime caratteristiche dell'esistente.

Per le costruzioni preesistenti, qualora si evidenziassero nell'adeguamento dell'accesso carrabile e degli smussi, come previsto dai commi precedenti difficoltà di ordine dimensionale e/o per l'ingombro dei fabbricati esistenti, nonché in relazione ad impianti tecnologici per i quali non sia possibile tecnicamente il loro spostamento, si potrà ricorrere all'istituto di deroga, mediante richiesta motivata; il Responsabile del Servizio, previo parere della Giunta Comunale valuterà tali possibilità di deroga nel rispetto delle normative vigenti.

Art.99 Recinzioni

La parcellizzazione del territorio mediante la costruzione di recinzioni di qualsiasi tipo è elemento fortemente negativo dal punto di vista ambientale e dunque da scoraggiare.

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

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Nel provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o il rispetto del contorno ambientale.

Le nuove recinzioni, in zone residenziali, dovranno avere altezza massima complessiva di m 2,00, dovranno essere realizzate barriere trasparenti metalliche o in rete metallica. La zoccolatura a sostegno della recinzione dovrà avere un'altezza massima di m 0,50; tali recinzioni preferibilmente dovranno essere completate con siepi interne al lotto per un miglior inserimento ambientale, poste ad una distanza minima di m 0,50 dalla recinzione sono consentite parti cieche nella misura del 50% a metro lineare.

Per gli interventi edilizi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione del fabbricato principale, qualora le recinzioni del lotto siano in corrispondenza fra le strade di qualunque genere, calibro ed utilità, gli angoli dovranno essere adeguatamente smussati con arretramento di almeno m 1,50 misurati sui lati dal vertice dell'angolo onde consentire un'agevole viabilità; quanto sopra vale anche nel caso di demolizione e ricostruzione della recinzione.

È consentito il posizionamento di reti a maglia fine (10% di trasparenza) o "siepi finte" esclusivamente su recinzioni di separazione fra i lotti; nel caso di posizionamento sul fronte stradale dovrà essere acquisito regolare benestare rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei piani attuativi potrà essere individuata una tipologia di recinzione unica prospettante su spazi pubblici o di uso pubblico.

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici e/o di uso pubblico o insistenti nelle fasce di arretramento stradale, dovranno essere realizzate con barriera metallica, non è consentito l'utilizzo di rete metallica.

Nelle zone produttive è consentita la realizzazione di recinzioni cieche, fino ad una altezza massima di m 2,00, ad esclusione di quelle sul fronte strada o nelle fasce arretramento stradale; tali recinzioni dovranno avere una zoccolatura di altezza massima m 0,50 con sovrastante barriera metallica per

un'altezza massima complessiva di m 2,00; preferibilmente dovranno essere completate con siepi interne al lotto per un miglior inserimento ambientale. Sono consentite parti cieche nella misura del 50% a metro lineare.

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. La zoccolatura dovrà emergere dal piano naturale del terreno non più di m 0,50.

Gli accessi pedonali dovranno essere realizzati con arretramento dal filo della recinzione di almeno m 1,00; in presenza di marciapiede è tollerata la realizzazione a filo recinzione. Le eventuali coperture degli accessi pedonali non dovranno sporgere su suolo pubblico.

Nel caso d'interventi in ambiti "CS" sentita eventualmente la Commissione del Paesaggio, potranno essere autorizzate soluzioni diverse in considerazione delle caratteristiche dei luoghi e dei fabbricati.

Negli ambiti rurali è fatto divieto di realizzare recinzioni se non nei limiti precisati di seguito, fatte salve diverse indicazioni impartite dalla normativa del Piano delle Regole di PGT.

La delimitazione della proprietà potrà sempre avvenire attraverso l'inserimento di essenze arboree autoctone.

In casi di comprovate necessità, come ad esempio per gli usi ammessi per le aree agricole, sono tollerate recinzioni in rete metallica plastificata di colore verde, con paletti in legno o acciai corten, infissi nel terreno, o ancorati allo stesso con plintini in calcestruzzo completamente interrati; l'altezza massima delle recinzioni è prescritta in m 2,00 ed è fatto obbligo di apporre all'interno della proprietà una fascia boscata di larghezza m 3,00 con sesto di impianto 2x2, realizzata con siepe e/o essenze arbustive autoctone.

Negli ambiti agricoli è consentito recintare le pertinenze esterne ai fabbricati residenziali, nonché dell'azienda agricola, per una superficie massima di mq 1.000,00, con muretto rivestito in pietra o ciottolo di fiume di altezza massima di m 0,50 e sovrastante barriera metallica per una altezza totale di m 2,00, affiancata da siepe vegetale con essenze arbustive e/o arboree autoctone all'interno della proprietà. Una superficie maggiore, dell'area di pertinenza dei fabbricati da recintare, potrà essere concessa in funzione dell'effettiva consistenza dell'azienda agricola. Alternativamente alla realizzazione della fascia boscata dovrà essere corrisposta al Comune una compensazione da versare per implementare il Fondo Verde comunale pari a 20,00 €/m di fascia.

Art.100 Chioschi

Chiosco: struttura autorizzata a tempo determinato, indipendente e isolata, destinata ad attività di interesse pubblico e collettivo, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o esercizio pubblico.

I chioschi, situati su suolo pubblico o di uso pubblico:

- devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione paesistica con l'ambiente circostante; la coerenza è valutata dalla Commissione paesaggio il cui parere favorevole è vincolante alla posa;
- devono essere costituiti da elementi smontabili e removibili senza danno permanente per lo spazio pubblico (pavimentazioni, arredi, alberature); il processo di rimozione e reversibilità ante installazione è dimostrato in sede di richiesta di autorizzazione;

- non possono inglobare alberi o arredi urbani;
- devono essere strutturalmente e tecnologicamente adatti all'uso e alle condizioni ambientali del luogo di installazione;
- non devono interferire con la percezione o scorci significativi di elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale-identitario;
- non devono rappresentare ostacolo alla circolazione ciclo-pedonale e veicolare, all'intervento da parte dei mezzi di soccorso e alle operazioni di pulizia delle aree;
- non devono interferire negativamente sulle reti tecniche esistenti o rendere maggiormente difficoltosa la loro manutenzione (a titolo esemplificativo impedendo l'accesso a punti di ispezione, riducendo la funzionalità di griglie o caditoie, nascondendo idranti, ecc.);
- non possono essere installati su sede stradale;
- non concorrono alla verifica degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici;
- possono prevedere mezzi pubblicitari (nei limiti del rispetto del presente regolamento) solo se integrati negli eventuali elementi di chiusura perimetrale verticale, non sono mai ammessi mezzi laddove ricadano in ambiti tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e siano installati per un periodo continuativo superiore a 90 giorni, sono soggetti all'ottenimento di autorizzazione paesaggistica;
- devono essere mantenuti in perfetto stato di efficienza e decoro;
- possono essere utilizzati solo per l'uso espressamente indicato nel provvedimento di autorizzazione;
- non possono prevedere l'installazione di altoparlanti o apparecchiature di diffusione sonora.

La posa su suolo pubblico o di uso pubblico è autorizzata e valutata dal servizio SUAP, previo parere del servizio edilizia e urbanistica o in applicazione dell'apposito regolamento comunale.

La posa di chioschi su suolo privato è sempre soggetta ad autorizzazione, qualora superiore ai 180 giorni da inoltrare tramite lo sportello telematico; qualora inferiore ai 180 giorni, potrà essere inoltrata una comunicazione di inizio lavori (CIL) ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera e-bis) del D.P.R. 380/2001 s.mi., sempre allo sportello telematico. In entrambi i casi la posa di chioschi e dehors deve sempre essere sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

Tutte le strutture devono essere posizionate e realizzate a seguito di esplicito provvedimento di assenso da rilasciarsi a cura dell'ente proprietario del suolo se diverso dal Comune.

Alla rimozione dei chioschi deve essere eseguito il ripristino dello stato dei luoghi ante installazione a cura e spese del concessionario.

I chioschi già autorizzati alla data di approvazione del presente Regolamento edilizio devono adeguarsi alle disposizioni di cui al presente articolo alla scadenza della relativa autorizzazione e comunque entro 1 anno dall'approvazione del presente Regolamento Edilizio.

Caratteristiche dei chioschi:

- La superficie massima al lordo di ogni struttura deve essere inferiore a mq 30,00.
- Devono essere dotati di servizi igienici per il personale addetto.
- È vietata l'installazione di chioschi a confine. Dovrà infatti essere mantenuta una distanza di almeno m 1,50 da tutti i confini di proprietà (derogabile da spazi pubblici), salvo eventuale convenzione con il confinante.

Per i chioschi, in cui vengono svolte attività di somministrazione di cibi e bevande, intrattenimento, dovrà essere inoltrata la relazione di valutazione previsionale di impatto acustico, secondo le normative vigenti e che sarà esaminata dall'ufficio competente in materia acustica.

Art.101 Numerazione civica

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

CAPO III-TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art.102 Aree verdi private e pubbliche

Il presente Articolo disciplina gli interventi sulle aree verdi e sul patrimonio arboreo ed arbustivo pubblico e privato, ad esclusione dei boschi e delle colture arboree e arbustive specializzate, ad integrazione di quanto già riportato nel presente regolamento.

Gli interventi di sistemazione a cortile e/o a giardino delle aree scoperte esterne agli edifici, pubblici e privati, devono essere progettati e realizzati in armonia con gli edifici medesimi, e comunque in conformità con le caratteristiche ambientali prevalenti.

In linea generale la realizzazione di pavimentazioni deve essere limitata allo stretto indispensabile, prediligendo le superfici a verde con il fine di contenere gli effetti di rinvio della radiazione solare, perseguendo il fine di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, in relazione alle effettive condizioni di esposizione solare. La scelta delle specie da impiegare per i nuovi impianti arborei deve considerare gli aspetti, paesaggistici, storici e culturali del territorio privilegiando le specie autoctone.

In sede di presentazione di progetti per interventi di nuova costruzione, ampliamenti superiori al 30% della superficie coperta e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, dovrà essere allegato un progetto specifico delle opere di sistemazione esterna e del verde, redatto da un tecnico competente in materia, relativo al lotto di pertinenza dell'intervento, siano essi residenziali (urbani ed agricoli) e non residenziali.

All'interno dei Piani Attuativi (sia di iniziativa pubblica che privata) dovrà essere previsto il progetto delle aree destinate a verde pubblico.

La progettazione inerente alla sistemazione delle aree esterne agli edifici, privati e pubblici, di cui al presente articolo, e delle relative aree verdi, deve consistere in linea generale ed in relazione all'entità dell'intervento in:

- studi e indagini sullo stato di fatto (inquadramento paesaggistico e descrizione dello stato di fatto con relativa planimetria con indicazione delle quote altimetriche, della vegetazione arborea ed arbustiva, se significativa, presente con tabella dimensionale, eventuali presenze di manufatti e corpi edilizi e puntuale documentazione fotografica di riferimento);
- valutazione dell'indice di piantumazione ($Inp=A/100$). Definisce il rapporto tra il numero di impianti (tra alberi e arbusti) da mettere a dimora nel lotto e l'area dello stesso non computata come Superficie coperta (Sc , ovvero il netto del giardino).

Tale indice viene determinato in misura non inferiore a:

- n° 1 albero/100 mq per alberi di prima grandezza;
- n° 2 alberi/100 mq per alberi di seconda grandezza;
- n° 4 alberi/100 mq per alberi di terza grandezza;

sia per gli ambiti residenziali, sia per quelli non residenziali. Il presente indice si applica in tutto il territorio, secondo le specifiche contenute nel Regolamento Edilizio, ed è reso obbligatorio a

qualsiasi intervento edilizio ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria che interessi l'immobile di cui l'area scoperta è pertinenza. Nei casi di dimostrata impossibilità al raggiungimento dell'indice stabilito potranno essere definite modalità alternative finalizzate all'applicazione della presente disposizione. Le modalità alternative potranno riguardare la piantumazione di aree pubbliche, da condividere con il servizio di competenza.

- Eventuali reali e giustificate impossibilità (es. stagione invernale) a piantumare le aree di cui sopra, dovranno essere assoggettate al versamento di opportuna fidejussione a garanzia di una prossima piantumazione.

Art.103 *Sistema ambientale e connessioni ecologiche*

Il sistema ambientale è connotato essenzialmente: dagli ambiti di valore paesaggistico-ambientale, caratterizzati da elementi di interesse geomorfologico, naturalistico, storico-architettonico e vedutistico; dagli ambiti di valore agronomico-ambientale, costituiti da aree del sistema agrario di collina e di pianura, con presenza di elementi percettivi del paesaggio agrario; dagli ambiti di valore ecologico-ambientale, costituiti dal sistema dei parchi urbani e dei giardini pubblici o di uso pubblico e dalle aree verdi di connessione, ai margini ed all'interno dell'area urbanizzata.

Il reticolo idrico ed il sistema delle acque sono parte integrante del sistema ambientale: tali elementi sono riconosciuti di fondamentale continuità eco-biologica tra la pianura e la collina, anche per lo scambio e la difesa delle biodiversità. In queste aree sono da favorire tutti gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione.

Gli strumenti urbanistici indicano quali sono gli usi consentiti e vietati, nonché le eventuali possibilità edificatorie e/o gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti e sugli spazi aperti.

CAPO IV-INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**Art.104 Allacciamento alle reti tecnologiche, scarichi, reti**

L'allaccio alle reti distributive dei servizi tecnologici, le reti interne agli immobili privati, gli strumenti di misurazione dei consumi e gli scarichi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato. In particolare, per quanto riguarda la somministrazione di acqua ed il servizio di fognatura e depurazione delle acque, vanno osservati gli appositi regolamenti del servizio acquedotto e del servizio fognatura e depurazione.

Art.105 Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici Locali per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori o dei montacarichi, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, antenne, impianti per il riscaldamento ed il condizionamento, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto.

I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare.

Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi di norma non devono essere visibili dalle pubbliche vie e, per quanto possibile, vanno celati alla vista.

I volumi tecnici non sono computabili in termini urbanistici.

Art.106 Locali per la raccolta differenziata di rifiuti

Ogni edificio con più di 8 unità immobiliari, di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale, deve dotarsi di un locale in cui depositare i contenitori diversificati per la raccolta differenziata delle immondizie. Tali locali devono avere dimensioni minime di mq 10,00 ai quali vanno aggiunti altri mq 0,50 per ogni unità immobiliare in più, oltre alle prime 8.

Tali manufatti, i cui accessi devono avere ampiezza adatta all'agevole passaggio dei bidoni, devono essere rivestiti di materiale impermeabile facilmente e perfettamente pulibile.

I locali per la raccolta rifiuti devono essere attrezzati al fine di garantire il rispetto delle normative in tema di raccolta, nonché le normative di carattere igienico sanitario, in particolare devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza minima m 2,50 con porta metallica lavabile di dimensione m 0,90 x 1,80;

- pavimento e pareti arrotondati, con rivestimento lavabile e impermeabile fino all'altezza di m 2,00 dal pavimento;
- presa dell'acqua con lancia;
- scarico regolamentare e sifonato;
- presenza di bidoni per la differenziazione delle diverse tipologie di rifiuto;
- idonei dispositivi per evitare la presenza di roditori, insetti e altri animali;
- dispositivi di aerazione per un'adeguata ventilazione naturale o forzata, con apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto.

Qualora siano posti a livello della strada stessa e si affaccino sul marciapiede, potranno venir dotati di una apertura che consenta un facile accesso per lo sgombero delle immondizie.

Le canne di caduta sono vietate.

In caso di apertura di nuova attività, presso i locali utilizzati per la produzione o la lavorazione di sostanze alimentari, nonché presso i locali utilizzati come mense, come pubblici esercizi di somministrazione devono essere individuati spazi idonei alla conservazione temporanea, in appositi contenitori, dei rifiuti solidi prodotti. Detti spazi devono essere distinti da quelli assegnati al fabbricato nel quale hanno sede detti locali.

È fatto obbligo per nuove costruzioni la realizzazione di uno spazio aperto sulla pubblica strada per il conferimento dei rifiuti per il servizio porta a porta; tale spazio dovrà avere dimensione minima di almeno 0,5 mq/ U.I.

Art.107 Spazi di sosta e depositi per biciclette

Gli edifici con destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione o oggetto di intervento comportante demolizione con ricostruzione, composti da più di 10 unità immobiliari devono essere dotati di spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette. Tali locali, che dovranno essere preferibilmente posti nei piani interrati, dovranno avere le dimensioni minime di mq 16,00, ai quali vanno aggiunti altri mq 1,50 per ogni unità immobiliare in più, oltre alle prime 10.

Gli edifici con destinazione d'uso commerciale, produttiva e terziaria di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale dovranno prevedere spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette nella misura minima di 1 posto bici/300 mq di superficie lorda di pavimento.

Art.108 Ricarica dei veicoli elettrici

Per le aree destinate a parcheggio sia pubblico o di uso pubblico che privato si applica la normativa vigente in materia.

In tutti i nuovi edifici e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8 – DPR 412/93), in quelli delle classi E1 (3) (DPR412/93) e da E2 a E5 (DPR412/93) (solo centri commerciali e ipermercati) è obbligatoria la predisposizione di stazioni di ricarica per veicoli elettrici con posti dedicati e riservati, dimensionati per garantire 1

stazione (due veicoli per stazione) per veicolo elettrico ogni 40 posti destinati a parcheggio (arrotondati per eccesso); comunque la superficie di parcheggio riservata ai veicoli elettrici dovrà coprire almeno il 5% della superficie totale destinata a parcheggio per tipologia di veicolo (auto, motocicli, ecc.).

Per gli edifici residenziali (classe E1- DPR412/93), nel caso di nuova costruzione o di ristrutturazione (attuata con demolizione e ricostruzione totale), nelle parti destinate a parcheggio pertinenziale, è obbligatoria la predisposizione impiantistica per la successiva installazione di colonnina per la ricarica dei veicoli elettrici (auto, motocicli, biciclette, ecc.).

Art.109 Produzione di energia da fonti rinnovabili

Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con rifacimento dell'impianto è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici, dimensionati per coprire non meno del 50% del fabbisogno energetico annuo di acqua calda sanitaria. Analogo obbligo è previsto anche per la predisposizione di opere necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici (per la produzione di energia elettrica) e i loro collegamenti a singoli impianti e reti. Sono consigliate anche le installazioni di sistemi solari passivi (es. le serre bioclimatiche le quali possono essere applicate su balconi o integrate nell'organismo edilizio purché i locali retrostanti mantengano il rapporto aerante prescritto e siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili per evitare il surriscaldamento estivo).

CAPO V-RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**Art.110 Criteri per la valutazione estetica degli interventi edilizi che comportano modificazione dell'aspetto esteriore**

Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento in aderenza e in sopraelevazione, di ristrutturazione edilizia, sia essa conservativa o consistente nella demolizione con ricostruzione, devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.

La verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico si basa sui seguenti criteri di valutazione:

- modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti;
- tipologie edilizie, in rapporto a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;
- altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico nel contesto considerato;
- orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o d'uso collettivo, in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
- coperture previste con riferimento al tipo, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato;
- caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori);
- elementi di delimitazione degli spazi privati.

Per gli interventi edilizi non indicati nel primo comma, gli elementi sui quali si attua la verifica (effettuata anche in rapporto ai caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato) della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico sono i seguenti:

- presenza di evidenti connotazioni compositive delle facciate esterne;
- presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili;
- materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata;
- caratteri delle coperture.

Art.111 Obblighi di manutenzione degli edifici

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.

In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i tetti e i manti di copertura, 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 atrii, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci e le tinteggiature dei muri.

In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai due precedenti commi, l'Amministrazione Comunale può provvedere 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

Art.112 Manutenzione delle aree scoperte. Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso

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 al precedente articolo 111 (Obblighi di manutenzione degli edifici).

Le aree inedificate, ovvero abbandonate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o altro in disuso, le cui condizioni possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, cura del verde, e, se necessario, disinfestazione o derattizzazione.

In ogni caso, devono essere messi in atto i necessari accorgimenti atti ad evitare l'infestazione da zanzara tigre; in particolare non devono essere posizionati oggetti o contenitori che possano raccogliere acqua piovana o, in caso di presenza di contenitori inamovibili, i medesimi devono essere coperti con reti e zanzariere a maglia stretta e regolarmente svuotati.

Tali interventi devono, comunque, precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.

Il dirigente competente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che:

- gli edifici, o le parti di questi in disuso, siano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano la realizzazione degli interventi di manutenzione;
- le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con cancellate o con recinzioni di altezza adeguata che diano garanzie di stabilità e durata ed abbiano un aspetto decoroso.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui al precedente comma l'Amministrazione Comunale può provvedere all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori. Qualora l'intervento interessi

aree dismesse, precedentemente adibite ad attività produttive, si applichino le disposizioni legislative vigenti.

Gli spazi ineditati devono essere conservati costantemente libere da impaludamenti ed inquinamenti a cura dei proprietari ovvero da coloro che ne hanno la disponibilità. Ciò anche al fine di prevenire l'instaurarsi di focolai larvali di zanzare ed altri insetti il cui ciclo biologico si sviluppa anche solo parzialmente in acqua; devono inoltre essere rimosse, a cura dei proprietari, macerie, rifiuti e/o condizioni statiche precarie che rendano difficoltoso o impossibile l'accesso e l'effettuazione di operazioni di disinfestazione, derattizzazione e bonifica qualora ritenute necessarie.

Art.113 Manutenzione ed interventi sulle facciate

Tutti gli interventi da realizzare sui prospetti e sui fronti degli edifici, ivi compresa l'intonacatura, la tinteggiatura e la colorazione dei serramenti esterni, devono essere coerenti ed unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato e devono rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.

La valutazione dell'inserimento armonico nel contesto si deve basare sui seguenti elementi:

- la visione d'insieme della via o della piazza;
- le caratteristiche architettoniche e storiche del fabbricato e del contesto al fine di assicurare una significativa integrazione armonica;
- l'impianto spaziale;
- gli elementi architettonici limitrofi;
- la luminosità del contesto e della superficie oggetto d'intervento;
- la sua estensione in rapporto agli altri elementi di prospetto quali griglie, infissi, portoni, ecc. o decorativi;
- le relazioni cromatiche con la vegetazione e le attrezzature urbane circostanti.

È vietato utilizzare la facciata per collocarvi elementi aggiuntivi ad eccezione dei servizi primari. Sono fatte salve le vetrinette le insegne aventi finalità pubblicitaria per le quali si applica l'apposito regolamento.

Art.114 Intonacatura e colorazione di prospetti e facciate

Nella colorazione dei prospetti, gli intonaci, le tinteggiature esterne e i materiali di rivestimento e di finitura devono caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio.

Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici devono di norma essere estesi all'intero fabbricato, quando questo costituisce un unico corpo uniforme e contiguo, prescindendo dalle divisioni proprietarie o catastali.

Possono essere valutate soluzioni di colorazione diverse da quanto sopra, qualora le caratteristiche architettoniche, tipologiche del fabbricato ed il contesto in cui questo è inserito lo consentano.

La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli. È escluso l'utilizzo di materiali plastici e vernici protettive trasparenti ad elevata lucentezza.

Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio può essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.

È possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado.

Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie devono essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.

In seguito a ritrovamenti in sito di particolare interesse monumentale, storico-artistico o documentario, ovvero in presenza di particolari situazioni ambientali, possono essere concesse soluzioni di finitura in deroga alle disposizioni suddette. Ciò è comunque possibile unicamente in seguito all'approvazione di uno specifico progetto che evidenzi chiaramente, sostenga e giustifichi le scelte proposte ed in funzione di un migliore e più corretto inserimento ambientale ovvero di una maggior valorizzazione dell'edificio.

Le richieste di colorazione dei fronti degli edifici devono essere adeguatamente documentate e sono valutate dall'Amministratore secondo i seguenti criteri:

- nel caso di intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione dell'edificio esistente, la valutazione del colore è contestuale a quella del progetto architettonico, sentita la Commissione del paesaggio per gli aspetti di competenza;
- nel caso di ritinteggiatura di una facciata dovrà essere data comunicazione con l'indicazione della tinta scelta.

Il Responsabile del Servizio entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:

- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.
- imporre colori o soluzioni diverse.
- decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'esecuzione delle opere si dovrà intendere accettata.

Le operazioni di rintonacatura e di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, rilievi, fregi e altri elementi decorativi architettonici e/o pittorici di pregio esistenti sulle facciate, che devono essere conservati e valorizzati.

Gli edifici intonacati in tutto o in parte, non possono subire interventi di scrostatura, anche parziale, finalizzati all'evidenziazione delle strutture murarie in pietra o mattoni, a meno che l'intervento non sia previsto nell'ambito di un progetto di valorizzazione approvato dall'Amministrazione Comunale.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti.

Art.115 Zoccoli e rivestimenti

Lo zoccolo delle case prospicienti la pubblica via e dei muri di cinta, deve essere costituito da materiali durevoli e resistenti ed avere un'altezza di almeno m 0,60.

Questa disposizione vale anche per i fabbricati costruiti in arretramento, quando la zona di arretramento non venga cintata.

I rivestimenti degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a m 4,20 dal suolo, non possono sporgere sull'area stradale più di cm 4. Prescrizioni particolari possono essere impartite qualora si tratti di edifici monumentali o di particolare pregio.

Sono fatte salve le disposizioni previste dalla normativa del Piano delle Regole del PGT in materia di interventi in ambiti di valorizzazione dei tessuti storici - CS.

Art.116 Elementi architettonici di pregio

Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. È comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento edilizio.

Art.117 Strutture aggettanti su suolo pubblico

La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) può essere assentita solo qualora l'aggetto non sia superiore al 10% della larghezza stradale o, in caso di balconi e gronde, non sia superiore a m 1,50 e sia posto a non meno di m 4,50 di altezza, misurata fra l'intradosso minimo ed il suolo a filo della parete.

La richiesta va valutata caso per caso sentita eventualmente la Commissione per il paesaggio in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali.

Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita dovrà essere non inferiore a m 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiede, a filo della parete) e l'aggetto, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, deve essere arretrato di almeno m 0,50 dal filo del marciapiede stesso.

Al di sopra di m 4,00 dal piano del marciapiede e di m 4,20 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, potranno essere consentite, mensole, balconi o terrazzini, purché la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore ad 1/8 della larghezza dello spazio pubblico o privato antistante libero non edificabile; con esclusione degli ambiti "CS" normati dal P.G.T.

Art.118 Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità

L'Amministrazione Comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi non aventi scopo pubblicitario.

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

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro relativo ad un fabbricato sul quale viene apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione Comunale, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

Art.119 Allineamenti e cortine

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 e dalla normativa generale in materia.

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.

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

Per cortina edilizia s'intende 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.

Art.120 Antenne ed apparecchiature tecnologiche

Gli impianti devono essere installati nel rispetto del decoro cittadino e dell'estetica, nonché dei valori storico-architettonici dell'edificio servito e con il corretto inserimento nel contesto circostante a salvaguardia dei valori ambientali e paesistici.

In caso di interventi di nuova costruzione, di sistemazione globale dell'immobile o di sistemazione globale dell'impianto di ricezione radio/televisiva, questo deve essere di tipo centralizzato. L'installazione di antenne non centralizzate deve essere adeguatamente motivata nell'ambito della procedura necessaria all'installazione delle stesse.

Sono vietate antenne sui balconi o prospetti prospicienti o visibili da strada pubblica.

Le apparecchiature e gli impianti in genere (radio, teletrasmissioni, telefonia, ecc.) devono, di norma, essere ricoverati in appositi vani interrati o interni all'edificio o in copertura dello stesso.

Fatti salvi gli interventi di edilizia libera, gli impianti tecnologici di qualsiasi genere sono soggetti a preventiva valutazione di inserimento estetico-ambientale qualora visibili e impattanti sui prospetti degli edifici. Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria ed i sistemi antifurto.

Per l'installazione sul territorio degli impianti di telecomunicazioni e per la radiotelevisione, si demanda alle normative di settore.

Art.121 Colorazione degli infissi

La colorazione degli infissi deve armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata. È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni dello stesso edificio e della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità, fatti salvi specifici studi cromatici valutati positivamente dall'Amministrazione Comunale.

Art.122 Tende, lapidi, vetrinette e decorazioni murali

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede; sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m 2,20.

Sulle aperture dei piani terreni, è vietata l'installazione di tende, quando le aperture prospettino su strade prive di marciapiedi.

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

È consentita l'apposizione, di tende che possono anche aggettare sullo spazio pubblico o di uso pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento e delle norme di P.G.T. con particolare riguardo per gli ambiti "CS".

Le tende poste sulle aperture dei piani terreni sono proibite, quando le aperture prospettano su strade prive di marciapiedi. L'aggetto dovrà essere inferiore di almeno m 0,50 alla larghezza del marciapiede stesso.

Art.123 Caratteristiche dei mezzi pubblicitari

Sono fatte salve le disposizioni di cui al vigente Regolamento del piano generale degli impianti pubblicitari approvato con delibera C.C. n°5 del 22.02.2014 e successive varianti, nonché le disposizioni del Regolamento canone patrimoniale di concessione autorizzazione esposizione pubblicitaria vigente.

Art.124 Insegne di esercizio

Le insegne di esercizio installate fuori dal perimetro del centro abitato devono rispettare quanto previsto all'articolo 48 del D.P.R. 495/92 e s.m.i.

Le insegne installate all'interno del perimetro del centro abitato devono rispettare quanto segue:

- CENTRO STORICO:

Caratteristiche e posizione: nel rispetto delle norme del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.

Dimensioni: non devono superare la superficie di mq 1,50 ad eccezione di quelle dipinte in parete, le quali possono raggiungere i 2,00 mq

- ZONE RESIDENZIALI ED AGRICOLE:

Caratteristiche e posizione: non è consentita, in nessun caso, l'apposizione di insegne d'esercizio sulle coperture degli edifici. Le insegne d'esercizio devono essere preferibilmente illuminate e non luminose.

Dimensioni: non devono superare la superficie di mq 2,00.

- ZONE PRODUTTIVE/COMMERCIALI E TERZIARIE

Caratteristiche e posizione: le insegne di esercizio devono essere preferibilmente illuminate e non luminose.

Non è consentita l'apposizione di insegne d'esercizio sulle coperture degli edifici; in caso di coperture piane le insegne potranno sporgere dal filo superiore del prospetto, sul quale vengono posizionate, in misura pari al 10% dell'altezza del prospetto stesso. Su ogni prospetto del fabbricato è consentita l'installazione di una sola insegna di esercizio per ogni attività insediata.

Dimensioni: non devono superare la superficie di mq 5,00, per i prospetti avente una superficie maggiore di mq 100,00 c'è la possibilità di incremento nella misura del 10% della superficie del prospetto stesso eccedente i 100 mq, fino ad una superficie massima dell'insegna di mq 50,00. Per il calcolo della superficie delle insegne non costituite da pannello unico, bensì da lettere e/o elementi

singoli, viene considerata superficie dell'insegna la somma dell'intera superficie occupata dalla sagoma delle singole lettere e/o elementi che la rappresentano (area delimitata dalla linea esterna del singolo elemento). Nel caso di più insegne di attività diverse, poste sullo stesso prospetto, le dimensioni e caratteristiche devono essere verificate per ogni singola insegna e complessivamente la superficie non devono superare il 15 % dell'intero prospetto interessato ed l'8 % della soma delle superficie di tutti i prospetti.

TITOLO IV-VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art.125 Controllo a campione delle C.I.L.A. e S.C.I.A. di cui agli artt. 22 e 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Il dirigente competente in materia di edilizia privata può emanare apposito provvedimento, da pubblicare sul sito istituzionale nella sezione trasparenza, con il quale disporre il controllo a campione delle C.I.L.A. di cui all'articolo 6 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e della S.C.I.A. di cui agli artt. 22 e 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Il provvedimento stesso stabilisce, anche in modo diversificato per le C.I.L.A. e le S.C.I.A., la percentuale di titoli che verranno sottoposti a controllo, la frequenza dei controlli e le modalità di estrazione delle C.I.L.A. e delle S.C.I.A. da sottoporre a controllo.

Art.126 Controlli di fine lavori

Le opere devono essere realizzate nella loro compiutezza ed integrità, ivi comprese le finiture e le eventuali sistemazioni esterne, ove previste. Nel caso l'ufficio preposto al controllo, a seguito di comunicazione di fine lavori, verifichi che l'intervento non è ultimato, lo stesso ne dà comunicazione al dirigente competente, il quale sospende i lavori fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per il completamento della parte restante.

Art.127 Gli accertamenti

I competenti Uffici comunali possono provvedere agli accertamenti necessari per l'applicazione e il rispetto del presente regolamento.

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

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

Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime

Art.128 Sanzioni per violazioni di norme del presente regolamento

In caso di inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, fatte salve le sanzioni previste d norme statali e regionali in materi e quelle eventualmente previste da altri regolamenti comunali, il comune applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 7bis del D.Lgs. n. 267/2000 che prevede il pagamento di una somma da € 25 a € 500, ed emette diffida e messa in mora fissando il termine per l'adempimento. Per quanto attiene il pagamento delle sanzioni in misura ridotta si applica il primo comma dell'articolo 16 della legge n. 689/1981 e s.m.i.

TITOLO V-NORME TRANSITORIE**Art.129 Abrogazione di norme preesistenti**

Dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio si deve considerare abrogato il regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme.

Art.130 Adeguamento del Regolamento Edilizio

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e/o sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.

Art.131 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento si applica solamente ai progetti presentati dopo l'entrata in vigore dello stesso.