



Comune di Marcaria
Provincia di Mantova

Regolamento Edilizio Comunale

novembre 2006





Comune di Marcaria
Provincia di Mantova

Regolamento Edilizio Comunale

novembre 2006

INDICE

SEZIONE I

Delle norme generali

- Art. 1- Oggetto
- Art. 2 - Finalità
- Art. 3 - Competenze e responsabilità
- Art. 4 - Rapporti con le norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale
- Art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni
- Art. 6 - Rinvio specifico alle disposizioni vigenti in materia di igiene edilizia
- Art. 7 - Disposizioni di servizio
- Art. 8 - Indicazioni relative all'interpretazione delle norme

SEZIONE II

Della Commissione Urbanistica

- Art. 9 - Commissione Urbanistica – ruolo – attribuzioni
- Art. 10 - Commissione Urbanistica – composizione
- Art. 11 - Commissione Urbanistica – nomina - durata
- Art. 12 - Commissione Urbanistica – incompatibilità
- Art. 13 - Commissione Urbanistica – sospensione temporanea
- Art. 14 - Commissione Urbanistica – funzionamento
- Art. 15 - Commissione Urbanistica - dichiarazione di indirizzi

SEZIONE III

Della Commissione per il paesaggio

- Art. 16 - Commissione per il paesaggio – ruolo
- Art. 17 - Commissione per il paesaggio – attribuzioni
- Art. 18 - Commissione per il paesaggio – composizione
- Art. 19 - Commissione per il paesaggio – nomina - durata
- Art. 20 - Commissione per il paesaggio – incompatibilità
- Art. 21 - Commissione per il paesaggio - conflitto di interessi
- Art. 22 - Commissione per il paesaggio – sospensione temporanea - decadenza
- Art. 23 - Commissione per il paesaggio – funzionamento
- Art. 24 - Commissione per il paesaggio - conferimento e sopralluoghi

SEZIONE IV

Delle norme di procedura

Art. 25 - Norma generale di rinvio

Art. 26 - Parere igienico – sanitario

Art. 27 - Sportello unico per l'edilizia

Art. 28 - Accettazione progetti edilizi

Art. 29 - Interventi urgenti

Art. 30 - Punti fissi – richiesta

Art. 31 - Punti fissi – consegna

Art. 32 - Punti fissi – autodeterminazione

Art. 33 - Punti fissi - piani attuativi

Art. 34 - Inizio lavori e ultimazione lavori

Art. 35 - Tabella di cantiere

Art. 36 - Documentazione a disposizione in cantiere

Art. 37 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

Art. 38 - Tolleranze di cantiere

SEZIONE V

Della presentazione dei progetti edilizi

Art. 39 - Presentazione dei progetti edilizi – Forma

Art. 40 - Documentazione da allegare ai progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e agli interventi analoghi per complessità

- Elaborati grafici

- Altra documentazione

Art. 41 - Documentazione da allegare ai progetti diversi da quelli dell'articolo precedente

Art. 42 - Documentazione da allegare alle domande di piano attuativo

Art. 43 - Modifica ed integrazione della documentazione

SEZIONE VI

Degli interventi edilizi

Art. 44 - Tipologie e definizioni degli interventi edilizi

Art. 45 - Manutenzione ordinaria

- Opere interne

- Opere esterne

- Opere in immobili produttivi

- Altre opere

Art. 46 - Manutenzione straordinaria

Art. 47 - Restauro

Art. 48 - Risanamento conservativo

Art. 49 – Ristrutturazione

- Ristrutturazione edilizia

- Ristrutturazione urbanistica

Art. 50 – Cambio di destinazione d'uso

Art. 51 - Nuove costruzioni

Art. 52 – Interventi d'urgenza

Art. 53 – Attività edilizia della pubblica amministrazione

Art. 54 – Tutela paesaggistico-ambientale – opere oggetto di tutela

Art. 55 – Definizioni urbanistico-edilizie

SEZIONE VII

Della pubblicità, informazione e accesso

Art. 56 - Pubblicità degli atti di natura generale

Art. 57 - Diritto di informazione

Art. 58 - Diritto di accesso ai documenti amministrativi

Art. 59 - Documento amministrativo – definizione

Art. 60 - Diritto di accesso - procedura

Art. 61 - Esclusione e differimento del diritto di accesso

Art. 62 - Estrazione di copie

SEZIONE VIII

Delle norme finali

Art. 63 - Sanzioni per le infrazioni alle norme del regolamento

Art. 64 - Applicazione del regolamento

Art. 65 - Abrogazioni

ALLEGATO A

Definizioni urbanistico-edilizie

ALLEGATO B

Schemi esemplificativi delle definizioni urbanistiche

ALLEGATO C

Requisiti di qualità ambientale e urbana

ALLEGATO D

Disposizioni tecniche per le costruzioni

ALLEGATO E

Requisiti per l'efficienza energetica delle costruzioni

PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

1. Orientamento dell'edificio
2. Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi
3. Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati
4. Prestazioni dei serramenti
5. Contenimento delle dispersioni
6. Isolamento acustico
7. Ventilazione naturale

EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

1. Sistemi di produzione calore ad alto rendimento
2. Impianti centralizzati di produzione calore
3. Regolazione locale della temperatura dell'aria
4. Contabilizzazione energetica
5. Efficienza degli impianti elettrici
6. Inquinamento luminoso
7. Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)

FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1. Impianti solari termici
2. Predisposizione impianti solari termici
3. Impianti solari fotovoltaici
4. Sistemi solari passivi

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

1. Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile
2. Riduzione del consumo di acqua potabile
3. Recupero acque piovane

SEZIONE I***Delle Norme Generali*****Art. 1 - Oggetto**

Nel rispetto della legislazione statale e regionale nonché dello Statuto comunale, e nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 7 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, il presente regolamento edilizio, atto normativo, avente i caratteri della generalità ed astrattezza, in attuazione dei principi fondamentali del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - e tenuto conto della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio, definisce e disciplina l'attività edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano, nonché le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo, disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi e regola, inoltre, lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica.

Art. 2 - Finalità

Il presente regolamento si ispira all'esigenza di garantire la piena utilizzabilità degli ambienti urbani da parte dei cittadini singoli e associati, indipendentemente dalle loro condizioni fisiche e psichiche temporanee o permanenti, e persegue gli obiettivi della qualità degli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, compositivo e funzionale e del corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale.

Art. 3 - Competenze e responsabilità

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

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

Art. 4 - Rapporti con le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici

In conformità all'art. 28 comma 2 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, le norme del presente regolamento non possono avere ad oggetto parametri urbanistico-edilizi e non possono altresì modificare o sostituire le norme tecniche previste dagli strumenti della pianificazione comunale.

Art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non è previsto dal presente regolamento, alle norme statali e regionali e alle disposizioni regolamentari vigenti.

Art. 6 - Rinvio specifico alle disposizioni vigenti in materia di igiene edilizia

In riferimento alle norme igienico-sanitarie di interesse edilizio di cui al combinato disposto dell'art. 4 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 28 comma 1 lett. h) della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si rinvia al regolamento locale di igiene vigente.

Art. 7 - Disposizioni di servizio

Il Responsabile dell' ufficio competente alla trattazione delle pratiche edilizie può emanare disposizioni di servizio finalizzate ad interpretare e ad applicare le norme del presente regolamento, con riferimento, in particolare, a disposizioni statali, regionali e regolamentari sopravvenute.

Le disposizioni di servizio sono riunite in una apposita raccolta e sono adeguatamente pubblicizzate.

Art. 8 - Indicazioni relative all'interpretazione delle norme

Chiunque ne abbia interesse può chiedere agli uffici competenti alla trattazione delle pratiche edilizie indicazioni di carattere generale relative all'interpretazione e all'applicazione delle norme del presente regolamento, nel caso che le norme stesse risultino particolarmente problematiche o complesse.

Le indicazioni sono fornite dall'ufficio competente in forma scritta entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.

SEZIONE II

Della Commissione Urbanistica

Art. 9 - Commissione Urbanistica – ruolo - attribuzioni

La Commissione Edilizia è soppressa.

La normativa in materia urbanistico-edilizia è oggetto di costante evoluzione, richiedendo pertanto una preparazione altamente specializzata finalizzata alla corretta interpretazione delle norme.

Al fine di dotare il Comune di uno strumento efficace in grado di supportare l'attività amministrativa nell'applicazione della normativa e contribuire nel contempo ad un aggiornamento formativo, è istituita la Commissione Urbanistica.

Art. 10 - Commissione Urbanistica - composizione

La Commissione Urbanistica è composta:

- a) dal Responsabile dell'Area Tecnica ovvero dal Responsabile del Servizio competente alla trattazione delle pratiche edilizie;
- b) da un esperto di legislazione urbanistica ed edilizia;
- c) da n. 2 membri rappresentativi delle categorie professionali della progettazione ovvero esperti delle discipline attinenti l'urbanistica e l'edilizia, la cui competenza ed esperienza siano dimostrate dal *curriculum* professionale;
- d) da un esperto in materia ambientale.

Alla Commissione Urbanistica partecipa con la funzione di verbalizzante, il responsabile del procedimento per le pratiche edilizie.

Possono partecipare il Sindaco e gli Assessori competenti.

Alla Commissione Urbanistica possono partecipare altresì, su convocazione secondo le procedure di cui al successivo art. 14, anche i membri della Commissione per il Paesaggio.

Art. 11 - Commissione Urbanistica - nomina - durata

La Commissione Urbanistica è nominata dal Sindaco o dall'Assessore delegato; resta in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso della quale è nominata e, comunque, fino alla nomina di una nuova Commissione Urbanistica.

Art. 12 - Commissione Urbanistica - incompatibilità

La nomina a componente è incompatibile con eventuali manifesti interessi, diretti o indiretti, relativamente alle casistiche oggetto delle convocazioni.

Art. 13 - Commissione Urbanistica – sospensione temporanea

Il componente viene sospeso temporaneamente dalla sua carica, nel caso insorga, in fase di discussione, una delle cause di incompatibilità di cui all'art. 12.

Art. 14 - Commissione Urbanistica - funzionamento

Le riunioni della Commissione Urbanistica sono convocate dal Sindaco o dall'Assessore all'Urbanistica su richiesta del Responsabile dell'Area Tecnica ovvero dal Responsabile del Servizio competente alla trattazione delle problematiche oggetto della convocazione, mediante comunicazione scritta, che dovrà indicare l'ordine del giorno e dovrà pervenire almeno tre giorni prima della riunione.

In caso di verifica della casistica di cui all'art. 13, la temporanea sostituzione del componente, avviene attraverso la nomina, secondo le procedure di cui all'art. 11, di uno dei membri componenti la Commissione per il Paesaggio.

Art. 15 - Commissione Urbanistica - Dichiarazione di Indirizzi

La Commissione Urbanistica può convocare periodicamente, di concerto con l'Amministrazione comunale, riunioni con i progettisti e gli operatori che operano nell'ambito del territorio comunale.

La Commissione Urbanistica può presentare periodicamente all'Amministrazione comunale una relazione sullo stato di applicazione del regolamento edilizio e sulle necessità del suo aggiornamento.

Ogni relazione prodotta è adeguatamente pubblicizzata.

SEZIONE III***Della Commissione per il Paesaggio (art. 81 L.R. 12/05)*****Art. 16 - Commissione per il Paesaggio - ruolo**

La Commissione per il Paesaggio è un organismo collegiale consultivo del Comune.

Essa esprime un parere, favorevole o non favorevole, esclusivamente in merito al rilascio delle autorizzazioni paesistiche di competenza del Comune di Marcaria.

Il parere della Commissione per il Paesaggio può essere accompagnato da indicazioni e prescrizioni; nel caso di parere favorevole, le indicazioni e le prescrizioni possono implicare modifiche anche rilevanti all'intervento proposto.

Il parere, favorevole e non, deve essere motivato con riferimento alle disposizioni di cui al d.lgs. 42/2004 ed alla ex L.R. 18/1997.

Art. 17 - Commissione per il Paesaggio - attribuzioni

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la Commissione per il Paesaggio esprime il suo parere in relazione agli interventi per i quali viene presentata domanda di autorizzazione paesaggistica.

Art. 18 - Commissione per il Paesaggio - composizione

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti in materia, la Commissione per il Paesaggio è composta da due membri aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale ovvero che siano in possesso della certificazione di frequenza di corso riconosciuto dalla Regione Lombardia ai sensi dell'art. 5, comma 1, della ex L.R. 18/97.

Alla Commissione per il Paesaggio partecipano, senza diritto di voto, il responsabile dell'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie ed il responsabile del procedimento per le pratiche di competenza che svolge anche la funzione di segretario.

Possono altresì partecipare, senza diritto di voto, il Sindaco e gli Assessori.

Art. 19 - Commissione per il Paesaggio – nomina - durata

La Commissione per il Paesaggio è nominata dal Sindaco o dall'Assessore delegato.

I commissari rimangono in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale sono stati nominati e, comunque, fino alla nomina di una nuova Commissione per il Paesaggio.

I commissari possono essere riconfermati per più mandati.

Art. 20 - Commissione per il Paesaggio - incompatibilità

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la carica di commissario è incompatibile:

- a) con la carica di consigliere comunale;
- b) con la carica di componente la Giunta comunale;
- c) con il rapporto di dipendenza con il Comune o enti, aziende, società da esso dipendenti.

Art. 21 - Commissione per il Paesaggio - conflitto di interessi

I commissari non possono partecipare ai lavori della Commissione per il Paesaggio quando abbiano un interesse in riferimento al progetto sottoposto al parere della Commissione.

I commissari non possono altresì partecipare ai lavori della Commissione per il Paesaggio quando siano interessati al progetto sottoposto al parere il coniuge nonché i parenti e gli affini fino al quarto grado.

Per la durata del mandato, i commissari, qualora abbiano presentato progetti edilizi da realizzare sul territorio comunale, al momento della loro trattazione non possono partecipare alla relativa votazione e

dovranno uscire dal locale sede della Commissione: in questo caso dovrà comunque essere garantita la validità della seduta con la presenza minima prevista al successivo art. 23.

Art. 22 - Commissione per il Paesaggio - sospensione temporanea - decadenza

Il commissario sospende temporaneamente le sue funzioni, nel caso insorga, una delle cause di incompatibilità di cui all'art. 21.

Il commissario decade automaticamente nel caso di assenza che si protragga, senza giustificazione scritta, per tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per oltre un terzo delle sedute di un anno, anche non consecutive.

Art. 23 - Commissione per il Paesaggio - funzionamento

Le riunioni della Commissione per il Paesaggio sono convocate dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata mediante comunicazione scritta, che dovrà indicare l'ordine del giorno e dovrà pervenire almeno tre giorni prima della riunione.

Le riunioni sono valide se vi partecipa, oltre il responsabile dell'ufficio comunale competente ed il responsabile del procedimento, almeno uno dei due membri.

Gli interventi proposti sono presentati alla Commissione per il Paesaggio dal relativo responsabile del procedimento. Delle riunioni della Commissione viene redatto un verbale.

I pareri della Commissione per il Paesaggio sono resi noti al pubblico in forma sommaria, fermo restando il diritto di ottenerne, previa richiesta motivata, una copia integrale.

Art. 24 - Commissione per il Paesaggio - conferimento e sopralluoghi

La Commissione per il Paesaggio può sentire, quando lo ritenga necessario, il progettista, per acquisire elementi utili per la valutazione degli interventi e per l'espressione del parere.

La Commissione per il Paesaggio può altresì eseguire sopralluoghi quando siano ritenuti necessari per la valutazione del progetto e per l'espressione del parere: a tali sopralluoghi potrà essere invitata la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le province di Brescia, Cremona e Mantova o il parco Regionale Oglio Sud.

SEZIONE IV***Delle Norme di Procedura*****Art. 25 - Norma generale di rinvio**

Le procedure per la realizzazione, il controllo e la sanzione degli interventi edilizi nonché le procedure relative ad ogni altro profilo in ambito edilizio sono dettate dalla legislazione statale e regionale vigente.

Art. 26 - Parere igienico - sanitario

Ai sensi dell'art. 5 comma 3 lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è facoltà del richiedente il permesso di costruire acquisire direttamente il parere igienico- sanitario presso il competente servizio della A.S.L.

Nel caso tale facoltà sia esercitata, il parere igienico- sanitario è allegato alla domanda di permesso di costruire all'atto della sua presentazione.

Nel caso tale facoltà non sia esercitata, i requisiti igienico-sanitari sono autocertificati dal progettista, ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per l'edilizia residenziale, e ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 comma 1 e dell'art. 7 comma 2 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, per l'edilizia non residenziale, con l'eccezione dei casi di deroga.

Art. 27 - Sportello Unico per l'Edilizia

E' istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia, che svolge le funzioni di cui all'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Lo Sportello Unico svolge anche la funzione di accettazione dei progetti edilizi, con la finalità di semplificare i procedimenti amministrativi, di rispettare i termini previsti dalle leggi vigenti per gli adempimenti dell'Amministrazione comunale e per la loro conclusione, di incentivare l'autocertificazione di conformità dei progetti edilizi in attuazione delle norme vigenti.

Le modalità di organizzazione e di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia sono definite da apposita disposizione del responsabile dell'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie.

Le funzioni di accettazione e verifica della completezza degli atti delle pratiche edilizie può essere svolto anche dall'U.R.P. (Ufficio Relazioni Pubbliche) comunale.

Art. 28 - Accettazione progetti edilizi

Su richiesta degli interessati, lo Sportello Unico per l'Edilizia, nello svolgimento della funzione di accettazione progetti, fornisce informazioni sulle normative vigenti in materia urbanistica ed edilizia e sulle procedure da utilizzare per la realizzazione degli interventi edilizi.

Su richiesta degli interessati, lo Sportello fornisce pareri ed indicazioni di natura collaborativa sui progetti edilizi che gli sono sottoposti.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia è altresì l'ufficio competente al ricevimento delle pratiche edilizie e provvede a verificarne la procedibilità nonché la completezza in termini di documentazione amministrativa e tecnica.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia accetta esclusivamente le pratiche edilizie che risultano procedibili nonché complete della documentazione prevista dal presente regolamento e dichiara invece improcedibili le pratiche edilizie incomplete.

Ai sensi dell'art. 2, comma 2 e 4 della legge 241/1990, così come modificata dalla legge 15/2005 e dalla legge 80/2005, i termini di conclusione del procedimento sono fissati in giorni 90 (novanta) e sono sospesi fino all'acquisizione delle valutazioni tecniche per un periodo di giorni 90 (novanta); tali

termini possono altresì essere sospesi, per una sola volta, per l'acquisizione di informazioni o certificazioni relative a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'Amministrazione o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 14, comma 2 della legge 241/1990 e s.m.i.

Art. 29 - Interventi urgenti

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, è consentito al proprietario eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.

Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

Art. 30 - Punti fissi - richiesta

Prima dell'inizio dei lavori relativi a interventi di nuova costruzione e di recinzione, il titolare dell'intervento edilizio deve richiedere all'ufficio comunale competente, tramite istanza scritta, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

Art. 31 - Punti fissi - consegna

Il titolare dell'intervento edilizio e il direttore dei lavori devono predisporre in luogo i punti di linea e di livello in conformità a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto.

Entro il termine di quindici giorni dalla richiesta, di cui al precedente art. 30, il personale dell'ufficio comunale competente è tenuto ad effettuare il controllo di quanto tracciato in luogo redigendo apposito verbale in duplice copia, firmato dalle parti, riportante le determinazioni assunte.

In tale occasione, devono essere determinati anche i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale, da riportare anch'essi nel verbale.

Art. 32 - Punti fissi - autodeterminazione

Se nel termine di cui al precedente art. 31 l'ufficio comunale non ha provveduto agli adempimenti di sua competenza, il titolare e il direttore dei lavori redigono autonomamente il verbale e lo inviano all'Amministrazione comunale.

Art. 33 - Punti fissi - piani attuativi

Prima dell'inizio dei lavori relativi a nuove costruzioni nell'ambito di piani attuativi il titolare dell'intervento edilizio e il direttore dei lavori sono tenuti a contrassegnare mediante segnalazioni o picchettature la dislocazione delle costruzioni previste negli elaborati grafici di progetto.

Art. 34 - Inizio lavori e ultimazione lavori

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunicare all'Amministrazione comunale l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

La comunicazione dell'inizio dei lavori deve pervenire all'Amministrazione comunale antecedentemente al loro inizio.

La comunicazione dell'ultimazione dei lavori deve pervenire all'Amministrazione comunale entro e non oltre trenta giorni dall'ultimazione dei lavori.

Art. 35 - Tabella di cantiere

Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento deve essere affissa a cura dell'interessato e in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di almeno cm. 100 per cm. 100 con l'indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi del titolo che abilita l'esecuzione delle opere, del relativo titolare, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato e del progettista.

Art. 36 - Documentazione a disposizione in cantiere

Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto.

Art. 37 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.

L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

Accesso alla copertura

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

- ➡ l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ m. e altezza di $\geq 1,20$ m.
- In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
- ➡ l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a $0,50 \text{ m}^2$
 - ➡ l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - ⇒ superficie $\geq 0,50 \text{ m}^2$;
 - ⇒ se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70$ m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a $0,65$ m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - ⇒ se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ m;
 - ➡ l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.

Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

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

La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

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

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

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

Dispositivi di ancoraggio

I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso 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.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

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

Ultimazione dei lavori

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

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

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

Edifici con estese superfici finestate

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

Informazioni per gli addetti

In luogo prossimo all' accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).

Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4).

L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

Fascicolo dell'opera

Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo (vedi punto 2) con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

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

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

Art. 38 - Tolleranze di cantiere

Sono considerati tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

per le misure inferiori o uguali a mt. 5: 1%;

per le misure superiori a mt. 5 e fino a mt. 15: 0.50%;

per le misure superiori a mt. 15: 0.20%;

Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive relative ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superficie inferiore al 5%, ferma restando la superficie complessiva.

SEZIONE V***Della Presentazione dei Progetti Edilizi*****Art. 39 - Presentazione dei progetti edilizi - Forma**

Le domande riguardanti la realizzazione degli interventi edilizi nonché ogni altro adempimento relativo agli interventi edilizi devono essere presentati o espletati esclusivamente sui moduli predisposti dall'Amministrazione comunale allegati al presente regolamento.

Art. 40 - Documentazione da allegare ai progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e agli interventi analoghi per complessità

I progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e agli interventi analoghi per complessità dovranno essere corredati da tutta la documentazione necessaria per consentire la corretta identificazione di tutti gli elementi relativi al progetto presentato e da quanto previsto dalla legislazione vigente.

I progetti dovranno pertanto essere corredati dalla seguente documentazione:

Elaborati grafici

1. estratto catastale di mappa con evidenziata l'area oggetto di intervento nonché riportante il contesto di riferimento per un raggio di almeno mt. 500, precisando i mappali interessati ed il numero dei relativi fogli di mappa;
2. estratto dello strumento urbanistico generale vigente alla scala esistente e, ove esiste, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione del lotto interessato;
3. planimetria/e quotata/e d'insieme (scala 1:200 o superiore) con l'indicazione di:
 - dimensioni del lotto oggetto di intervento;
 - punti cardinali;
 - strade con la relativa toponomastica e ampiezza;
 - posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni al lotto) ed in progetto con precisate tutte le altezze;
 - quote altimetriche del terreno e degli spazi esterni al fabbricato;
 - distacchi del fabbricato in progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti;
 - eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - le aree a parcheggio pubblico e privato;
 - la sagoma di eventuali parcheggi o accessori interrati;
 - le superfici permeabili e drenanti;
 - il trattamento di massima del suolo non edificato all'interno del lotto;
 - le urbanizzazioni esistenti (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione, acqua, metano);
 - la posizione della recinzione in progetto o esistente, l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
 - verifica del rispetto dei requisiti di sicurezza delle strade in merito agli accessi, alle fasce di rispetto, ecc.;
4. rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d'uso (scala 1:200 o superiore a seconda delle dimensioni del lotto);
5. elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati sulle tavole) per la verifica della conformità con gli indici del piano regolatore vigente;
6. piante dei vari piani (scala 1:100 o superiore) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. In tutte le piante dovranno essere altresì indicate le linee di sezione, le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aeroilluminante con la verifica di quanto previsto dal vigente regolamento di igiene, le diverse unità immobiliari;

7. sezioni (scala 1:100 o superiore) trasversali e longitudinali per ciascun corpo di fabbrica collocate in punti significativi con la quotatura delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda e delle altezze necessarie per la verifica degli indici urbanistico - edilizi;

8. prospetti dell'opera progettata (scala 1:100 o superiore) completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti dovrà essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;

9. tavola di confronto con rappresentazione delle piante, prospetti e sezioni relative alla situazione esistente o approvata, in progetto e di sovrapposizione con evidenziati gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni - rosso per le costruzioni), in caso di varianti o modifiche a fabbricati esistenti;

10. planimetria (scala 1:100 o superiore) con indicazione della rete di fognatura interna e dei punti di immissione nella rete pubblica;

11. planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicate tutte le opere di urbanizzazione in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione, acqua, metano) e relativo computo metrico estimativo;

12. una assonometria in scala adeguata qualora per la complessità dell'intervento si richieda una visione di insieme del/i fabbricato/i in progetto;

13. prospetti e sezione della recinzione;

14. piante dell'intervento in progetto con dimostrazione del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative stesse.

Tutti gli elaborati dovranno essere firmati dalla proprietà e dal progettista nonché, in caso di domanda di concessione edilizia, dal direttore dei lavori incaricato e dall'impresa esecutrice delle opere preventivamente al ritiro della concessione stessa.

Altra documentazione

1. relazione descrittiva dell'intervento;

2. copia dell'atto di proprietà o di altro atto che dimostri il titolo del richiedente all'intervento ovvero autocertificazione secondo le norme vigenti;

3. asseverazione del progettista, secondo il modello predisposto dall'Amministrazione, della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie (anche in caso di domanda di concessione edilizia);

4. riferimento a pratiche edilizie precedenti in caso di interventi su fabbricati esistenti con l'indicazione dei relativi estremi (data e numero di concessione o autorizzazione, anche in sanatoria, data di presentazione della denuncia di inizio dell'attività e dell'art. 26 legge 47/85) ovvero riferimento a piani attuativi approvati e relative convenzioni, ovvero dichiarazione della proprietà in merito alla data di costruzione del fabbricato e alle destinazioni d'uso (solo per fabbricati ante 1967);

5. eventuali pareri preventivi richiesti e/o rilasciati ovvero indicazione dei relativi estremi;

6. rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10 per 15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (con la sola esclusione degli interventi per opere interne) comprese le eventuali alberature esistenti, nonché planimetria generale con riferimento ai punti di ripresa;

7. eventuale autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi delle leggi vigenti ovvero indicazione dei suoi estremi se rilasciata dal Comune;

8. eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici o della Soprintendenza archeologica (o copia della domanda debitamente protocollata che dimostri la maturazione del silenzio-assenso);
9. relazione di impatto paesistico;
10. eventuale parere igienico-sanitario richiesto direttamente dall'interessato all'A.S.L, oppure relazione tecnico-sanitaria secondo il modello richiesto dalla A.S.L ed eventuale attestazione del pagamento delle tariffe di competenza della A.S.L;
11. nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco oppure visto esame del progetto da parte dello stesso Comando provinciale oppure dichiarazione sostitutiva del progettista attestante che le opere progettate non sono assoggettate al suddetto nulla osta (in caso di concessione edilizia impegnativa alla presentazione prima del ritiro della stessa);
12. autorizzazione alla formazione di accessi per le aree prospicienti strade di tipo sovracomunale;
13. atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in progetto, relativo computo metrico estimativo e relativa polizza fidejussoria;
14. documentazione richiesta per il contenimento dei consumi energetici (in caso di concessione edilizia impegnativa alla presentazione prima del ritiro della stessa);
15. impegnativa alla presentazione della denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato;
16. progetto degli impianti ai sensi delle leggi vigenti oppure dichiarazione sostitutiva del progettista che gli impianti da realizzare non richiedono progetto;
17. documentazione di previsione di impatto acustico nei casi previsti dalla legislazione vigente;
18. prospetto di autodeterminazione del contributo di concessione e tabella per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione completata nel modo previsto dalle norme vigenti, ovvero computo metrico estimativo (in caso di denuncia di inizio dell'attività relativa quietanza di pagamento);
19. modello Istat ai fini della rilevazione statistica dell'attività edilizia;
20. copia di eventuali convenzioni tra proprietà confinanti debitamente registrate e trascritte nonché copia di convenzioni eventualmente previste dalle norme vigenti (ovvero relative certificazioni notarili).
21. ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 350 della legge n. 296/2006 che introduce all'art. 4 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il nuovo comma 1-bis, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.

Art. 41 - Documentazione da allegare ai progetti diversi da quelli dell'articolo precedente

I progetti relativi agli interventi diversi da quelli di cui all'art. 40 dovranno essere corredati da tutta la documentazione necessaria per consentire la corretta identificazione di tutti gli elementi relativi al progetto presentato e da quanto previsto dalla legislazione vigente.

I progetti dovranno pertanto essere corredati dalla seguente documentazione:

1. copia dell'atto di proprietà o di altro atto che dimostri il titolo del richiedente all'intervento ovvero autocertificazione secondo le norme vigenti;
2. asseverazione del progettista, secondo il modello predisposto dall'Amministrazione, della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie;
3. estratto catastale di mappa con evidenziata l'area oggetto di intervento;
4. estratto dello strumento urbanistico generale vigente alla scala esistente e, ove esiste, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione dell'immobile o del lotto interessato;

5. riferimento a pratiche edilizie precedenti in caso di interventi su fabbricati esistenti con l'indicazione dei relativi estremi (data e numero di concessione o autorizzazione, anche in sanatoria, data di presentazione della denuncia di inizio dell'attività e dell'art. 26 legge 47/85) ovvero riferimento a piani attuativi approvati e relative convenzioni, ovvero dichiarazione della proprietà in merito alla data di costruzione del fabbricato e alle destinazioni d'uso (solo per fabbricati ante 1967);
6. eventuali pareri preventivi richiesti e/o rilasciati ovvero indicazione dei relativi estremi;
7. rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10 x 15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (con la sola esclusione degli interventi per opere interne) comprese le eventuali alberature esistenti;
8. eventuale autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi delle leggi vigenti ovvero indicazione dei suoi estremi se rilasciata dal Comune;
9. eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici o della Soprintendenza archeologica (o copia della domanda debitamente protocollata che dimostri la maturazione del silenzio-assenso);
10. relazione di impatto paesistico;
11. eventuale parere igienico-sanitario richiesto direttamente dall'interessato all'A.S.L., oppure relazione tecnico-sanitaria secondo il modello richiesto dalla A.S.L. ed eventuale attestazione del pagamento delle tariffe di competenza della A.S.L. (in caso di domanda di autorizzazione);
12. elaborati grafici quotati firmati dal dichiarante e dal progettista illustrativi dell'intervento, comprensivi di piante, prospetti e sezioni, con il confronto tra situazione esistente o approvata, in progetto e sovrapposizione evidenziando gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni, rosso per le costruzioni) e indicando la destinazione d'uso, la superficie e il rapporto aeroilluminante per ogni vano;
13. calcoli planivolumetrici, da riportare necessariamente sugli elaborati grafici, per la verifica della conformità del progetto agli indici del piano regolatore vigente;
14. dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
15. nominativo e dati identificativi dell'impresa esecutrice delle opere.

Art. 42 - Documentazione da allegare alle domande di piano attuativo

La domanda per l'approvazione dei piani attuativi dovrà essere redatta unicamente su moduli predisposti dall'Amministrazione comunale e dovrà essere corredata da tutta la documentazione prevista dalla legislazione vigente nonché dai seguenti elaborati:

1. estratto catastale di mappa con evidenziata mediante colorazione l'area oggetto di intervento nonché riportante il contesto di riferimento per un raggio di almeno mt. 500, precisando i mappali interessati ed il numero dei relativi fogli di mappa;
2. visura catastale dei terreni inclusi nel piano attuativo;
3. estratto dello strumento urbanistico generale vigente alla scala disponibile e degli strumenti attuativi con copia della normativa di riferimento;
4. copia dell'atto di proprietà o di altro atto che dimostri il titolo del richiedente all'intervento ovvero autocertificazione secondo le norme vigenti;
5. rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10 x 15 dell'area oggetto di intervento e del suo contesto nonché planimetria generale con riferimento ai punti di ripresa;
6. eventuale autorizzazione igienico-sanitaria richiesta direttamente dall'interessato all'A.S.L., oppure relazione tecnico-sanitaria secondo il modello richiesto dalla A.S.L. ed eventuale attestazione del pagamento delle tariffe di competenza della A.S.L.;
7. relazione di impatto paesistico;

8. rilievo planimetrico e altimetrico del terreno (scala 1 : 500 o superiore) quotato, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dimostrazione grafica delle superfici;
9. planimetria/e quotata/e di progetto (scala 1:500 o superiore) con l'indicazione di: dimensioni dell'area oggetto di intervento;
 - punti cardinali;
 - strade esistenti e in progetto con la relativa toponomastica e ampiezza;
 - posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni all'ambito di intervento) ed in progetto con precisate tutte le altezze;
 - quote altimetriche del terreno;
 - eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - la posizione della/e recinzione/i in progetto o esistente, l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
 - verifica del rispetto dei requisiti di sicurezza delle strade in merito agli accessi, alle fasce di rispetto, ecc.;
10. planimetria (scala 1:200 o superiore), sezioni e particolari costruttivi con indicate tutte le opere di urbanizzazione esistenti ed in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione, acqua, metano) adeguatamente quotate e dimensionate, con precisate le caratteristiche tecniche e i materiali;
11. computo metrico estimativo;
12. planimetria quotata (scala 1:200 o superiore) con indicati tutti gli spazi da destinare a standard, la suddivisione in lotti dello spazio privato, degli spazi privati da asservire ad uso pubblico e di quelli privati (distinguendo tra quelli comuni e quelli di esclusivo utilizzo delle singole unità immobiliari), le aree a parcheggio esistenti e quelle in progetto;
13. planimetria (scala 1:500 o superiore) della viabilità estesa al contesto dell'area oggetto di intervento per un raggio minimo di mt. 150, in cui sia precisata la distinzione tra strade private e strade pubbliche nonché il rapporto di connessione con la viabilità esterna;
14. elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planovolumetrici (che dovranno essere riportati necessariamente sulle tavole) per la verifica della conformità del progetto agli indici del piano regolatore vigente;
15. planimetria con suddivisione dei lotti e indicazione della volumetria massima realizzabile per singolo lotto;
16. piante e sezioni schematiche dei fabbricati esistenti e in progetto (scala 1:200 o superiore) con indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici compresi nel piano attuativo;
17. almeno due assonometrie in scala adeguata con indicati gli ingombri e le altezze degli edifici ritenuti necessari per valutare gli interventi proposti;
18. relazione sottoscritta dal progettista e da tutti i proprietari da cui risulti:
 - nominativi e dati anagrafici di tutti i proprietari;
 - nominativo e dati anagrafici del progettista incaricato nonché il numero di iscrizione all'albo;
 - descrizione dello stato attuale dell'area oggetto di intervento (inquadramento ambientale);
 - criteri insediativi adottati al fine di valutare l'impianto complessivo del progetto;
 - urbanizzazioni esistenti ed in progetto;
 - presenza di eventuali vincoli;
 - descrizione dell'intervento proposto (con particolare riferimento alle volumetrie in progetto, alle destinazioni d'uso, alle quantità di standard previsti, ecc.) e delle attività insediabili, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento proposto alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente;
 - dichiarazione, a firma di professionista abilitato alla progettazione, con cui si asseveri la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche adottate o approvate (da allegarsi) ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;

- descrizione delle opere da eseguirsi direttamente dalla parte privata;
- manutenzione degli spazi aperti (di uso pubblico) e altri impegni della proprietà (collaudi, ecc.);
- nomina di referente unico a cui l'Amministrazione possa fare riferimento per eventuali comunicazioni;

19. norme tecniche di attuazione per gli interventi edilizi compresi nel piano di recupero con precisati gli indici da garantire nei singoli lotti, le distanze tra fabbricati e dalla sede stradale, gli allineamenti ed allegando inoltre abachi vincolanti relativi a:

- tipologie edilizie ammissibili e destinazioni;
- modalità di trattamento dello spazio aperto privato e indicazione delle essenze arboree da impiantare;
- materiali di rivestimento e coloriture;
- sistemazioni esterne del verde e manutenzione (spazi interni ed esterni alla proprietà);
- recinzioni ed accessi;

20. schema di convenzione (secondo il modello ed i contenuti predisposti dall'Amministrazione comunale);

21. elaborato grafico quotato con l'ubicazione dei picchetti inamovibili al fine dell'esatta delimitazione degli isolati e di quant'altro attiene al piano attuativo con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (in cui siano indicate le distanze dai picchetti dei fabbricati delle recinzioni esistenti che dovranno essere riportati pertanto sull'elaborato grafico stesso);

22. plastico in scala adeguata (su richiesta del Responsabile dell'Area Tecnica ovvero del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata);

23. Tutti gli elaborati e i documenti dovranno essere firmati dai proprietari e dal progettista.

Art. 43 - Modifica ed integrazione della documentazione

La documentazione a corredo dei progetti di cui agli articoli precedenti potrà essere integrata o modificata con apposita disposizione di servizio emanata dal responsabile dell'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie, anche su proposta della Segreteria tecnica e, in particolare, quando lo rendano necessario norme statali, regionali e regolamentari sopravvenute.

SEZIONE VI***Degli Interventi Edilizi*****Art. 44 - Tipologie degli interventi edilizi**

Ferme restando le tipologie degli interventi edilizi indicate dalla legislazione statale e regionale e le relative definizioni generali, il presente regolamento individua le singole opere edilizie riconducibili a ciascuna differente tipologia, con la finalità di agevolare la qualificazione tecnico - giuridica delle opere in progetto.

L'individuazione delle singole opere riconducibili a ciascuna differente tipologia di intervento edilizio è da considerare esemplificativa e non tassativa, non escludendo pertanto altre opere deducibili dalla definizione generale, e viene aggiornata di norma annualmente dal responsabile dell'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie con propria disposizione di servizio.

La qualificazione tecnico - giuridica delle opere ha per oggetto l'intervento edilizio considerato nell'insieme e non per parti e, comunque, valutato nella sua unità temporale e/o funzionale con altri eventuali interventi edilizi interessanti la stessa unità immobiliare o lo stesso edificio.

Art. 45 - Manutenzione ordinaria

Sono qualificate di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

Opere interne

1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
2. Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
3. Riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armati;
4. Riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
5. Riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
6. Apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
7. Costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare;
8. Posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
9. Installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati, per ogni singolo locale, i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti;
10. Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici e le reti tecnologiche esistenti;
11. Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e degli apparecchi igienico-sanitari.

Opere esterne

1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi, purché non siano alterati i caratteri originari;
2. Ricorsa del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché non siano alterate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura;
3. Ripristino e tinteggiatura delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche;
4. Riparazione di balconi e terrazzi, rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservati i caratteri originari;
5. Riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori;

6. Installazione di zanzariere e di tende solari;
7. Sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
8. Riparazione e sostituzione di recinzioni con le medesime caratteristiche;
9. Installazione di grate limitatamente ai vani finestra;
10. Realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con tipologia “a prato armato”;
11. Collocazione nel verde o sui terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati.

Opere in immobili produttivi

Realizzazione di opere ed impianti connessi all'attività produttiva, all'interno o all'esterno degli edifici, da cui non consegua una trasformazione permanente del suolo ineditato.

Altre opere

1. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
2. Interventi di abbattimento delle barriere architettoniche non riconducibili a rampe e ascensori esterni o a manufatti che alterano la sagoma degli edifici.

Art. 46 - Manutenzione straordinaria

Sono qualificate di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1. le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
2. rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
3. rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
4. le opere di rifacimento totale delle coperture che ne alterino la sagoma, le pendenze e le caratteristiche o che riguardino l'orditura principale;
5. le opere di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte delle aperture, la realizzazione parziale di nuove aperture, la chiusura di parte delle aperture esistenti;
6. le opere relative alla realizzazione e alla sostituzione di piccoli elementi accessori delle costruzioni;
7. le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari;
8. le parziali modificazioni dell'assetto distributivo interno delle costruzioni, anche con il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari;
9. le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici;
10. le opere necessarie per realizzare ed integrare gli impianti tecnologici, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, e le relative reti nonché per realizzare i conseguenti volumi tecnici;
11. le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale da realizzare negli immobili destinati alla produzione di beni e di servizi che risultino necessarie per adeguare e mantenere in efficienza gli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle relative costruzioni.

Art. 47 – Restauro

Sono qualificate di restauro le seguenti opere:

1. le opere finalizzate alla conservazione della costruzione, della sua qualità, del suo significato e dei suoi valori mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti per consentirne un uso adeguato, anche con una modifica della destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;

2. le opere finalizzate alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentalmente autentici;
3. le opere finalizzate alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Art. 48 - Risanamento conservativo

Sono qualificate di risanamento conservativo le seguenti opere:

1. le opere sistematiche di recupero igienico e funzionale delle unità immobiliari e delle costruzioni finalizzate a consentirne un uso adeguato sia con riferimento alla destinazione d'uso esistente sia con riferimento ad una diversa destinazione d'uso, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
2. sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali o inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
3. inserimento di locali e impianti tecnici, igienici e funzionali, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
4. parziali adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati, ove esistono, gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
5. sistemazione delle aree cortilizie, nel rispetto delle preesistenze, anche in funzione della diversa destinazione d'uso.

Art. 49 – Ristrutturazione

Sono qualificati di ristrutturazione i seguenti interventi:

a) Ristrutturazione edilizia

1. il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
2. la demolizione e ricostruzione degli edifici che assicurino continuità tipologica del tessuto urbano esistente;
3. la demolizione e ricostruzione che assicurino la continuità tipologica degli edifici;
4. il recupero ad uso abitativo dei sottotetti.

b) Ristrutturazione urbanistica

1. sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro in parte o in tutto diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica della conformazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 50 - Cambio di destinazione d'uso

Sono qualificati di cambio di destinazione d'uso gli interventi, accompagnati da opere edilizie che non configurano un insieme sistematico ovvero non accompagnati da opere edilizie, che modificano l'uso delle unità immobiliari o delle costruzioni.

Art. 51 - Nuove costruzioni

Sono qualificate di nuova costruzione le seguenti opere:

1. le opere che comportano la realizzazione di superficie o volume computabile;
2. gli interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione;

3. la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
4. gli interventi relativi a manufatti autonomi sotto il profilo urbanistico-edilizio;
5. l'installazione di torri e tralicci per gli impianti di radiocomunicazione e di radiodiffusione e similari;
6. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere (*roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, ecc.*) che siano utilizzati come abitazioni e ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze non temporanee;
7. gli interventi relativi a pertinenze il cui volume sia superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
8. la realizzazione di depositi di merci o materiali;
9. la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 52 – Interventi d'urgenza

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000, potranno essere iniziate opere e interventi, senza la preventiva presentazione della domanda di concessione o della denuncia di inizio dell'attività, laddove dette opere e interventi rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza, siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità e la mancata presentazione della domanda o della denuncia sia dovuta a improcrastinabili cause di forza maggiore.
2. In tal caso entro 24 ore deve essere data comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della descrizione degli interventi e del nominativo, con relativa firma del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento.
3. Entro 30 giorni dalla comunicazione dovrà essere presentata una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato con la descrizione degli interventi eseguiti e di quelli che eventualmente devono essere ancora compiuti per la completa eliminazione del pericolo.
4. A completa esecuzione delle opere deve essere presentata, a firma del tecnico incaricato e abilitato professionalmente, la relazione finale, i grafici, la documentazione fotografica e il certificato di collaudo e di staticità relativi all'intervento realizzato.
5. L'ordinanza del sindaco emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000 potrà permettere oltre alla eliminazione del pericolo anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza.

Art. 53 – Attività edilizia della pubblica amministrazione

Sono qualificate pubbliche le seguenti opere:

1. opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18 giugno 2000, n. 267;
2. opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale o opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e successive modifiche;
3. opere pubbliche del Comune, approvate dal competente organo comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554. In tal caso, l'atto comunale con il quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11/02/1994 n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive

modificazioni ha i medesimi effetti del corrispondente atto abilitante. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Art. 54 – Tutela paesaggistico-ambientale – opere oggetto di tutela

Sono considerate modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici l'attività edilizia comportante la modifica dell'aspetto esterno dei luoghi e degli edifici

Non sono considerati tali:

- le modifiche all'interno di spazi delimitati dagli edifici (cortili, chiostrine);
- gli interventi conservativi di riparazione e di adeguamento dei prospetti di limitate parti dell'edificio, che utilizzano materiali e criteri compositivi conformi all'esistente;
- gli interventi conservativi e le opere pertinenziali, così come indicate dal presente regolamento, che sono conformi allo stato dei luoghi, cioè realizzati con le modalità e le tecniche tipiche che determinano l'aspetto paesaggistico e ambientale dei luoghi.
- gli adeguamenti tecnici necessari a rendere eseguibili le opere già autorizzate.

Sono altresì considerate modificazioni dello stato dei luoghi le alterazioni della morfologia dei terreni e degli assetti vegetazionali degli alberi, escluse le ordinarie pratiche colturali di potatura, orticole, di reimpianto e del vivaismo.

Art. 55 – Definizioni urbanistico-edilizie

Valgono le definizioni ed i parametri urbanistico-edilizie contenuti nelle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) o in generale negli strumenti di programmazione urbanistica approvati, nonché quanto indicato dalla legislazione statale e regionale e le relative definizioni generali; il presente regolamento individua tuttavia alcune definizioni al fine di agevolare la redazione e la valutazione dei progetti (all. A – Definizioni urbanistico-edilizie).

SEZIONE VII***Della Pubblicità, Informazione e Accesso*****Art. 56 - Pubblicità degli atti di natura generale**

In attuazione delle norme statali vigenti, i regolamenti, le deliberazioni, le disposizioni di servizio, le dichiarazioni di indirizzo e comunque qualsiasi atto o provvedimento amministrativo di natura generale in materia edilizia ovvero che dispone in generale sui procedimenti in materia edilizia ovvero che determina l'interpretazione o le modalità di applicazione di norme vigenti in materia edilizia sono adeguatamente pubblicizzati e sono consegnati in copia a chi ne faccia richiesta anche solo verbalmente.

Art. 57 - Diritto di informazione

Il Comune persegue l'obiettivo di una informazione corretta dei cittadini, dei professionisti della progettazione, degli operatori dell'edilizia che svolgono la loro attività sul territorio comunale in riferimento alle disposizioni del presente regolamento e, più in generale, alle norme vigenti per la realizzazione degli interventi edilizi, e a tale fine organizza apposite iniziative e promuove la diffusione, in varie forme, di adeguati materiali informativi.

Art. 58 - Diritto di accesso ai documenti amministrativi

In attuazione delle direttive dell'Unione Europea e delle norme statali vigenti, chiunque, senza necessità di dimostrare il proprio interesse, ha diritto di accedere a qualsiasi documento amministrativo che riguarda gli interventi edilizi relativi al territorio comunale e di prenderne visione.

Art. 59 - Documento amministrativo - definizione

Ai sensi dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, per documento amministrativo si deve intendere ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto degli atti, anche interni, formati dall'Amministrazione comunale o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa.

Art. 60 - Diritto di accesso - procedura

Il diritto di accesso è esercitato previa presentazione all'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie di richiesta che specifica le generalità del richiedente, la motivazione della richiesta e i documenti ai quali si intende accedere, indicati con precisione o comunque in forma che ne consenta la ricerca e il ritrovamento.

Il diritto di accesso è soddisfatto, se possibile, all'atto stesso della richiesta e, comunque, non oltre trenta giorni dalla richiesta, previa convocazione dell'interessato da parte dell'ufficio comunale competente, anche ai fini della puntuale individuazione dei documenti richiesti.

Art. 61 - Esclusione e differimento del diritto di accesso

Oltre che nei casi previsti dalle norme vigenti, il diritto di accesso è escluso, con provvedimento motivato emanato dal responsabile dell'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie, quando dal suo esercizio può derivare un pregiudizio per il funzionamento degli uffici comunali.

Oltre che nei casi previsti dalle norme vigenti, il diritto di accesso è differito, con provvedimento motivato che indica la durata del differimento emanato dal responsabile dell'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie, quando dalla conoscenza dei documenti può derivare un pregiudizio per lo svolgimento dell'attività amministrativa e per l'interesse pubblico.

Art. 62 - Estrazione di copie

Chi esercita il diritto di accesso può ottenere copie dei documenti visionati, previo rimborso dei costi relativi alla riproduzione e di eventuali diritti di ricerca e di visura.

SEZIONE VIII

Delle Norme Finali

Art. 63 - Sanzioni per le infrazioni alle norme del regolamento

In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di € 200,00 ad un massimo di € 1.000,00 rivalutabili automaticamente di anno in anno sulla base della variazione dell'indice Istat per le famiglie di operai e di impiegati.

Con apposita disposizione di servizio, il responsabile dell'ufficio competente alla trattazione delle pratiche edilizie definisce le sanzioni pecuniarie da applicare alle diverse infrazioni, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesione degli interessi pubblici.

Art. 64 - Applicazione del regolamento

Il presente regolamento si applica ai progetti edilizi presentati a far data dalla sua entrata in vigore.

Art. 65 - Abrogazioni

Il presente regolamento abroga il regolamento edilizio così come allegato alla deliberazione C.C. n 65 del 08/04/1988 ed approvato con deliberazione G.R. n. V/923 del 01/10/1990.

ALLEGATO A

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Unità urbanistiche

Strutture insediative, composte da una o più unità edilizie costituenti un organismo urbanisticamente unitario.

Unità edilizie

Strutture insediative, composte da una o più unità immobiliari, identificabili per l'asservimento alla struttura stessa in un unico lotto o costituenti un organismo architettonicamente inscindibile.

St superficie territoriale (MQ)

Superficie totale relativa ad un ambito di intervento destinato alla realizzazione di piani urbanistici attuativi. Essa è comprensiva delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf superficie fondiaria (MQ)

Superficie delle aree utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sp superficie permeabile (MQ)

Quota della superficie di riferimento (SF o ST), permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

Slp superficie lorda di pavimento (MQ)

La superficie lorda complessiva di un edificio è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, ove la superficie lorda di un piano è la superficie compresa entro il profilo esterno delle pareti.

Ut indice di utilizzazione territoriale = Slp / St (MQ/MQ)

Massima superficie lorda di pavimento SLP costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ST; determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G.C. è subordinata alla formazione di piani urbanistici attuativi.

Uf indice di utilizzazione fondiaria = Slp / Sf (MQ/MQ)

Massima superficie lorda di pavimento SLP costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria SF; determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di piani urbanistici attuativi approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili edificabili su ciascun lotto.

Ufe indice di utilizzazione fondiaria esistente = Slp / Sf (MQ/MQ)

Superficie lorda di pavimento SLP esistente per ogni metro quadrato di superficie fondiaria SF; indica l'edificabilità esistente nei singoli lotti già edificati.

Ip indice di permeabilità

Rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile SP e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme. L'indicazione del rapporto minimo è volta a tutelare la permeabilità del suolo soprattutto in ambiti di particolare attenzione dal punto di vista idrogeologico.

Generalmente tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali.

H Altezza del fabbricato (ML)

L'altezza del fabbricato è data dalla differenza fra la quota "zero di riferimento" (cioè la quota più alta fra il marciapiede stradale e il piano di campagna naturale rilevato prima dell'intervento, salva diversa indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in caso di terreni in pendenza, dislivelli nei marciapiedi o variazioni di progetto della quota di riferimento) e:

- Il punto più alto della copertura per gli edifici con tetto piano;
- Il punto di intersezione fra l'intradosso della copertura e l'esterno del muro perimetrale, per gli edifici con tetto inclinato di pendenza inferiore o uguale al 40% o con copertura a volta;
- Il punto esterno più alto per gli edifici con tetto inclinato di pendenza superiore al 40%;
- L'intradosso della copertura al piano minimo di imposta per gli edifici industriali, artigianali o commerciali, esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (impianti di sollevamento, per il trattamento dell'energia e delle informazioni, per il trattamento e il condizionamento dell'aria, impianti di depurazione e similari);

A tal proposito si rimanda all'allegato "A" del presente regolamento.

H della facciata - Altezza di facciata del fabbricato (ML)

Ai fini della determinazione delle distanze fra i fabbricati e dai confini, l'altezza di facciata è data dalla differenza fra la quota "zero di riferimento" (cioè la quota più alta fra il marciapiede stradale e il piano di campagna naturale rilevato prima dell'intervento, salva diversa indicazione dell'Ufficio tecnico Comunale in caso di terreni in pendenza, dislivelli nei marciapiedi o variazioni di progetto della quota di riferimento) e la quota della gronda della facciata o, qualora questa manchi, del filo superiore.

In caso di altezza variabile, l'altezza è pari alla media delle altezze della facciata stessa.

Analogamente all'altezza media del fabbricato, non vanno considerati i volumi tecnici quali silos, ciminiera, magazzini automatizzati e impianti similari all'aperto.

V volume del fabbricato (MC)

Il volume complessivo V è pari al prodotto della somma della SLP di tutti i piani fuori e dentro terra per l'altezza reale conteggiata secondo le definizioni di cui ai precedenti commi.

Sua superficie utile abitabile (MQ)

Superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Sono invece compresi bagni, lavanderie non comuni, corridoi, ripostigli ed atri.

Sc superficie coperta (MQ)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aperte di aggetto inferiore a 1,50 metri (quali balconi, cornici di gronda, pensiline, scale aperte, e simili), nonché le piscine, le vasche all'aperto; e le tettoie aperte su almeno due lati.

Rc rapporto di copertura (%)

Rapporto percentuale fra superficie coperta e superficie fondiaria. La superficie coperta deve essere computata tenendo conto di tutti i corpi di fabbrica compresi nell'area dell'intervento, principali ed accessori, separati o meno dal corpo principale.

Distanze e altezze

Si definiscono e si misurano rispettivamente dai confini di proprietà e dagli edifici prospicienti.

Distanze dai confini di proprietà

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di m. 5.00 (è ammessa l'edificazione al limite del confine delle fasce di rispetto stradale). In ogni caso dovrà essere garantito comunque, il rispetto dei 10.00 m. fra pareri finestrate.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a metri 0,00 nei seguenti casi:

- qualora preesista parete o porzione di parete senza finestre costruita a confine. In questo caso è permessa la costruzione in aderenza per la larghezza della parete preesistente;
- nel caso di due o più proprietari confinanti che si accordino a costruire in reciproca aderenza in base a presentazione di progetto unitario, anche da realizzarsi in tempi diversi. Nel caso in cui il progetto unitario sia condizione necessaria per l'assentibilità, l'agibilità sarà conseguita solo all'esecuzione di entrambi i progetti;
- nel caso di realizzazione di autorimesse private in zone residenziali di completamento poste a confine con spazi privati di terzi. Esse devono avere altezza massima di 3,00 m. e altezza minima interna di 2,10 m. e non devono estendersi lungo il confine di proprietà per più di 2/5 della lunghezza di ciascun tratto tra due confinanti. Tale estensione va misurata da vertice a vertice, detraendo quanto già costruito a confine.
- Nel caso di impianti tecnologici relativi alle sole opere di urbanizzazione primaria ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Per tali impianti è ammessa la deroga degli organi competenti dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i metri 3,00 di altezza, non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.

Distanze dagli edifici prospicienti

Nelle zone A, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; inoltre la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Nelle zone C, qualora il piano attuativo preveda altezze superiori a m 10, è altresì prescritta la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza minima assoluta tra pareti antistanti viene misurata perpendicolarmente alla parete considerata; in ogni caso la distanza misurata tra i punti più vicini di due edifici separati non deve essere inferiore a metri 1,20 in ogni direzione.

Nel caso di costruzioni continue si fa riferimento alle disposizioni contenute nel Regolamento Locale d'Igiene con un minimo di m 5 per i cortili e m 2,50 per i cavedi.

Le distanze di cui sopra possono scendere a m 3,00 in casi di costruzioni interrato o seminterrate sporgenti non oltre m 0,50 dalla quota zero di riferimento.

Per la distanza tra edifici nel caso di recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale n. 22 del 19/11/99 e successive modifiche ed integrazioni, si fa riferimento alle disposizioni vigenti.

Distanze minime dei fabbricati dalle strade e tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade

All'interno dei centri abitati, così come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dalla sede stradale (comprensiva di marciapiedi, piste ciclabili, banchine esclusi eventuali parcheggi a diretto confine con le proprietà) da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale, o negli ampliamenti (ad esclusione delle sopraelevazioni), fatte salve maggiori prescrizioni di piano, è stabilita nella misura minima di:

- m. 10,00 per strade di grandezza maggiore di 15,00 m;
- m. 7,50 per strade di grandezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 m;
- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore ai m. 7,00;
- m. 5,00 nel caso di viabilità a fondo cieco ed al servizio di singoli edifici e insediamenti di cui sia escluso il proseguimento.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con planivolumetriche.

Sono inoltre consentite deroghe alle distanze come sopra indicate in caso di:

- edifici ed aree per le quali la normativa di zona prescrive il mantenimento del filo di fabbricazione esistente (centro storico);
- laddove esplicitamente previsto dal piano regolatore o dai suoi piani attuativi e relativi atti equipollenti;
- quando il filo di fabbricazione sia già determinato, ovvero quando almeno il 30% dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti fra incrocio ed incrocio, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a quella prevista. In questi casi, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti, tenendo conto del valore medio, qualora questi fossero differenti, e comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi.

Fuori dai perimetri dei centri abitati, anche se all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, valgono le disposizioni stabilite dal D.Lgs. 30 aprile 1992 Nuovo Codice della strada e successivi regolamenti attuativi.

Sv superficie di vendita di un esercizio commerciale

Si definisce come superficie di vendita, espressa in mq, l'area dell'edificio destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che trattano esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (come mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili) è computata nella misura di 1/10 di SLP quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di 1/4 della SLP quando questa sia superiore a tale limite.

EV Esercizi di vicinato

Ai sensi del D.Lgs 114/98, per esercizi di vicinato si intendono quelle strutture di vendita aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, o a 250 mq. nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di Marcaria ha popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

SM Medie strutture di vendita

Si intendono quelle strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e non superiore a 1.500 mq. destinate alla media distribuzione commerciale nei comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, o aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e non superiore a 2.500 mq. destinate alla media distribuzione commerciale nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di Marcaria ha popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

SG Grandi strutture di vendita

Si intendono quelle strutture di vendita per la grande distribuzione commerciale aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq nei comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, o a 2.500 mq. nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di Marcaria ha popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

CC Centro commerciale

Si definisce Centro commerciale quella media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura, anche composta da più edifici, destinata in tutto o in parte alle attività commerciali avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi, e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente.

Il centro commerciale si caratterizza pertanto, in tutto o in parte per i seguenti elementi:

- unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- destinazione specifica o prevalente della struttura;
- spazi di servizio gestiti unitariamente;
- infrastrutture comuni.

Non è considerato centro commerciale l'insieme degli esercizi pubblici e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche compresi i mercati su aree pubbliche.

L'insieme degli esercizi commerciali che sono allocati in insediamenti classificabili come centri commerciali, nei termini indicati sopra e come meglio specificato al punto 8 della D.G.R. 15701 del 18/12/2003 cui si rinvia, configurano una struttura unitaria ai fini del procedimento amministrativo.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. In relazione alla superficie di vendita così calcolata, esso è classificato anche come media o grande struttura di vendita.

FSV Forme speciali di vendita al dettaglio

Si definiscono come forme speciali di vendita al dettaglio la vendita a favore dei dipendenti da parte di enti o di imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a coloro che hanno titolo di accedervi; la vendita per mezzo di apparecchi automatici; la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione; e la vendita presso il domicilio dei consumatori.

In base a quanto stabilito dall'art. 4 comma 2 del D.Lgs 114/98, tali definizioni non si applicano:

- ai farmacisti ed ai direttori di farmacie qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici,

- specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio, di cui alla Legge 1293/57 e successive modificazioni e al relativo regolamento di applicazione;
 - alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 622/67 e successive modificazioni;
 - ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'art. 2135 del codice civile, alla legge 125/59 e successive modificazioni, e legge 59/63 e successive modificazioni;
 - alla vendita di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'art. 1 del regolamento approvato con regio decreto n. 1303/34 e successive modificazioni. Per la vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'art. 16 del decreto legge 745/70, convertito, con modificazioni, dalla legge 1034/70 e successive modificazioni, e al D.Lgs 32/98;
 - agli artigiani iscritti nell'albo, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria;
 - ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbatico, fungatico e di diritti similari;
 - a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;
 - alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'art. 106 del regio decreto n. 267/42 e successive modificazioni;
 - all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto di manifestazione e non duri oltre il periodo di svolgimento delle stesse;
 - agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato od enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto delle loro attività.

ATTIVITÀ SECONDARIE COMPATIBILI CON LA RESIDENZA E LE ATTIVITÀ TERZIARIE

Arrotino; autolavaggio; realizzazione di insegne luminose; copisterie e eliografie; calzolaio; carburatorista e riparazione di impianti di alimentazione motori a scoppio; decorazioni a mano su tessuti, ceramica, vetro; corniciaio; elettricista; elettrauto; toilette per animali; elaborazione dati; estetista; fotografo; fotoincisoro; gelateria; gommista; produzione artigianale di suppellettili in ceramica, vetro, legno; idraulico; intagliatore; lavanderia ad uso civile; linotipia; odontotecnico; officina riparazione, auto, moto, cicli; riparazione computer e macchine da ufficio, macchine da cucire, apparecchi da divertimento, pesi e misure, macchine da caffè; orafo; ottico; panificio; parrucchiere uomo-donna; pasticceria e affini; produzione articoli e accessori di pelletteria con vendita; pelliccerie; produzione pasta fresca; radiatorista; restauro mobili; rilegatore; riparazione articoli di falegnameria; riparazione elettrodomestici-radio-tv; sartoria; stireria; tappezzeria ed affini; tipografia; vetraio. La giunta comunale potrà individuare altre attività compatibili con proprio provvedimento.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Si considera demolito e ricostruito:

- l'edificio che viene sostituito con un altro;
- l'edificio interessato da un intervento generale in cui vengono sostituiti gli elementi identificativi urbanistico-edilizi quali la sagoma, il volume e la tipologia.

SAGOMA DELL'EDIFICIO

Si definisce come sagoma dell'edificio, l'involucro esterno della costruzione, compresa la copertura, che concorre alla definizione dell'area coperta e/o del volume.

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla L. n. 847 del 29/09/64 e successive integrazioni e modificazioni vengono qui di seguito elencate con lo scopo di chiarire e integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- a) strade, slarghi, percorsi veicolari e pedonali e ciclabili d'uso pubblico a servizio degli insediamenti;
- b) aree di sosta e di parcheggio;
- c) piazze e spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non;
- d) reti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono; impianti per la produzione di energia termica ed elettrica (cogeneratori, impianti fotovoltaici, etc.) e per la distribuzione del calore (teleriscaldamento);
- e) rete e impianti di pubblica illuminazione.

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla L. n. 847 del 29/09/64 e successive integrazioni e modificazioni vengono qui di seguito elencate con lo scopo di chiarire e integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

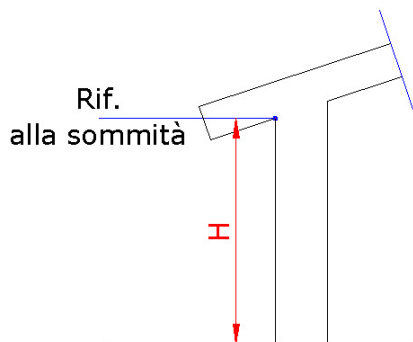
- a) servizi di assistenza sociale e sanitaria;
- b) servizi per l'istruzione di base (asili, scuole dell'infanzia, scuole elementari e medie inferiori);
- c) servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi;
- d) servizi sportivi, spazi verdi e pavimentati con impianti e non.

ALLEGATO B

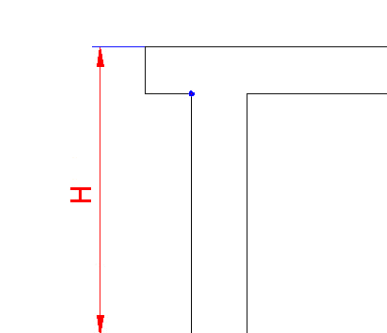
Schemi Esemplificativi delle Definizioni Urbanistiche

Altezza Fabbricati

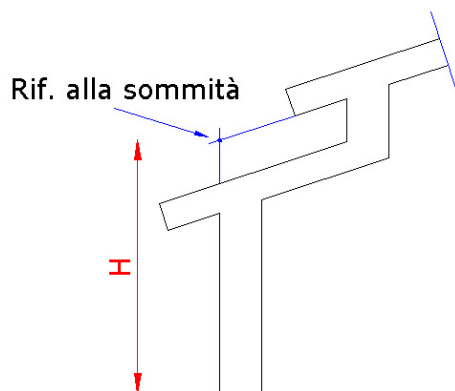
Copertura Inclinata (Fig. 1)



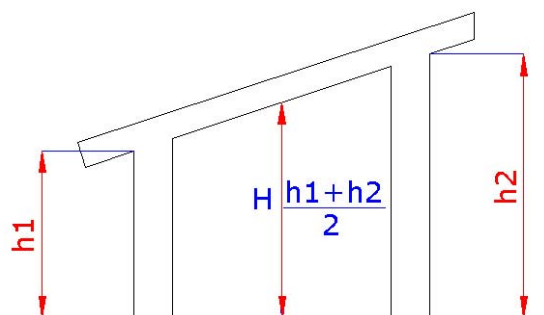
Copertura Piana (Fig. 2)



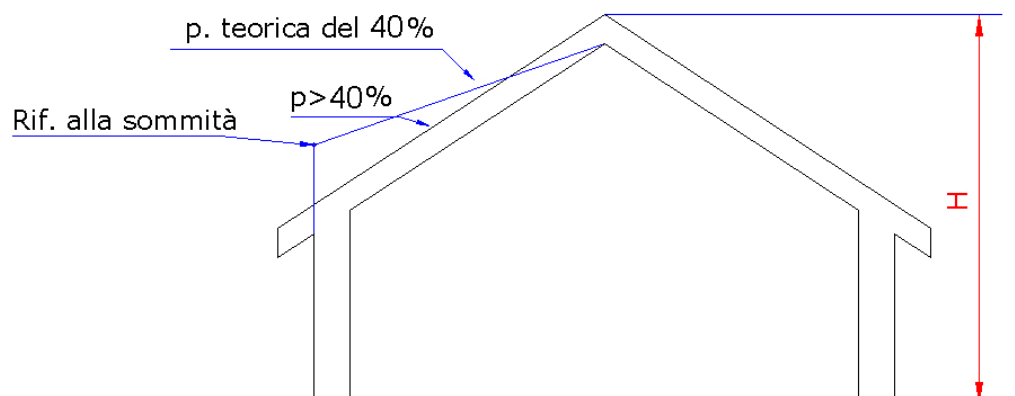
Copertura Arretrata (Fig. 3)



Facciata con altezze diverse (Fig. 5)

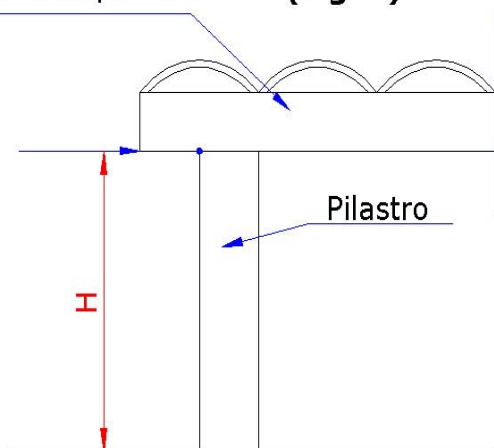


Copertura con Pendenza > 40% (Fig. 4)

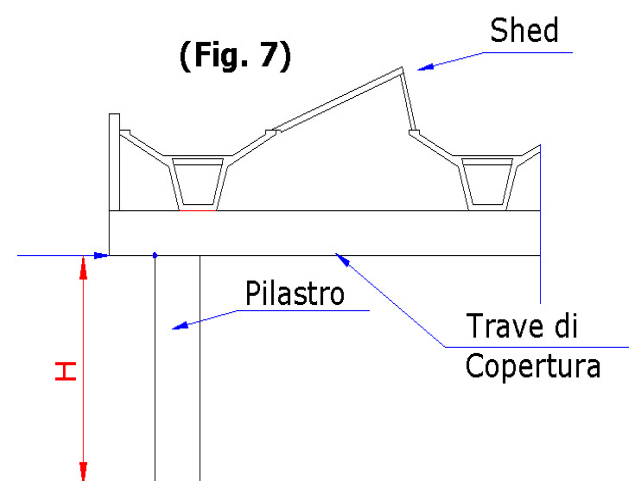


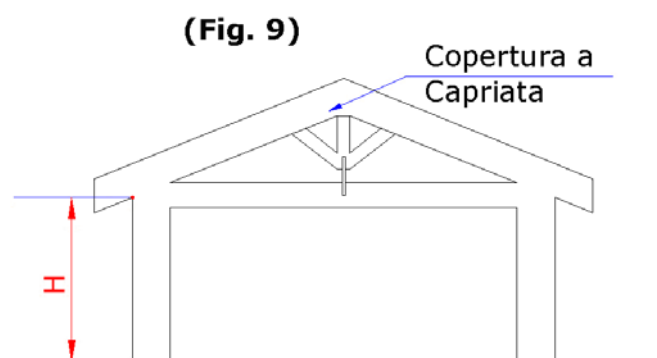
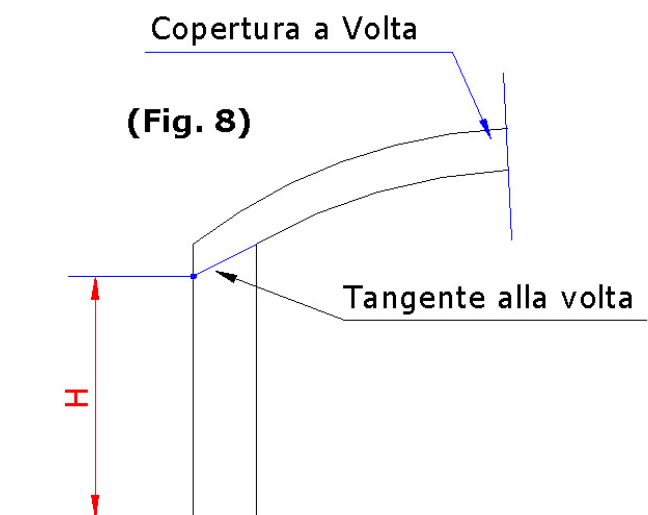
Tipologie Produttive

Trave di Copertura (Fig. 6)



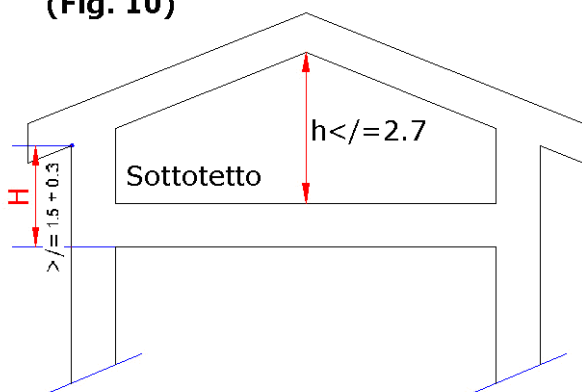
(Fig. 7)



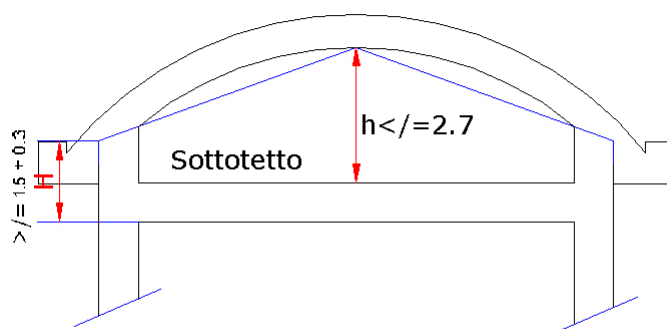


Volumi Sottotetti

(Fig. 10)

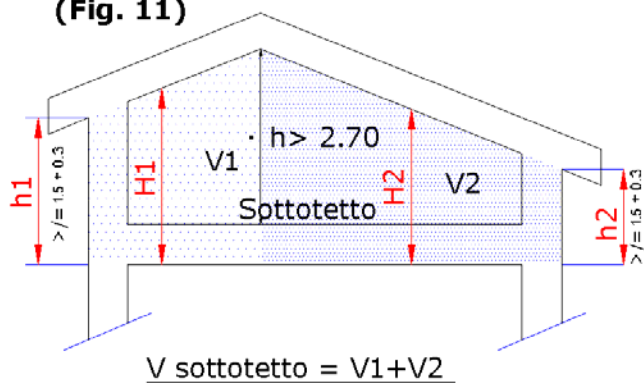


(Fig. 10 a)

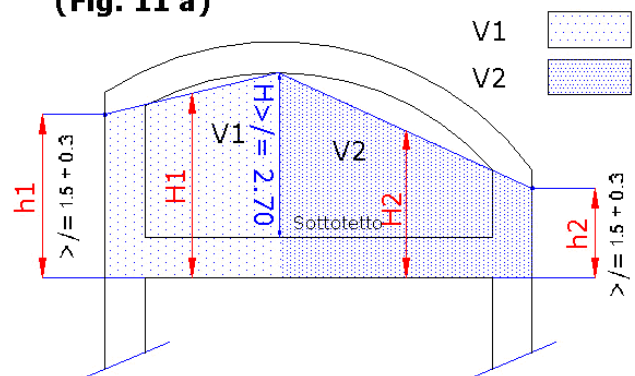


Nel caso di coperture a volta, il volume del sottotetto si computerà come quello delle falde inscritte nella volta

(Fig. 11)



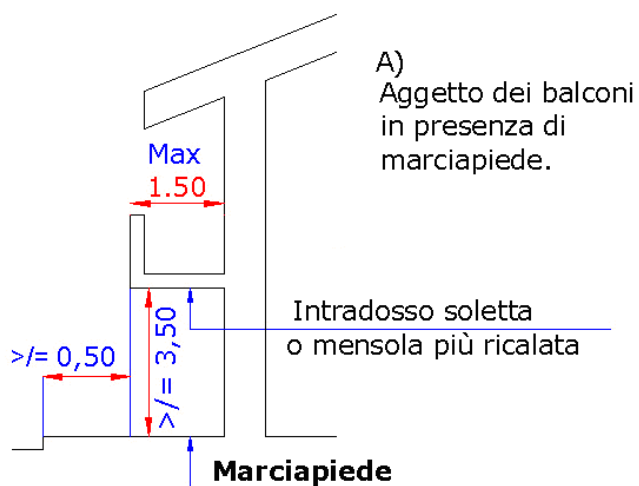
(Fig. 11 a)



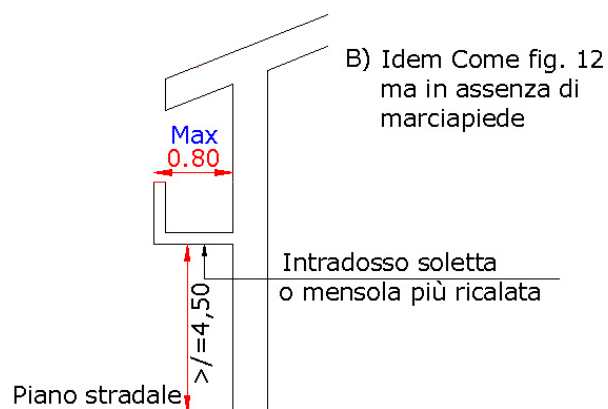
Nel caso di coperture a volta, il volume del sottotetto si computerà come quello delle falde inscritte nella volta

Schemi Esemplificativi Aggetti dei Balconi su Spazi Pubblici

(Fig. 12)

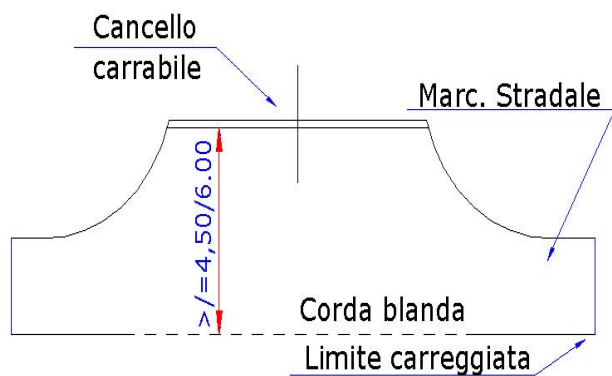


(Fig. 12a)

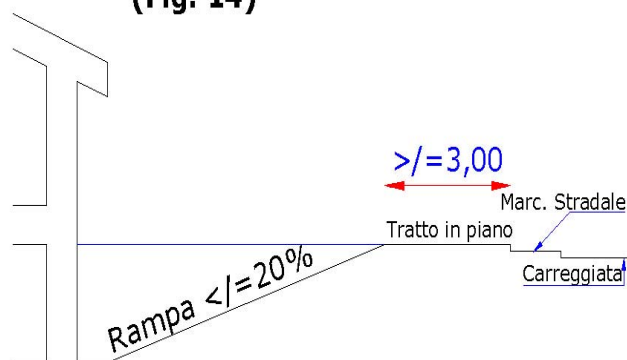


Passi Carrabili e Rampe

(Fig. 13)

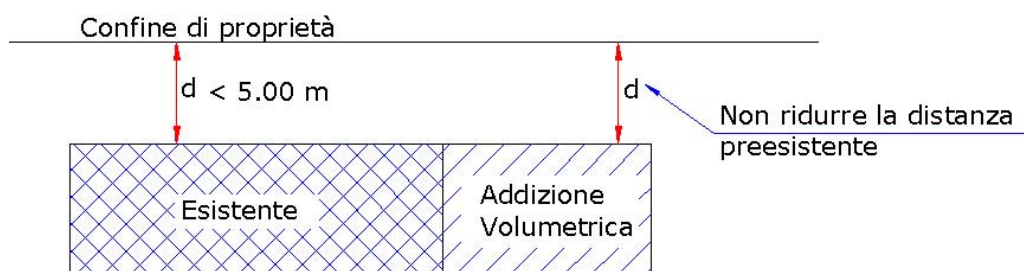


(Fig. 14)

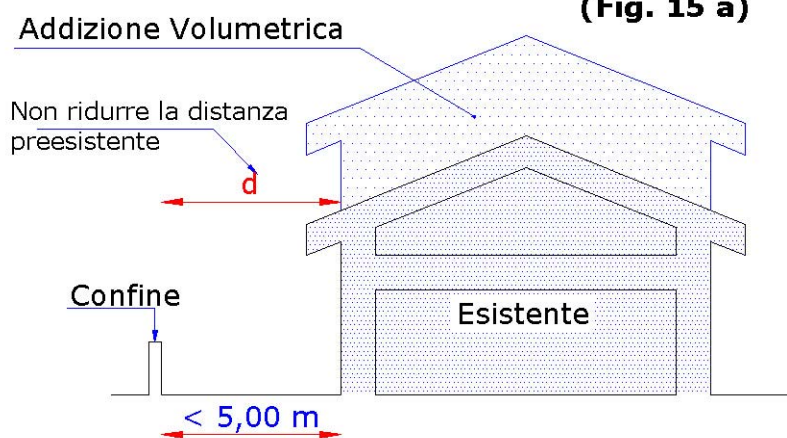


Schemi Esemplificativi di Distanza dei Fabbricati dai Confini e Schema Parete Finestrata

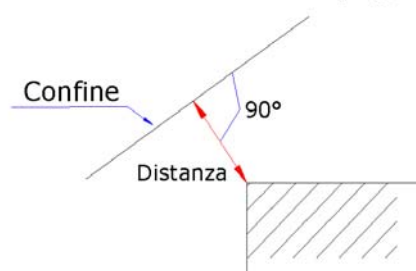
(Fig. 15)

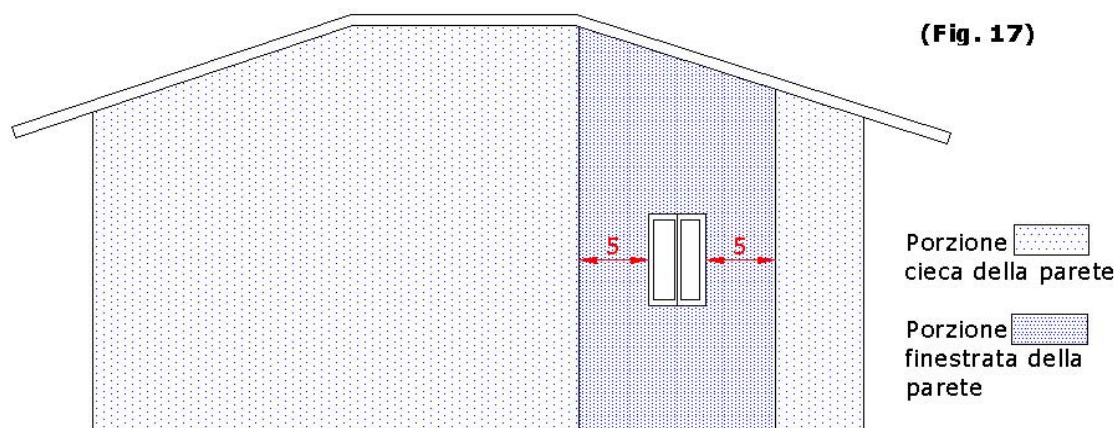


(Fig. 15 a)



(Fig. 16)





ALLEGATO C

REQUISITI DI QUALITA' AMBIENTALE E URBANA

1. REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI E DEGLI INTERVENTI AL FINE DI GARANTIRE IL DECORO URBANO

I progetti edilizi relativi agli edifici e alle aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato dei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

In generale è preferibile evitare la formazione di nuove facciate cieche prospettanti su spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro.

Il Sindaco con propria ordinanza potrà ingiungere ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali: rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colorazioni e sovrastrutture in genere, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazione dei portici, adeguata illuminazione notturna, ecc.

È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, comignoli, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, con motivato provvedimento può essere imposta ai proprietari o all'amministratore del condominio la loro sistemazione. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Con regolamento specifico, da adottarsi con delibera di Consiglio Comunale, saranno determinati criteri e modalità per incentivare il recupero edilizio ed architettonico degli edifici nei centri storici e l'insediamento di nuove attività produttive.

2. CARATTERISTICHE ESTERNE DEI FABBRICATI

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico anche se di proprietà privata, sono ammessi i seguenti aggetti:

- gli aggetti e le sporgenze quali: elementi decorativi a rilievo, cornici, davanzali, infissi, vetrine, ecc., fino all'altezza di ml. 3,00 dal suolo, non possono superare cm. 6 di sporgenza rispetto al filo

della facciata del fabbricato. Gli stessi elementi posti ad altezza superiore non potranno comunque superare cm. 10 di sporgenza e si dovranno ben armonizzare con il resto della facciata ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto;

- le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a ml. 3,00 misurata dal piano del marciapiede, o di ml. 4,50 dal piano stradale. Sono fatti salvi gli infissi scorrevoli;
- tutte le porte devono aprirsi verso l'interno; quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni. La presente disposizione può essere derogata solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto;
- bracci per insegne di negozi, per lanterne o per tende di tipo avvolgibile potranno essere collocati sulle facciate solo ad un'altezza non inferiore a ml. 3,00 misurata dal piano del marciapiede. Le tende di tipo avvolgibile inoltre, potranno essere collocate in modo tale che, aperte, non presentino nella parte più bassa un'altezza inferiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e dal bordo esterno dello stesso dovranno essere arretrate di almeno ml. 0,50. È vietato l'apposizione delle suddette tende nelle strade sprovviste di marciapiede e in ogni caso quando le strade stesse siano di larghezza totale inferiore a ml. 7,00;
- i balconi devono essere ad un'altezza non minore di ml. 3,50 dal piano del marciapiede (fig. 12) o, in assenza di questi, di almeno ml. 4,50 dal piano stradale (fig. 12 a). La proiezione a terra del loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,50 dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole. La sporgenza dei balconi non può comunque superare ml. 1,50 in presenza di marciapiede e ml. 0,80 in assenza di questi. In ogni caso è vietata la costruzione di balconi aggettanti su strade di larghezza totale inferiore a ml. 7,00;
- le tettoie a sbalzo sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale all'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle stesse prescrizioni di cui al precedente punto "e". L'altezza minima dal suolo dovrà essere riferita al punto più basso della tettoia, misurata al di sotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole. Nella misura della sporgenza massima deve essere compreso anche il canale di gronda per la raccolta delle acque piovane ed il convogliamento delle stesse nella pubblica fognatura. Le calate dovranno essere incassate nella muratura fino all'altezza di ml. 3,00;
- le pensiline inserite nelle recinzioni a protezione degli accessi pedonali e carrabili agli edifici non possono aggettare su spazi pubblici ed anch'esse devono essere dotate di canali di gronda e di sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane;
- i cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda, fatte comunque salve le prescrizioni nei casi corrispondenti al precedente punto "e", non potranno avere sporgenze superiori alla larghezza del marciapiede e in ogni caso non superiori a ml. 1,50;
- gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici e dei muri di cinta, non potranno mai occupare il suolo pubblico. Potrà derogarsi alla precedente disposizione solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al migliore inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico. Fermo restando le limitazioni di cui sopra, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di ml. 0,60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile;
- per le antenne e le parabole si rinvia all'allegato D;
- per i muri di cinta e le recinzioni si rinvia all'allegato D;

- le aperture dei locali sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle facciate, senza sporgenze su spazi pubblici e di uso pubblico, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario, munite di inferriate e di grate. Nel caso dette aperture vengano realizzate sotto porticati potranno essere in piano, purché dotate di griglie adeguatamente dimensionate per sopportare i sovraccarichi previsti, ordinatamente disposte a perfetto livello delle pavimentazioni. Le griglie non dovranno avere una larghezza superiore a ml. 0,60 e, se realizzate ad elementi paralleli gli stessi dovranno essere posti ortogonalmente al senso di marcia. Le griglie dovranno essere fisse e non dovranno contenere botole apribili. Gli intervalli tra i vari elementi dei grigliati non potrà essere superiore a cm. 1,50. Sono vietate le aperture in corrispondenza dei passi carrabili. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e del contesto.

3. OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

Qualsiasi costruzione, debordante dal perimetro dell'edificio fuori terra, non dovrà interessare spazi pubblici o di uso pubblico, né con installazioni fisse o mobili di alcun genere, ivi comprese le griglie di aereazione, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario.

E' consentita, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, esclusivamente l'installazione di manufatti interrati per la raccolta e lo smaltimento delle acque di risulta degli edifici, qualora per comprovate necessità di carattere igienico-sanitario non siano disponibili altri spazi pertinenziali.

Tali manufatti dovranno essere dotati di idoneo coperchio in ghisa, dimensionato per sopportare i normali carichi stradali.

È in ogni caso consentito l'attraversamento di spazi pubblici o di uso pubblico per gli allacciamenti alle reti dei servizi (idrico, telefonico, elettrico, gas-metano, ecc.).

Deve inoltre essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti per il potenziamento delle reti tecnologiche e del sistema delle telecomunicazioni.

Il ripristino degli spazi pubblici deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Servizio competente al momento del rilascio dell'autorizzazione; con l'autorizzazione stessa sono indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento presso la Tesoreria Comunale, a titolo di cauzione, di una somma corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata dal Servizio competente.

Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo l'accertamento da parte del Servizio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.

Restano ferme le disposizioni di carattere tributario.

4. ACCESSI E PASSI CARRABILI

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

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Gli accessi veicolari devono essere tenuti separati dagli accessi pedonali agli edifici.

Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale o con prevalenza residenziale e nelle destinazioni terziarie, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata, qualora non siano dotati di cancelli automatizzati, deve essere non inferiore a ml. 4,50, mentre per le nuove

costruzioni a destinazione esclusivamente produttiva o commerciale, tale distanza deve essere comunque non inferiore a ml. 6,00 (fig. 13).

Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici o di uso pubblico.

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

Quando il passo carrabile sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%.

Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza minima di ml. 3,00 (fig. 14).

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

Per gli interventi su edifici esistenti, le soluzioni per gli accessi carrabili agli interrati andranno individuati nella forma più razionale possibile in rapporto allo stato dei luoghi e, in ogni caso, al fine di prevenire pericoli al transito pedonale.

5. ALLINEAMENTI

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico nonché dal Codice della Strada, ovvero quando gli allineamenti non siano dettati nelle tavole o nelle N.T.A. del P.R.G.C. o da specifiche norme dello stesso Regolamento Urbanistico, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

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

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

Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico.

MANUFATTI PERTINENZIALI CHE NON ALTERANO IL CARICO URBANISTICO**Ripostigli esterni**

È consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti, piccoli manufatti in legno ad uso ripostiglio, deposito per attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino.

Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo ovvero appoggiati a piccoli plinti in corrispondenza degli angoli e dovranno essere privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere.

Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani.

La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a mq. 9 di superficie lorda e ml. 2,50 di altezza.

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico-edilizi, dovrà essere eseguita con D.I.A.

Distanze: si applicano le distanze di cui al relativo articolo delle N.T.A., fatti salvi i diritti di terzi.

Pergolati

Tali manufatti, completamente aperti su almeno tre lati, dovranno avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro), sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili come cannicciati o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti.

Potranno avere una superficie non superiore a 30 mq ed un'altezza non superiore a 3 ml e potrà essere installato un solo manufatto per ogni sede di pertinenza.

Distanze: tali manufatti possono essere realizzati anche in confine, fatti salvi i diritti di terzi.

Volumi tecnici

I volumi tecnici, come definiti nell'all. A del presente Regolamento, sono ammessi, allo scopo di accogliere impianti tecnici, nel resede di pertinenza di edifici a cui risultino asserviti.

La loro realizzazione dovrà prevedere che gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, area a parcheggio) siano mantenuti entro i limiti previsti dalle norme vigenti, ovvero non peggiori la situazione attuale, in caso di mancato rispetto di tali norme.

Il progetto dovrà essere corredato da una specifica documentazione tecnica dalla quale risultino motivate e giustificate le dimensioni, che dovranno comunque essere quelle strettamente necessarie a contenere l'impianto ed ad assicurare le esigenze di manutenzione ed installazione.

Spazi coperti di pertinenza di pubblici esercizi

Entro certi limiti di consistenza urbanistica e materiale, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar, ristoranti, ecc.), assumono carattere pertinenziale, irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio.

A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

le dimensioni superficiali delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a quella utile del locale principale e comunque a 100 mq, nonché limitate al 50% della superficie scoperta;

la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali non rigidi né autoportanti;

non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani;

non dovranno essere ridotte le superfici permeabili esistenti se già inferiori al 25% dell'area di pertinenza dell'edificio.

Distanze: si applicano le distanze così come definite nelle N.T.A.

Tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi

L'esecuzione di tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi, o comunque con destinazione ad essi assimilabile, è consentita, quali opere accessorie e complementari, assimilabili a volumi tecnologici, funzionali all'attività esercitata.

Ciò premesso, fermo restando che l'esecuzione di detti manufatti dovrà essere valutata in rapporto anche al contesto urbano ove verrebbero inseriti, devono pertanto ritenere le seguenti caratteristiche:

- dovranno assolvere esclusivamente alla funzione di carico, trasporto e scarico a servizio dell'attività produttiva esercitata, o comunque ad essa assimilabile, e pertanto in tale veste dovranno essere posizionati in diretta prossimità degli accessi carrabili;
- essere eseguiti con strutture leggere completamente amovibili tali da assolvere alla funzione di mobilità richiesta;
- ritenere dimensioni tali da configurarsi come opere accessorie e complementari rispetto all'attività esercitata alla quale dovranno risultare asservite, avuto riguardo anche dell'incidenza rispetto all'inserimento con il contesto urbano;
- gli *standard* superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile e parcheggi) dovranno essere mantenuti entro i limiti prescritti dalle vigenti norme, ovvero, in caso di mancato rispetto di dette norme nello stato di fatto, non si dovrà peggiorare la situazione esistente.

Altre opere pertinenziali

Sono considerate opere pertinenziali, ovvero assimilate a queste, i seguenti manufatti:

a) forni e barbecue

Potranno essere realizzati, nel rispetto delle norme di Codice Civile, purché di modeste dimensioni (superficie massima di 4 mq. compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna)

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni recede di pertinenza.

La loro altezza complessiva non potrà eccedere, quella dei muri di cinta limitrofi esistenti., non devono emettere fumi lungo facciate di edifici, e pertanto essere posti a debita distanza dagli edifici circostanti, tale da evitare immissioni moleste.

Comunque dovrà essere rispettato l'art. 3.4.43. del vigente R.L.I. che stabilisce che *“le bocche delle cannefumarie devono risultare più alte di cm. 40 rispetto alla falda ... e comunque quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di 10 m., le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di 100 cm. Del colmo del tetto., disposizione stabilita anche dalle norme tecniche emanate dall'UNI-C.I.G.*

b) piccole serre da giardino

Dovranno essere di materiale facilmente smontabile, per una superficie massima di 20 mq. ed un'altezza al colmo di 1,8 ml.

c) cucce per cani, voliere o ricoveri altri animali di piccola taglia, ecc.

Ad esclusione delle aree prospicienti spazi pubbliche, potranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ambientale dei luoghi e delle norme igienico – sanitarie; in particolare dovrà essere evitato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, ecc.;

d) piscine

La realizzazione delle piscine scoperte è consentita esclusivamente nell'area di pertinenza delle abitazioni, completamente interrate, in posizione tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e

tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si dovrà dare conto.

Il progetto per la loro realizzazione dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue.

Per ridurre l'impatto ambientale tali manufatti dovranno avere il vano tecnico completamente interrato ed il rivestimento della vasca preferibilmente di colore neutro o comunque tale da essere finalizzato a minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico.

I bordi e la pavimentazione circostante dovranno essere realizzati con materiali antiscivolo, di tipo tradizionale.

e) altri manufatti

Non espressamente elencati, possono essere assimilati per analogia, ad opere pertinenziali.

ALLEGATO D

DISPOSIZIONI TECNICHE PER LE COSTRUZIONI

1. – PARCHEGGI PRIVATI
2. – ACCESSO AGLI EDIFICI
3. – ANTENNE E PARABOLE RICEVENTI DELLA RADIO E DELLA TELEVISIONE
4. – SISTEMAZIONE DELL'AREA E OPERE PERTINENZIALI
5. - RECINZIONI

1. PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali almeno nella misura prescritta dall'art. 2 della Legge 122/89 e comunque pari ad un posto auto per ogni alloggio. Queste dotazioni dovranno essere altresì previste nelle ristrutturazioni generali che dispongano l'aumento delle unità immobiliari, salvo impedimenti tecnici.

Ovunque vi sia dislivello preesistente fra la quota della strada e quella dell'edificio, i parcheggi posti in fregio alla strada incorporati nel terrapieno sostenuto da un muro a retta, non sono considerati ai fini del computo dei volumi e delle altezze.

I parcheggi pertinenziali non individuati sull'area di pertinenza o nella struttura dell'edificio di riferimento, dovranno essere legati da specifico vincolo all'immobile cui sono asserviti, risultante da atto trascritto.

Si considerano "parcheggi" tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia e collocazione, che rispondano alle caratteristiche di seguito riportate.

I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra; non saranno quindi ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:

- gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso o l'uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
- quelli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.

Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in ml 2,50 x 5,00 qualora esso sia scoperto, o coperto da tettoia; larghezza ridotta fino a ml 2,30 potrà essere autorizzata solo in presenza di adeguati spazi di manovra o ampie corsie di distribuzione od orientamento "a lisca di pesce".

Le rampe di accesso alle autorimesse e/o posti auto devono avere le seguenti caratteristiche:

- non devono avere una pendenza superiore al 20%;
- devono essere arretrate rispetto allo spazio pubblico di almeno 3.00 ml.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio, purché la superficie considerata consenta la realizzazione di almeno un posto auto ogni 25 mq. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

2. ACCESSO AGLI EDIFICI

I nuovi edifici devono ritenere accesso diretto dalla strada pubblica, ovvero da spazi privati ad essi asserviti, che garantiscano l'accessibilità pedonale e veicolare attraverso percorsi fra loro separati dotati delle minime componenti infrastrutturali ovvero, carreggiata e relativo marciapiede, idoneo impianto di illuminazione, apposita segnaletica, nonché delle necessarie opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. In caso di accesso diverso dalla strada pubblica, si applica quanto prescritto ai commi successivi.

L'accesso deve soddisfare i requisiti di sicurezza e funzionalità, garantendo un agevole transito ai mezzi di soccorso ed ai veicoli diretti alle aree a parcheggio, ai fini, sia della sicurezza veicolare e pedonale anche in materia di prevenzione incendi, che dell'immediata fruibilità dello spazio relativo anche da parte di persone in stato di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

L'accesso dovrà essere dimensionato in relazione alla specificità dell'intervento. In ogni caso la sezione della carreggiata stradale adibita al transito veicolare non dovrà essere inferiore a ml. 4.50 per le attività produttive o esclusivamente commerciali e a ml. 3.50 negli altri casi, oltre ad una striscia di larghezza minima pari a ml. 1.50 da destinarsi alla circolazione pedonale. La sezione della carreggiata dovrà essere aumentata di 1 ml dopo le prime due unità immobiliari per ogni ulteriore unità immobiliare. Per un numero di unità immobiliari superiore a 6 è richiesta la sezione minima di 9 ml per le attività produttive o esclusivamente commerciali e a ml. 7.50 negli altri casi, oltre a due strisce di larghezza minima pari a ml. 1.50 da destinarsi alla circolazione pedonale. Il percorso pedonale dovrà essere evidenziato a mezzo di apposita segnaletica ad integrazione di quella regolamentare, ed utilizzando materiali idonei a garantire una superficie di pavimentazione calpestabile che presenti caratteristiche di scabrosità tali da consentirne un'agevole e sicura fruizione nella percorrenza. La differenziazione e conformazione degli spazi destinati rispettivamente alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare è condizione necessaria per garantire un adeguato livello di sicurezza per i pedoni ed i ciclisti.

Nella generalità dei casi di nuova edificazione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, secondo la disciplina del P.R.G., di volumetria urbanistica complessiva superiore a 2500 mc, ovvero con superficie utile superiore a 1.000 mq per l'edilizia industriale e artigianale, le vie di accesso dovranno essere almeno due, al fine di poter garantire la possibilità di accesso ai mezzi di soccorso, anche pesanti.

Gli accessi di cui al precedente comma dovranno essere a cielo aperto ovvero ritenere altezza libera di passaggio di almeno ml. 4.00. Nei casi di cui al punto 4 è ammesso solo l'accesso a cielo aperto.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti cambio di destinazione d'uso, ampliamenti o aumento del numero delle unità immobiliari, dovranno prevedere il raggiungimento dei requisiti di cui ai punti precedenti. In caso di dimostrata impossibilità al soddisfacimento di tali requisiti, ove l'aumento delle unità immobiliari non sia superiore a due, essi non dovranno in ogni caso comportare un peggioramento della situazione esistente, e dovranno essere comunque garantite le condizioni di sicurezza veicolare e pedonale sia in materia di prevenzione incendi, che di abbattimento delle barriere architettoniche.

Sono fatte salve diverse previsioni dei Piani Urbanistici.

3. INFRASTRUTTURE E IMPIANTI PER LA RICEZIONE DELLE TELECOMUNICAZIONI

Le presenti norme sono disposte al fine di garantire il decoro urbano nella disposizione degli apparati esterni agli edifici per la ricezione delle telecomunicazioni (antenne e parabole per le ricezioni radio – televisive) e per conformare le costruzioni ai sistemi di telecomunicazione via cavo e digitali.

A questo scopo nei nuovi edifici condominiali multipiani e negli interventi di ristrutturazione generale di quelli esistenti, esclusi quelli a destinazione agricola e industriale, dovrà essere prevista la realizzazione di antenna e/o parabola collettiva, con la distribuzione del segnale alle singole unità immobiliari.

Inoltre dovranno essere previsti cavedi multiservizi o comunque cavidotti di adeguate dimensioni, garantendo agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari, per la distribuzione del segnale radio – televisivo e per l'utilizzo da parte degli organismi di telecomunicazioni per la fornitura del servizio, ai sensi dell'art. 40 L. 166/2002.

Le antenne e parabole per la ricezione dei segnali radio – televisivi dovranno essere collocate in generale sulla copertura degli edifici, con esclusione di balconi e terrazzi che non siano di copertura.

E' alternativamente ammessa la possibilità di installazione in cortili, giardini, nicchie o chiostrine che consentano un minor impatto visivo rispetto alla collocazione sulla copertura e non visibili dalla via.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. È ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva agli edifici di rilevante valore storico – artistico, elencati nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma precedente, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. In tal caso le opere sono soggette a D.I.A.

4. SISTEMAZIONE DELL'AREA E OPERE PERTINENZIALI

AREA DI PERTINENZA

Nella progettazione su aree di pertinenza di qualsiasi edificio, si dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi di resede senza aggravare eccessivamente l'edificio di appendici pertinenziali. con particolare riferimento ai seguenti elementi.

Aree a verde piantumabile:

tali spazi, nella misura richiesta dal vigente R.U., dovranno essere effettivamente sistemati a prato con individuazione di adeguate alberature, piantumazioni ed arredi da giardino che li rendano concretamente utilizzabili; non saranno considerate e computate come "aree a verde" quelle che per le esigue dimensioni e la loro frammentazione risulteranno di fatto assolutamente non fruibili.

Le piantumazioni da effettuarsi nel resede di pertinenza degli edifici devono essere costituite preferibilmente da piante autoctone, con particolare riferimento ai contesti paesaggistici, e collocate a seguito di una valutazione sull'impatto e sviluppo nel tempo della pianta anche in considerazione della salvaguardia della staticità degli edifici limitrofi.

Per le caratteristiche dei parcheggi vale quanto riportato nel presente Regolamento.

I manufatti pertinenziali dovranno essere realizzati con le caratteristiche in precedenza descritte, salvo particolari motivazioni tecniche che richiedano l'adozione di soluzioni diverse, per adeguarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale e per omogeneità con il contesto.

5. RECINZIONI

Prescrizioni generali

La recinzione deve essere realizzata nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in genere delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dal Comune.

In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (come tipologia, dimensioni, materiali e colori).

Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta.

Le recinzioni esposte in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono inoltre rispettare le norme generali di decoro dettate all'all. C e tali da garantire, nelle aree extraurbane, la tutela del paesaggio.

A tal fine non sono generalmente ammesse recinzioni costituite da: blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, muri in c.a. a vista, ringhiere metalliche non verniciate, salvo specifiche motivazioni e contesti.

Con le recinzioni dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti e comunque dovrà essere garantito il rispetto del R.D. 25/07/1904 e della normativa regionale sul rischio idraulico.

Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate conformemente alle disposizioni del Codice Civile.

Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari diverse.

Tipologie

Vengono definite le seguenti tipologie di recinzione da utilizzare con le limitazioni di cui al successivo punto:

- recinzioni in pali infissi con rete a maglia sciolta senza cordolo
altezza tipica non superiore a ml. 1,50;
- recinzioni in rete con pali metallici e cordolo
altezza tipica: non superiore a ml. 2,00;
- siepe con rete o ringhiera
 - dovranno essere utilizzate specie autoctone (alloro, rosmarino, bosso, ...), in particolare nei contesti paesaggistici ;
 - dovranno essere rispettate le specifiche norme del Codice Civile;
- palizzata in legno, costituite da pali infissi nel terreno, corrente orizzontale e traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti:
altezza tipica: ml. 1,50;
- recinzione alta in muratura piena a faccia vista o intonacata, altezza tipica massima di 2 mt; si può superare questa altezza solo in contesti dove una maggiore altezza, sia una caratteristica tipologica diffusa e nel caso siano giustificate da esigenze architettoniche di continuità di fronti murati. Sono generalmente previste le seguenti finiture:
 - faccia vista diligentemente eseguita in mattoni pieni, oppure intonaco tinteggiato nel rispetto dei valori architettonici dell'edificio ed a quelli ambientali;
 - trattamento a "raso";
 - sommità in bauletto intonacato ovvero mantellina in cotto o pietra della Lessinia;
- recinzione bassa in muratura piena a faccia vista o intonacata,
caratteristiche: copertina in bauletto intonacato ovvero cotto o pietra della Lessinia;
- recinzione con base in muratura con soprastante ringhiera metallica o rete
altezza consentita: base in muratura: ml. 1,00 . L'altezza totale massima 2,00 ml;
caratteristiche: potrà eventualmente essere intercalata da pilastri in muratura e accoppiata con siepe sempreverde; la ringhiera dovrà avere un disegno semplice
- recinzioni costituite da grigliata metallica,
altezza tipica: massima 2,00 ml;
caratteristiche: potrà eventualmente avere un cordolo di base di altezza non superiore a cm. 30;

Tipologie ammesse nelle varie zone urbane

Le recinzioni, purché conformi alle disposizioni precedenti, dovranno avere le seguenti caratteristiche nei vari ambiti del territorio comunale:

Nei centri storici

I muri di recinzione esistenti verso le vie pubbliche vanno generalmente conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o comunque di valore ambientale e la loro sostituzione con recinzioni di altro tipo.

La realizzazione di nuove recinzioni sono sottoposte a Permesso di Costruire o D.I.A. e dovranno risultare compatibili con il contesto.

In tutto il centro abitato così come delimitato dal Regolamento Urbanistico

Le recinzioni delle aree di pertinenza dovranno rispecchiare le caratteristiche delle recinzioni limitrofe per tipologia, forma, dimensioni, materiali, allineamenti, nonché essere congrue con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione. I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno generalmente conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o comunque di valore ambientale, e la loro sostituzione con recinzioni di altra tipologia.

Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi del contesto e devono rispettare generalmente l'allineamento storicizzato esistente, da documentarsi tramite estesa documentazione fotografica e salvo diversa prescrizione.

Gli armadi o i vani per contatori saranno possibilmente ubicati all'interno del lotto e comunque non devono sporgere oltre il limite esterno delle recinzioni; la loro collocazione dovrà conseguire risultati di omogeneità estetica e formale con le medesime recinzioni.

Non sono generalmente consentite, verso spazi pubblici, e in contesto urbano, recinzioni delle seguenti tipologie: blocchi di cls a vista, elementi prefabbricati a pannelli cementizi, grigliati metallici industrializzati (salvo se non schermati da siepi), pali e reti (salvo se non come recinzione interna di separazione tra proprietà diverse).

Le aree libere da costruzioni all'interno centro abitato

Le aree libere, di proprietà privata, edificabili e non, poste in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere opportunamente recintate con chiusure di carattere permanente e decoroso oltre che mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni.

Le chiusure devono, rispettare gli allineamenti e non potranno essere costituiti con materiali di recupero.

Nelle aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio, ivi comprese quelle per le quali tali vincoli risultano decaduti sono escluse le recinzioni in muratura, alta o bassa, e comunque con altezza superiore a ml. 2,00.

Nel sistema ambientale

È prescritta la valorizzazione delle recinzioni murarie originali tradizionali e dei muri di sostegno di antica origine per i quali sono obbligatori interventi di consolidamento e recupero e vietato l'abbattimento o la sostituzione con recinzioni di altra tipologia, materiale o finitura

Nuove recinzioni sono consentite con le seguenti precisazioni:

– Aree di pertinenza

Le nuove recinzioni dovranno essere limitate all'area di pertinenza degli edifici e devono avvenire secondo tipologia, forma, dimensioni, materiali, disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con le caratteristiche delle recinzioni limitrofe e con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione.

Pertanto tali recinzioni dovranno conformarsi alle seguenti tipologie:

- muretto basso intonacato;
- muro alto intonacato;

- siepe di essenze autoctone con o senza muretto, con o senza rete;
- staccionate in legno;
- altra tipologia documentata come tradizionale e caratteristica dei luoghi o preesistente.

L'area di pertinenza di riferimento è costituita dal resede catastale ovvero dall'insieme degli spazi utilizzati in relazione al fabbricato e comunque per una superficie non superiore a mq. 5000.

Sarà consentita l'installazione di cancelli metallici purché gli stessi siano di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare e con caratteristiche tipologiche rapportate alla tipologia dell'edificio principale.

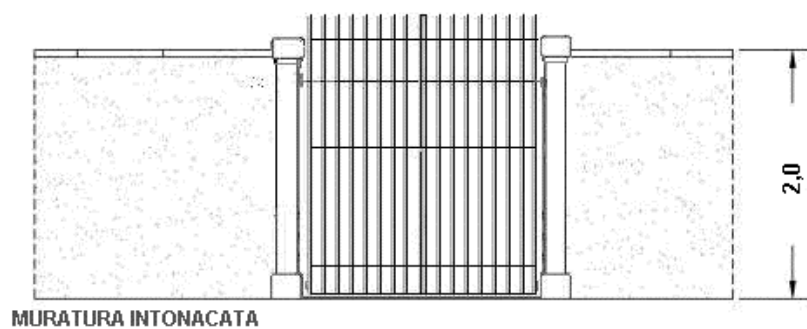
Qualora la recinzione sia realizzata su pertinenze di edifici rurali od ex rurali, queste dovranno essere improntate alle tipologie adottate tradizionalmente per quel tipo di edifici e dovranno essere generalmente costituite da muretti in materiali a faccia vista o in muratura intonacata di altezza contenute che si assimilino alle vecchie murature perimetrali delle aie coloniche ovvero con altra tipologia di cui sia dimostrato il carattere originario nel contesto di riferimento.

Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, vanno realizzate esclusivamente mediante siepi.
- Aree aperte (escluse le pertinenze di edifici esistenti)

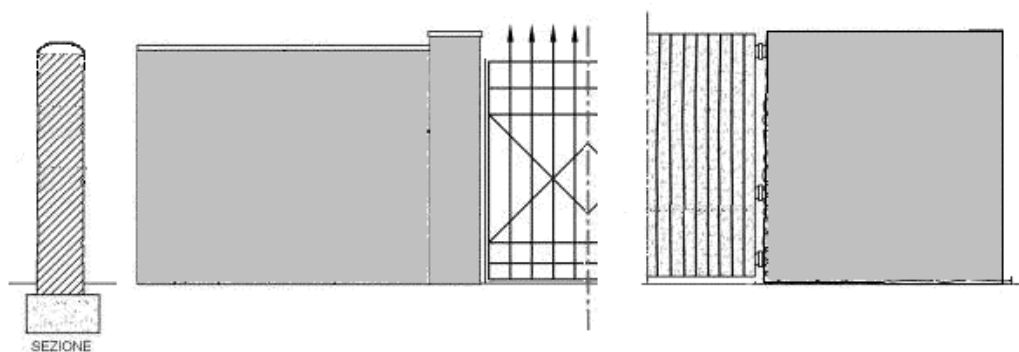
Sono consentite solo recinzioni a:

 - pali e rete fino a 2 mt. di altezza;
 - staccionate in legno fino a 2 mt. di altezza.

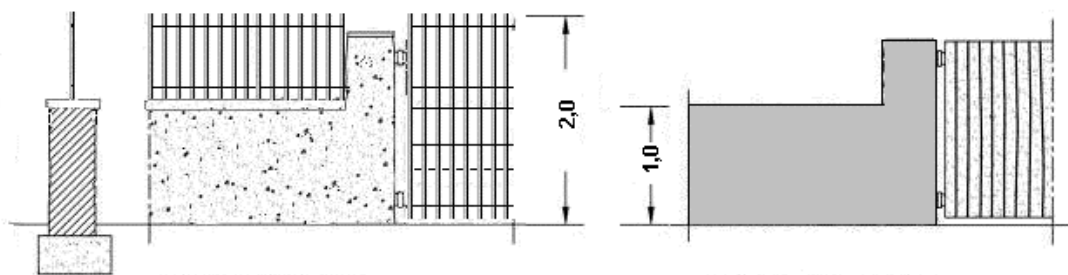
RECINZIONI IN MURATURA



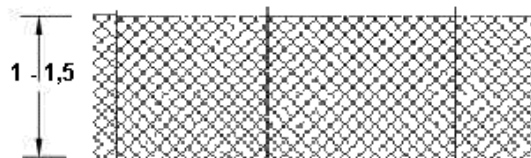
RECINZIONI ALTE IN MURATURA



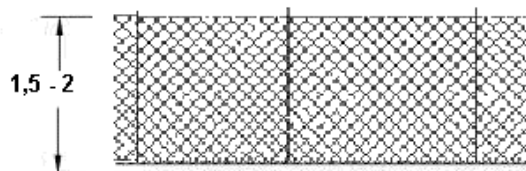
RECINZIONI CON MURETTO BASSO



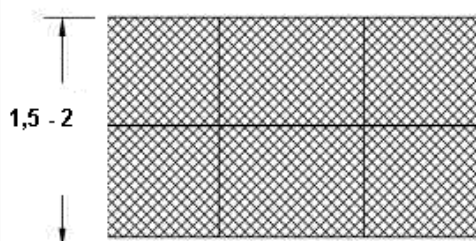
RECINZIONI IN MATERIALI DIVERSI



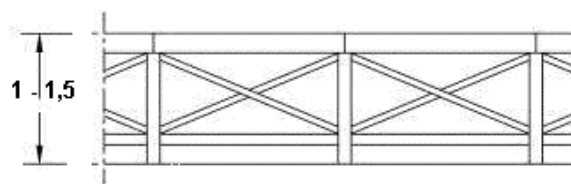
RECINZIONE IN PALI E RETE



RECINZIONE IN PALI E RETE CON CORDOLO



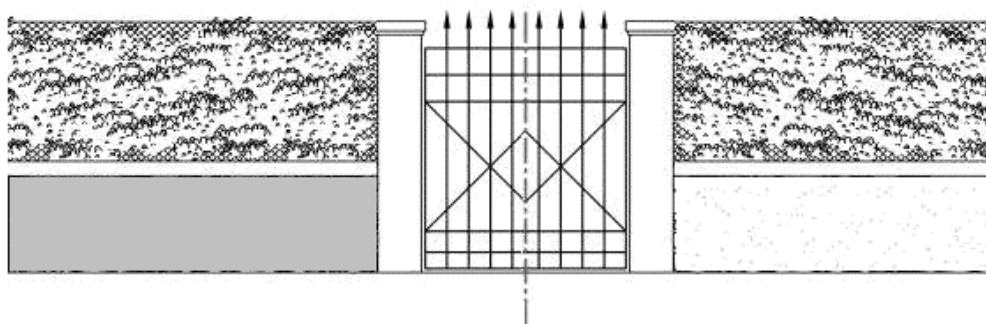
RECINZIONE IN GRIGLIATO METALLICO



STACCIONATA IN LEGNO



RECINZIONI CON SIEPE SU RETE O RINGHIERA



ALLEGATO E

REQUISITI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI

Ai sensi del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 luglio 2005, dovranno essere adottati, sin dalla fase progettuale, tutti gli accorgimenti necessari a contenere i consumi di energia e di miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio o porzione di esso oggetto di intervento o di nuova costruzione.

PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

1. ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

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

È possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.

2. ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI NUOVI

Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91), qualora si intervenga sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

strutture verticali opache esterne:	0,35 W/m ² K
coperture (piane e a falde):	0,30 W/m ² K
basamenti su terreno, cantine, vespai aerati:	0,50 W/m ² K
basamenti su pilotis:	0,35 W/m ² K
pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati:	0,70 W/m ² K

L'Amministrazione riconoscerà un abbattimento degli oneri di urbanizzazione pari al 10% cumulabile solamente con altri contributi comunali.

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif.: Legge Regionale 26/95).

3. ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO EDIFICI RISTRUTTURATI

In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, qualora vengano rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi ($0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$), l'Amministrazione riconoscerà un abbattimento degli oneri di urbanizzazione pari al 10% cumulabile solamente con altri contributi comunali.

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

4. PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI

Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è consigliato l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a $2,3 \text{ W/m}^2\text{K}$. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, è preferibile siano impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

Sono escluse le parti comuni non climatizzate.

5. CONTENIMENTO DELLE DISPERSIONI

Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (C_d) è preferibile sia inferiore del 25 per cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 *"Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici"*.

6. ISOLAMENTO ACUSTICO

Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/ 1995 e della Legge Regionale 89/98, dovranno essere adottati, sin dalla fase progettuale, tutti gli accorgimenti necessari a contenere l'esposizione al rumore, secondo il Piano di Classificazione Acustica del Territorio.

Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 (o successive modifiche), per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è consigliata l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto.

7. VENTILAZIONE NATURALE

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene.

EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

1. SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30 °C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 93 + 2 \log P_n$	≥ 50 °C	$\geq 89 + 3 \log P_n$

L'articolo non si applica nei seguenti casi:

collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano;

utilizzo di pompe di calore.

L'applicabilità della presente disposizione è facoltativa per gli impianti alimentati a gasolio.

2. IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE

Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative, è consigliato l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

3. REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA

È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore.

4. CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA

Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di

contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

5. EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

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

per gli *edifici residenziali* (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;

per gli *edifici del terziario e pubblici*: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

6. INQUINAMENTO LUMINOSO

Ai sensi della L.R. n. 17/2000 è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

7. INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50 HZ)

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1. IMPIANTI SOLARI TERMICI

Per gli edifici di nuova costruzione se soddisfatto almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici, l'Amministrazione riconoscerà come incentivo, previa produzione di tutti gli elaborati tecnici progettuali e dopo verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale, un abbattimento degli oneri di urbanizzazione del 10%, cumulabile solamente con altri contributi comunali.

Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si devono seguire le disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6^(*).

I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

(*) *Fabbisogni termici per la produzione di acqua calda in funzione della superficie dell'abitazione*
(Fonte: Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6)

Superficie lorda dell'abitazione [m ²]	Fabbisogno specifico [MJ/ m ² giorno]
$S < 50 \text{ m}^2$	0,314
$50 \leq S < 120 \text{ m}^2$	0,262
$120 \leq S < 200 \text{ m}^2$	0,21
$S \geq 200 \text{ m}^2$	0,157

2. IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

Qualora sussistano condizioni economiche favorevoli (contributi, incentivi, ecc.), è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica, oltre quanto disposto per legge ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 350 della legge n. 296/2006, l'Amministrazione riconoscerà come ulteriore incentivo, previa produzione di tutti gli elaborati tecnici progettuali e dopo verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale, un abbattimento degli oneri di urbanizzazione del 10%.

3. PREDISPOSIZIONE IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti. La predisposizione riferita agli impianti solari fotovoltaici è obbligatoria anche per gli edifici nuovi, oltre quanto disposto per legge ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 350 della legge n. 296/2006.

4. SISTEMI SOLARI PASSIVI

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio;
- b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- d) abbiano una profondità non superiore a 1m;
- e) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
- f) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- g) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- h) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

1. CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE

È consigliata l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è consigliata l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

3. RECUPERO ACQUE PIOVANE

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

È consigliato, per gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m², dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "*acqua non potabile*", secondo la normativa vigente.