


COMUNE DI ALBINO

Provincia di Bergamo

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adottato con Deliberazione C.C. n° 11 del 28 marzo 2014

Approvato con Deliberazione C.C. n° 39 del 14 luglio 2014



data 14 luglio 2014

Area 3^a - Servizi Territoriali: Geom. Eugenio Bagnato, Arch. Cinzia Bigoni, Geom. Claudio Schiavi
Il Responsabile dell'Area 3^a-Servizi Territoriali: Arch. Roberta Maggioni

Sommario

TITOLO I - NORME GENERALI	7
CAPO I - PREMESSE	7
art. 1. Natura del Regolamento Edilizio	7
art. 2. Abbreviazioni	7
art. 3. Deroga alle norme del Regolamento Edilizio	7
art. 4. Definizione dei parametri edificatori	8
CAPO II LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	8
art. 5. Indicazioni generali e finalità	8
art. 6. Funzioni e competenze.....	9
art. 7. Criteri di valutazione	9
art. 8. Composizione.....	10
art. 9. Durata	11
art. 10. Convocazione	11
art. 11. Validità delle sedute e delle decisioni	12
art. 12. Lavori della Commissione.....	12
art. 13. Audizioni dei progettisti e tecnici esperti	12
art. 14. Finanziamento	12
TITOLO II DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE	13
CAPO I ACCESSO AGLI ATTI E SEMPLIFICAZIONE PROCEDIMENTALE	13
art. 15. Accesso alle informazioni e ai documenti	13
art. 16. Autocertificazione	13
art. 17. Asseverazione	13
art. 18. Conferenza dei Servizi	13
art. 19. Indicazioni interpretative.....	14
CAPO II – I PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI	14
art. 20. Presentazione delle istanze	14
art. 21. Documentazione su supporto informatico	15
art. 22. L' istruttoria	15
art. 23. I provvedimenti.....	15
art. 24. Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti	16
art. 25. Pubblicazione del titolo abilitativo	16
art. 26. Provvedimento di diniego dei titoli abilitativi.....	16
art. 27. Voltura dei titoli abilitativi	16
art. 28. Certificato di Destinazione Urbanistica	16
TITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	17
art. 29. Individuazione degli interventi e trasformazioni urbanistiche	17
art. 30. Interventi di manutenzione ordinaria	17
art. 31. Interventi di mutamento della destinazione d'uso.....	19
art. 32. Interventi relativi ad aree libere	19
art. 33. Interventi per manufatti provvisori.....	19
art. 34. Interventi nelle aree cimiteriali.....	19
art. 35. Interventi per la sicurezza	20
art. 36. Interventi per la prevenzione del crimine	20
art. 37. Interventi privi di rilevanza urbanistica.....	20
TITOLO IV – MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI E DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE/COMUNICAZIONI INERENTI L'ATTIVITÀ EDILIZIA	20
art. 38. Unificazione grafica	20
art. 39. Parere preventivo.....	21
art. 40. Documentazione amministrativa a corredo delle istanze/comunicazioni -elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.....	22
art. 41. Documentazione tecnica a corredo delle istanze/comunicazioni	24

art. 42. Relazione tecnica illustrativa	27
art. 43. Documentazione semplificata per particolari interventi	27
art. 44. Documentazione a corredo della richiesta di Autorizzazione Paesaggistica	29
art. 45. Documentazione a corredo della richiesta di approvazione dei Piani Attuativi	30
art. 46. Documentazione a corredo della richiesta di approvazione dei Programmi Integrati di Intervento	30
TITOLO V – DECORO E PROMOZIONE DELLA QUALITÀ URBANA	30
CAPO I - REQUISITI DEGLI INTERVENTI CHE INCIDONO SULL'AMBIENTE URBANO	30
art. 47. Decoro delle costruzioni	30
art. 48. Pergolati, gazebo e strutture ad essi assimilate	31
art. 49. Chioschi, edicole.....	31
art. 50. Insegne, mezzi pubblicitari e tende su spazi pubblici o di uso pubblico	31
art. 51. Tende parasole	33
art. 52. Installazione di apparecchiature tecnologiche	33
art. 53. Impianti di raffrescamento estivo	34
art. 54. Parabole	34
art. 55. Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura	34
art. 56. Manutenzione	35
art. 57. Toponomastica e segnaletica	35
art. 58. Numeri civici	36
art. 59. Volumi tecnici ed impiantistici.....	36
art. 60. Disciplina del verde.....	36
art. 61. Accessi carrali e pedonali	38
art. 62. Recinzioni verso spazi pubblici e verso spazi privati	38
art. 63. Strade private in aree non urbanizzate	40
art. 64. Spazi ineditati o in disuso	42
art. 65. Sistemazioni esterne ai fabbricati	42
CAPO II – LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE QUALITATIVA DEGLI INTERVENTI.....	42
art. 66. Interesse generale degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica.....	42
art. 67. Il ruolo del progetto	42
CAPO III - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ URBANA.....	44
art. 68. Progettazione di opere pubbliche	44
art. 69. Progettazione degli interventi di trasformazione urbanistica	44
art. 70. Pubblicizzazione delle buone pratiche progettuali.....	45
TITOLO VI - REQUISITI DI CARATTERE AMBIENTALE, DIMENSIONALE E FUNZIONALE DELLE COSTRUZIONI	45
art. 71. Rinvio alle prescrizioni del Regolamento Comunale di Igiene	45
art. 72. Superficie drenante.....	45
art. 73. Qualità dell'aria negli spazi confinati	46
art. 74. Ventilazione naturale	46
art. 75. Ventilazione attivata.....	46
art. 76. Illuminazione naturale	47
art. 77. Controllo del soleggiamento.....	47
art. 78. Comfort igrotermico	47
art. 79. Comfort acustico.....	48
art. 80. Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon	48
art. 81. Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari	49
art. 82. Spazi seminterrati e sotterranei.....	49
art. 83. Box e autorimesse	50
art. 84. Autorimesse pubbliche o d'uso pubblico.....	50
art. 85. Dotazione di servizi.....	51
art. 86. Flessibilità impiantistica.....	51
art. 87. Intercapedini e griglie di areazione	51
art. 88. Allacciamento alle reti fognarie e impiantistiche.....	52
art. 89. Scale di sicurezza.....	52
art. 90. Ascensori	52

art. 91. Spazi di sosta e depositi per biciclette	53
TITOLO VII - DISPOSIZIONI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	53
art. 92. Introduzione.....	53
CAPO I – NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO	54
art. 93. Orientamento dell'edificio (obbligatorio).....	54
art. 94. Protezione dal sole (obbligatorio)	55
art. 95. Isolamento termico degli edifici (obbligatorio)	55
art. 96. Manutenzione delle coperture (obbligatorio)	55
art. 97. Prestazioni dei serramenti (obbligatorio)	55
art. 98. Materiali ecosostenibili.....	56
art. 99. Tetti verdi	57
CAPO II – NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI	58
art. 100. Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento (obbligatorio)	58
art. 101. Regolazione locale della temperatura dell'aria (obbligatorio).....	58
art. 102. Sistemi a bassa temperatura	58
art. 103. Efficienza degli impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia (obbligatorio)	58
art. 104. Risparmio energetico nella climatizzazione estiva.....	58
art. 105. Efficienza degli impianti di illuminazione (obbligatorio).....	59
art. 106. Inquinamento luminoso (obbligatorio)	59
art. 107. Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)	60
CAPO III – NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	60
art. 108. Impianti solari termici (obbligatorio).....	60
art. 109. Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (obbligatorio)	60
art. 110. Impianti solari fotovoltaici.....	61
art. 111. Predisposizione impianti solari fotovoltaici (obbligatorio)	61
art. 112. Sistemi solari passivi.....	61
art. 113. Geotermia	62
CAPO IV – NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	62
art. 114. Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile (obbligatorio)	62
art. 115. Riduzione del consumo dell'acqua potabile (obbligatorio)	62
art. 116. Recupero delle acque piovane (obbligatorio)	63
art. 117. Azioni per la mobilità sostenibile (obbligatorio)	64
CAPO V – Modalità per l'ottenimento degli INCENTIVI	64
art. 118. Incentivi.....	64
art. 119. Procedure per l'applicazione degli incentivi	64
art. 120. Attività di controllo	65
TITOLO VIII – ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA.....	65
CAPO I – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI.....	65
art. 121. Richiesta e consegna dei punti fissi	65
art. 122. Inizio dei lavori	66
art. 123. Informazioni circa i titoli legittimanti l'attività costruttiva (cartello di cantiere)	66
art. 124. Mancanza del Direttore dei Lavori.....	67
art. 125. Interruzione di lavori.....	67
art. 126. Ultimazione delle opere	67
art. 127. Interventi non ultimati.....	68
CAPO II – NORME GENERALI PER I CANTIERI.....	68
art. 128. Disciplina del cantiere	68
art. 129. Sicurezza nei cantieri.....	69
art. 130. Installazioni di sicurezza per accesso e lavoro in luoghi elevati	69
art. 131. Recinzione dei cantieri	70
art. 132. Strutture provvisoriale e macchinari mobili	70
art. 133. Scavi e demolizioni	71
art. 134. Occupazione del suolo pubblico	71

art. 135.	Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione	72
art. 136.	Conferimento dei materiali di risulta.....	72
art. 137.	Norme per limitare l'inquinamento acustico	72
art. 138.	Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico.....	73
art. 139.	Interventi urgenti.....	73
CAPO III – AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI		73
art. 140.	Certificato o Dichiarazione di Agibilità	73
TITOLO IX – VIGILANZA E SANZIONI.....		75
CAPO I – VIGILANZA.....		75
art. 141.	Ispezione alle costruzioni.....	75
art. 142.	Richiesta di sopralluogo	75
CAPO II – PROCEDIMENTO SANZIONATORIO		75
art. 143.	Sanzioni per violazioni di norme del presente Regolamento	75
art. 144.	Disciplina del procedimento sanzionatorio.....	76
TITOLO X – NORME FINALI E TRANSITORIE.....		76
art. 145.	Norme transitorie	76
art. 146.	Rinvio a leggi speciali.....	76
art. 147.	Entrata in vigore.....	77
art. 148.	Abrogazione di norme preesistenti	77

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPO I - PREMESSE

art. 1. Natura del Regolamento Edilizio

Le norme del presente Regolamento dettano disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia e di trasformazione del territorio, così come previsto dall'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 28 della L.R. n. 12/2005 e successive integrazioni e modificazioni.

Le norme del presente Regolamento disciplinano inoltre l'attività della Commissione per il Paesaggio oltre che gli incentivi previsti dal PGT per il miglioramento delle prestazioni energetiche e la sostenibilità ambientale delle costruzioni.

art. 2. Abbreviazioni

A.B.A.: Abbattimento Barriere Architettoniche
C.D.U.: Certificato di Destinazione Urbanistica
D.G.R.: Delibera Giunta Regionale
D.I.A.: Denuncia di Inizio Attività
S.C.I.A.: Segnalazione Certificata di Inizio Attività
D.P.: Documento di Piano
N.T.A.: Norme Tecniche di Attuazione
P.d.R.: Piano delle Regole
P.d.S.: Piano dei Servizi
P.G.T.: Piano di Governo del Territorio
P.G.T.U.: Piano Generale del Traffico Urbano
P.I.I.: Programma Integrato di Intervento
P.L.: Piano di Lottizzazione
P.R.: Piano di Recupero
R.E.: Regolamento Edilizio Comunale
R.L.I.: Regolamento Locale d'Igiene Comunale
SIT: Sistema integrato territoriale
S.u.: Superficie Utile
S.n.r.: Superficie non residenziale
S.c.: Superficie complessiva
u.i.: Unità Immobiliare

art. 3. Deroga alle norme del Regolamento Edilizio

Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento limitatamente agli interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure a riguardo previste dalle norme di legge vigenti. Possono essere rilasciate deroghe alle norme

del presente regolamento ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme in materia di igiene-sanità, di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

art. 4. Definizione dei parametri edificatori

L'attività edilizia è regolata dalle seguenti definizioni e parametri:

- Sagoma: E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti e balconi inferiori a m 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.
- Altezza media ponderale: E' l'altezza virtuale determinata dal rapporto V/S dove V è il volume al netto delle murature perimetrali dello spazio (o della u.i.) ed S la relativa superficie. L'altezza, nel caso di solai con travi a vista, è misurata sotto i travetti con esclusione di elementi strutturali puntuali (travi, profilati, ecc.).

Per quanto concerne la definizione di superficie coperta (S.c.), rapporto di copertura (R.c.), superficie lorda di pavimento (S.l.p.), volume (V.), altezza (H), si rimanda alle definizioni contenute negli strumenti generali di pianificazione urbanistica.

In caso di realizzazione di coperture, piane o inclinate, con essenze vegetali, non si computa in nessun caso, nell'altezza del fabbricato, lo spessore dello strato di coltivo necessario per l'attecchimento ed il mantenimento delle essenze.

Fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile in materia di costruzioni, non hanno rilevanza agli effetti della misurazione dei distacchi tra i confini e tra gli edifici:

- le costruzioni accessorie aventi un'altezza non superiore a m 2,50, misurata dal piano di spiccato, purché esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento;
- i manufatti da giardino, gli impianti e gli altri manufatti accessori, laddove esclusi dalla Slp;
- i muri di sostegno e di recinzione;
- i movimenti terra.

CAPO II LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

art. 5. Indicazioni generali e finalità

L'Amministrazione Comunale riconosce come finalità fondamentali la valorizzazione e la tutela del paesaggio e della qualità urbana da concretizzare per mezzo di una programmazione delle trasformazioni territoriali corretta, equilibrata e sostenibile.

Tali finalità vengono perseguite attraverso il personale delle strutture tecnico/amministrative preposte, ed avvalendosi del supporto culturale e professionale della Commissione di cui agli articoli seguenti.

art. 6. Funzioni e competenze

La Commissione per il Paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo che esprime pareri, laddove previsti, in merito:

- alle autorizzazioni paesaggistiche di competenza ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.;
- agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.;
- al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero dei sottotetti di cui all'art. 64 della L.R. 12/2005;
- all'esame paesistico dei progetti ai sensi dell'art. 35 del PTR vigente approvato con delibera D.c.r. 19/01/2010 n. VIII/951;
- l'approvazione dei Piani Attuativi e degli atti di programmazione negoziata comunque denominati, su tutto il territorio comunale;
- agli interventi edilizi corrispondenti ad un livello/giudizio di impatto paesistico superiore a 4, così come determinato ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e s.m.i.;
- agli interventi oggetto di modifica delle modalità di intervento di cui all'art. 19 delle NTA del Piano delle Regole (cosiddetto "giudizio di globalità") nell'ambito dei Nuclei di antica formazione e degli Edifici isolati di valore storico ambientale esterni ai nuclei storici;
- agli interventi relativi ad edifici esistenti nel sistema ambientale oggetto di demolizione e ricostruzione con modifica della giacitura, ai sensi dell'art. 38, quarto periodo, delle NTA del Piano delle Regole;

Di norma non saranno sottoposti all'acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio gli interventi che, per le loro caratteristiche, possono essere oggetto di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata.

art. 7. Criteri di valutazione

La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.

La Commissione per il Paesaggio valuta gli interventi proposti in relazione ai seguenti aspetti:

- compatibilità con i valori paesaggistici, storico culturali attribuibili al bene oggetto di intervento e congruità con i criteri di gestione del bene;
- motivazioni che hanno determinato l'apposizione del vincolo in caso di beni vincolati mediante provvedimento specifico;
- significato storico-culturale, ecologico-naturalistico, estetico-visuale degli elementi che, nel loro insieme, definiscono la peculiarità del bene nel caso dei vincoli operanti ope legis.

La Commissione per il Paesaggio, nell'esaminare le domande, verifica inoltre la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici e ne accerta la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

Nell'esercizio delle specifiche competenze la Commissione, ai fini dell'espressione del proprio parere, utilizza inoltre:

- la Carta della sensibilità paesistica allegata agli atti di P.G.T.;
- I "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia dei beni paesaggistici in attuazione della l.r. 11 marzo 2005 n. 12", assunti con DGR n. 8/2121 del 15 marzo 2006 (BURL del 31/03/2006, 3° Suppl. Straordinario);
- Le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/II045;
- Il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.c.r. 19/01/2010 n. VIII/951;
- La direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla D.G.R. 29 febbraio 2000 – n. 6/48740;
- I contenuti paesaggistici e ambientali tratti dagli studi a supporto del P.T.C.P. (Allegati D3 e D4).

La Commissione per il Paesaggio potrà predisporre criteri di indirizzo per la valutazione paesistica dei progetti; i pareri formulati dalla Commissione per il paesaggio potranno essere pubblicizzati in attuazione di quanto disposto al successivo art. 70.

art. 8. Composizione

I componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione, le trasformazioni territoriali e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, agrarie ed ambientali.

I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune di Albino.

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle Commissioni per il paesaggio, ecc.) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio, dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

La Commissione per il paesaggio è composta da 5 membri scelti tra esperti delle seguenti tematiche:

- progettazione architettonica, urbana, del verde e del paesaggio;
- restauro, valorizzazione e riuso del patrimonio storico-architettonico; storia dell'architettura;

- edilizia biocompatibile e sostenibile;
- ingegneria ambientale, geologia;
- strutture e tecnologia edilizia;
- viabilità e trasporti;
- agraria e forestale.

Al fine di sviluppare un confronto continuo tra gli organi valutatori della Pubblica Amministrazione ed i liberi professionisti che operano nell'ambito della progettazione edilizia, la Commissione per il Paesaggio è integrata da 2 professionisti aggiuntivi, senza diritto di voto, che durano in carica per un periodo di mesi 12, individuati a rotazione tra i tecnici operanti in Albino e preferibilmente di giovane età, che hanno presentato la propria candidatura.

I lavori della Commissione per il Paesaggio saranno presieduti dal Presidente o, in sua assenza, dal vice-presidente eletti tra i membri designati nella prima seduta convocata.

Partecipa di norma, senza diritto di voto, il tecnico istruttore responsabile del procedimento per il rilascio dell'istanza.

L'individuazione dei membri costituenti la Commissione per il Paesaggio avverrà previa pubblicazione di avviso pubblico per la presentazione di curricula.

La nomina a membro della Commissione è demandata a provvedimento sindacale.

Sono ovviamente fatte salve le norme vigenti relativamente ai casi di incompatibilità; al riguardo si precisa che i componenti non possono essere contestualmente amministratori del Comune, membri della "Commissione Edilizia e/o Urbanistica" se istituita o svolgere incarichi professionali di progettazione edilizia presso questo Ente locale.

I componenti della commissione non possono partecipare ai lavori relativi all'esame di istanze per cui vi possano essere interessi personali e/o professionali diretti e/o indiretti.

Si applica, per quanto compatibile, il Codice di comportamento dei dipendenti del Comune.

art. 9. Durata

La Commissione per il Paesaggio dura in carica per tutta la durata del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e, in tutti i casi, fino alla nomina della nuova Commissione.

La mancata partecipazione a tre sedute consecutive della Commissione comporta la decadenza dalla nomina. Il Sindaco provvederà alla nomina in sostituzione dei membri decaduti.

art. 10. Convocazione

La Commissione per il Paesaggio si riunisce secondo un calendario concordato tra il Presidente della Commissione e i tecnici istruttori delle pratiche, ovvero ogni qualvolta lo si ritenga opportuno.

La Commissione è convocata a mezzo fax, posta elettronica, telefonicamente o mediante notifica almeno tre giorni prima della seduta.

art. 11. Validità delle sedute e delle decisioni

Le sedute della Commissione per il Paesaggio sono valide quando siano presenti almeno tre membri, tra cui il Presidente o, in caso di suo impedimento, il vicepresidente vicario, e altri due componenti la Commissione stessa.

La Commissione per il paesaggio si pronuncia a maggioranza dei voti dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

art. 12. Lavori della Commissione

Il Presidente conduce la discussione, ponendo le domande, dando la parola ai componenti, stabilendo i tempi di intervento e di esame, trae le conclusioni dalla discussione e detta il verbale della seduta.

I pareri della Commissione per il Paesaggio sono congruamente motivati, anche se favorevoli; i verbali devono essere sottoscritti da tutti i membri presenti alla seduta.

Per verbalizzazione si intende la trascrizione riepilogativa delle motivazioni e della determinazione finale su ogni singola pratica con la indicazione dei voti pro e contro.

Ogni istanza e tutti i documenti ad essa allegati, devono riportare la data della seduta nella quale sono stati esaminati e la convalida del segretario della commissione.

La Commissione, motivando, può sospendere una sola volta l'esame della pratica richiedendo la presentazione di documentazione integrativa e/o la modifica degli atti.

Per l'espressione del parere è data facoltà alla Commissione per il Paesaggio di eseguire sopralluoghi.

art. 13. Audizioni dei progettisti e tecnici esperti

La Commissione ha la facoltà di richiedere ai progettisti l'illustrazione dei loro elaborati o specifiche precisazioni in merito ai progetti in esame. I progettisti non sono ammessi alla successiva attività di esame ed espressione di parere.

È altresì possibile l'audizione dei progettisti, sulle istanze in corso, a seguito di valutazione del Responsabile del procedimento in ordine al buon andamento del procedimento amministrativo, ovvero previa istanza dei progettisti stessi.

In tutti i casi, l'audizione è riservata ai soli progettisti, con l'esclusione dei committenti o altri soggetti.

La Commissione ha facoltà di richiedere la partecipazione di tecnici esperti in relazione alle specifiche tematiche oggetto di parere.

art. 14. Finanziamento

Ai sensi dell'art. 183, comma 3 del D. Lgs. 42/2004 la partecipazione alla commissione si intende a titolo gratuito e comunque da essa non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Eventuali finanziamenti ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i. relativi all'attività connessa al rilascio di Autorizzazione Paesistica, verranno ripartiti secondo le modalità previste dal relativo decreto regionale di assegnazione.

TITOLO II DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

CAPO I ACCESSO AGLI ATTI E SEMPLIFICAZIONE PROCEDIMENTALE

art. 15. Accesso alle informazioni e ai documenti

E' garantito l'accesso agli atti pubblici e alle informazioni in possesso del Comune secondo le modalità ed i regolamenti vigenti.

Tutte le informazioni, gli atti, i regolamenti, le linee guida, gli atti di indirizzo, i decreti dirigenziali, la modulistica sono pubblicati sul sito internet del Comune, al fine di agevolare il libero accesso dei cittadini alle informazioni ivi contenute.

art. 16. Autocertificazione

Al Comune non è consentito richiedere ai cittadini la presentazione di documenti detenuti da altre Pubbliche Amministrazioni. Detti documenti e/o certificati dovranno essere richiesti dall'Ente direttamente alle amministrazioni certificanti o, in alternativa, potrà essere richiesta al cittadino la produzione di dichiarazioni sostitutive di certificazione o dell'atto di notorietà, sottoscritte con le modalità previste dalla legge.

art. 17. Asseverazione

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

Con il termine "Asseverazione" si intende l'attestazione chiara ed esplicita da parte del tecnico della sussistenza dei dati di fatto dedotti o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto.

Tale attestazione deve essere suffragata, con dati oggettivi, dalla dimostrazione di elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

art. 18. Conferenza dei Servizi

Il Comune promuove l'istituto della Conferenza dei Servizi, nelle forme e con le modalità previste dalla legge, al fine di semplificare e abbreviare i procedimenti amministrativi.

art. 19. Indicazioni interpretative

Le interpretazioni della disciplina urbanistico-edilizia comunale sulla base dell'esperienza maturata potranno essere raccolte in "Linee Guida" approvate da parte degli organi competenti del Comune.

Il Cittadino può comunque richiedere al Responsabile dell'Area III – Servizi territoriali le indicazioni interpretative per l'applicazione della norma urbanistico-edilizia comunale qualora le medesime non trovino riferimento nel presente Regolamento Edilizio, negli atti di PGT o nelle precitate Linee Guida e la norma possa risultare di difficile comprensione.

CAPO II – I PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

art. 20. Presentazione delle istanze

Tutte le istanze relative ai titoli abilitativi autorizzativi, nonché le comunicazioni/certificazioni/segnalazioni relative all'attività edilizia si presentano utilizzando gli appositi moduli predisposti dal Comune e reperibili sul sito internet istituzionale.

L'inoltro avviene allo Sportello Unico dell'Edilizia esclusivamente per via telematica.

È altresì consentita, per un periodo transitorio, la consegna manuale della documentazione.

Al termine del suddetto periodo transitorio, tutti i procedimenti di cui al presente regolamento dovranno essere presentati esclusivamente per via telematica.

I soggetti in possesso di Posta Elettronica Certificata dovranno indicare il relativo indirizzo al quale il Comune invierà tutti gli atti ed i provvedimenti relativi all'istanza, al titolo ed all'andamento dei conseguenti lavori, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.n. 82 del 7/3/2005.

In caso di presentazione in forma cartacea, le istanze devono essere presentate allo sportello edilizia privata e urbanistica; a comprova dell'avvenuta presentazione, sui documenti verrà apposto timbro e data del ricevimento, verrà inoltre comunicato il nominativo del Responsabile del procedimento. Ai fini della decorrenza dei termini di legge e di regolamento, farà fede la data di ricevimento dell'istanza da parte dello sportello edilizia privata e urbanistica.

In alternativa alla presentazione di cui al comma precedente, è possibile la presentazione al protocollo del Comune; in questo secondo caso ai fini della decorrenza dei termini di legge e di regolamento, farà fede la data del protocollo e con nota successiva verrà comunicato il nominativo del Responsabile del procedimento.

L'esame delle domande avverrà secondo l'ordine di presentazione riscontrabile dal numero di protocollo, salvo particolari casi debitamente motivati.

La procedura sopra indicata si applica anche per le istanze di parere preventivo di cui al successivo art. 39

art. 21. Documentazione su supporto informatico

Il Comune può chiedere di produrre elaborati progettuali su supporto informatico ove si renda necessario acquisire pareri di altri Enti ed in caso di archiviazione dei dati in modalità digitale ai fini dello sviluppo dell'interoperabilità dei sistemi informativi.

Eventuale ulteriore documentazione e le modalità di trasmissione dei documenti verranno stabilite con apposito provvedimento del Responsabile dell'Area.

art. 22. L'istruttoria

Il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria della partica, acquisendo quanto necessario per la definizione del procedimento e svolgendo le dovute indagini e valutazioni.

L'istruttoria si conclude con specifica relazione scritta, con la quale il Responsabile del procedimento riferisce in ordine all'attività svolta, allegando quanto acquisito a corredo dell'istruttoria stessa.

Nel caso in cui l'istruttoria si riferisca al rilascio di provvedimenti abilitativi per l'attività edilizia, la relazione dovrà contenere le indicazioni relative alla conformità del progetto alle norme urbanistiche-edilizie e gli eventuali elementi di difformità.

Le richieste di integrazione di atti, documenti od elaborati, sottoscritte dal Responsabile del procedimento quale organo competente all'espletamento dell'istruttoria ed alla formulazione della proposta, o dell'organo competente all'adozione del provvedimento, a seconda della fase in cui la relativa esigenza viene rilevata, devono essere evase da parte del richiedente il titolo abilitativo entro un congruo termine indicato, oltre il quale l'istanza si intende respinta per carenza documentale. Tale termine potrà essere prorogato su richiesta motivata da parte degli interessati.

art. 23. I provvedimenti

Gli elaborati grafici allegati al provvedimento, debitamente vistati dal competente ufficio, costituiscono parte integrante del titolo abilitativo.

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

In caso di presentazione di comunicazioni/certificazioni/segnalazioni relative all'attività edilizia da parte dei cittadini, il procedimento amministrativo di verifica si conclude di norma senza riscontro scritto da parte dell'Ufficio ricevente, fatte salve eventuali comunicazioni, prescrizioni, precisazioni, ordini, ecc.

art. 24. Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti

Dell'avvenuto rilascio dei provvedimenti abilitativi viene dato avviso al richiedente secondo le procedure in vigore per la notifica degli atti amministrativi e al progettista mediante semplice comunicazione anche a mezzo posta elettronica o fax.

art. 25. Pubblicazione del titolo abilitativo

Dei titoli abilitativi viene data notizia al pubblico mediante l'affissione per estratto all'Albo Pretorio del Comune secondo le modalità previste dalla legge.

art. 26. Provvedimento di diniego dei titoli abilitativi

Nel caso di diniego dei titoli abilitativi, la motivazione dovrà risultare congruamente dettagliata con l'indicazione delle norme di legge di regolamento o di NTA a cui si fa riferimento.

Il suddetto provvedimento finale sarà adottato previa partecipazione del richiedente ai sensi dell'art. 10bis della legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

art. 27. Voltura dei titoli abilitativi

Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del Permesso di Costruire rilasciato facendone apposita domanda, allegando il relativo titolo di proprietà (o di altro diritto reale di godimento) ovvero altro documento/certificazione idonei. Il provvedimento di voltura verrà rilasciato entro 30 gg. dalla presentazione dell'istanza.

Se il titolo abilitativo è costituito da D.I.A./Segnalazione/ Comunicazione, il successore o l'avente causa dovrà presentare nuova asseverazione a conferma dell'assunzione di responsabilità con indicazione del progettista asseverante e dell'impresa esecutrice delle opere: in tale ipotesi non è necessario presentare ulteriori elaborati grafici.

La voltura non può essere effettuata oltre il termine di validità dei relativi titoli abilitativi.

art. 28. Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) attesta la destinazione urbanistica di un'area rispetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati e viene rilasciato ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica può essere presentata da qualunque soggetto indipendentemente dalla dimostrazione di specifica titolarità di diritto; deve essere inoltrata sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

L'istanza, debitamente compilata in ogni sua parte, dovrà contenere i seguenti dati:

- cognome e nome del richiedente, codice fiscale, residenza, recapito telefonico ed eventuale indirizzo e-mail;

- gli identificativi catastali dell'immobile di cui si richiede la certificazione, ovvero: sezione censuaria, foglio/i e mappale/i ed eventuale/i subalterno/i catastale/i.

All'istanza devono inoltre essere allegati, pena l'improcedibilità della stessa, gli elaborati tecnici e i documenti di seguito specificati:

- estratto di mappa catastale aggiornato dell'immobile di cui si richiede la certificazione con individuazione degli eventuali nuovi numeri di mappa attribuiti per variazione catastale, sezione censuaria, foglio e mappale;
- nel caso i mappali non siano individuabili sulla mappa originaria (in quanto non aggiornata) copia dei relativi frazionamenti aggiornati alla data in cui viene richiesto il certificato;
- nel caso i mappali siano individuabili al NCEU dovranno essere prodotte anche le relative schede catastali corrispondenti all'ultimo aggiornamento effettuato;
- estratto dello strumento urbanistico vigente ed eventualmente di quello adottato con individuazione dell'immobile di cui si richiede la certificazione.

Il termine per il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica è di 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

Il termine di cui sopra può essere sospeso per richiedere l'integrazione della documentazione: in tale ipotesi, il termine riprende a decorrere dalla data di presentazione della documentazione richiesta che dovrà pervenire in un'unica soluzione. Qualora la documentazione integrativa non dovesse pervenire entro il termine di 30 gg. dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata in quanto improcedibile, senza ulteriori comunicazioni al richiedente.

TITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

art. 29. Individuazione degli interventi e trasformazioni urbanistiche

Ad eccezione degli interventi per i quali la legge consente l'attività edilizia libera, chiunque intenda eseguire interventi edilizi o attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale dovrà provvedere ad uno dei seguenti adempimenti preliminari, in funzione del tipo di attività che intende eseguire, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge:

- Richiesta di Permesso di costruire,
- Denuncia di Inizio Attività/Segnalazione Certificata di Inizio Attività/altre comunicazioni previste dalla legge,
- Comunicazione per mutamenti di destinazione d'uso.

art. 30. Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli indicati all'art. 27 comma 1 lett. a della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si riporta l'elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:

FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione, ricorritura e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimenti parziali delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;

ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE (qualora gli interventi non comportino peggioramento dei parametri igienico-sanitari):

- costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti;
- inserimento e spostamento di pareti mobili.

FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

- riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari (senza rifacimento integrale degli impianti).

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):

- opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

Per interventi di manutenzione ordinaria in edifici e complessi produttivi (industriali, artigianali ed agricoli) si rinvia a quanto previsto dalla normativa vigente.

A titolo esemplificativo in questi casi si considerano di Manutenzione Ordinaria le seguenti opere:

- Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici

- Riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali nè aumento delle superfici utili.
- Realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti.
- Realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
- Realizzazione di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

art. 31. Interventi di mutamento della destinazione d'uso

La strumentazione urbanistica individua le destinazioni d'uso "principali" delle aree o degli edifici e, all'interno di queste, le loro specifiche articolazioni, nonché quelle ad esse complementari.

Viene definito "mutamento della destinazione d'uso" di immobili esistenti o di loro singole parti, la sostituzione delle destinazione d'uso in essere con una diversa, anche quando ciò avvenga senza l'esecuzione di opere edilizie.

Non è invece considerata "mutamento della destinazione d'uso" la sostituzione di funzioni esistenti con altre, quando queste si configurino come semplice articolazione della medesima destinazione, salve espresse limitazioni o divieti previsti dalla strumentazione urbanistica.

art. 32. Interventi relativi ad aree libere

Gli interventi relativi ad aree libere sono quelli volti, anche senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni nonché a realizzare parcheggi pertinenziali, anche se relativi a costruzioni poste in aree diverse da quella oggetto dell'intervento.

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

art. 33. Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi di cui al presente articolo sono quelli volti ad insediare in un'area quei manufatti, destinati o meno alla permanenza di persone, che sono necessari a far fronte ad esigenze oggettivamente transitorie e definite nel tempo, venute meno le quali i manufatti stessi saranno integralmente rimossi.

In tale tipologia rientrano le serre e le coperture stagionali prive di strutture in muratura.

Tali interventi non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo o preventiva comunicazione.

art. 34. Interventi nelle aree cimiteriali

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal "Regolamento di Polizia Mortuaria" e dal "Piano regolatore cimiteriale" nonché dalle leggi vigenti in materia.

art. 35. Interventi per la sicurezza

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza contenute nelle normative vigenti.

Negli interventi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere da effettuarsi sulle coperture. Tali dispositivi dovranno essere realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche costruttive UNI o equivalenti.

art. 36. Interventi per la prevenzione del crimine

Per gli interventi con affaccio su spazi pubblici sia di nuova edificazione, sia di ampliamento e ristrutturazione, che modifichino l'aspetto esteriore, si raccomanda la preventiva verifica delle vigenti norme UNI sui criteri di prevenzione del crimine nella pianificazione urbanistica e progettazione edilizia, aventi lo scopo di sottrarre spazio al crimine ed indurre una miglior percezione di sicurezza nei cittadini. In particolare, per la pianificazione urbanistica in generale e per gli edifici residenziali, i negozi e gli uffici si dovranno tenere in considerazione le seguenti norme: UNI EN 14383-1, UNI CEN/TR 14383-2, UNI CE N/TS 14383-3 e UNI CEN/TS 14383-4.

art. 37. Interventi privi di rilevanza urbanistica

Sono interventi privi di rilevanza urbanistica quelli di arredo esterno delle aree pertinenziali così come individuate nelle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole e con dimensioni contenute nella superficie di metri quadrati 1,00 ed altezza di metri 2,00 (ad esempio ricovero di animali domestici, barbecue, ecc.).

Tali interventi non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo o preventiva comunicazione.

È comunque fatto salvo il rispetto delle normative vigenti in materia igienico- sanitaria oltre che del Codice Civile.

**TITOLO IV – MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI E DI
PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE/COMUNICAZIONI INERENTI
L'ATTIVITÀ EDILIZIA**

art. 38. Unificazione grafica

Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto del progetto alle norme, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione.

Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quote, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

Tutte le rappresentazioni grafiche devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

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

Tutti gli elaborati devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza) e l'eventuale data di aggiornamento. Almeno metà della testata deve essere libera di segni per consentire l'apposizione di timbri e firme da parte della struttura competente; quelli in formato cartaceo devono essere piegati secondo il formato Uni A4.

art. 39. Parere preventivo

Quando l'intervento edilizio incide in modo significativo sull'assetto urbanistico, oppure ha una particolare rilevanza architettonica, o risulti opportuna una verifica preliminare di alcuni aspetti del procedimento (quali la corretta interpretazione normativa e regolamentare, la valutazione paesaggistica ecc.), può essere oggetto di istanza di parere preventivo.

La richiesta può essere presentata anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche ed in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni. In tal caso, la documentazione a corredo dell'istanza potrà essere limitata ad un progetto urbanistico-architettonico finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

Dovranno inoltre essere specificati puntualmente gli aspetti per cui si richiede l'espressione di parere.

Hanno titolo a richiedere Parere Preventivo i soggetti titolati a presentare la richiesta di Permesso di Costruire.

Il progetto allegato all'istanza è costituito almeno dalla documentazione necessaria alla corretta e compiuta disamina dell'aspetto oggetto di richiesta di parere che dovrà essere puntualmente specificato.

Il Responsabile del procedimento, entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta, acquisisce gli eventuali pareri necessari e conclude il procedimento comunicandone l'esito al richiedente.

Il termine suddetto può essere interrotto al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari a consentire l'espressione del parere.

Il parere preventivo favorevole, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di Permesso di Costruire oppure alla successiva Denuncia d'Inizio di Attività/Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste, fatta salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico/edilizie.

L'Amministrazione si riserva di istruire con maggior dettaglio l'eventuale pratica edilizia corredata della documentazione adeguata.

Il parere preventivo espresso non costituisce in capo all'Amministrazione alcun obbligo circa il rilascio di eventuale provvedimento abilitativo, può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale, non ha efficacia di Permesso di Costruire.

art. 40. Documentazione amministrativa a corredo delle istanze/comunicazioni - elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Le pratiche devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle disposizioni edilizie ed urbanistiche, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, ecc.);

Le pratiche, oltre agli elaborati di progetto, devono essere corredate dalla seguente documentazione:

- Attestazione concernente il titolo di legittimazione;
- Dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica ed alle disposizioni inerenti al Servizio Idrico Integrato;
- Asseverazione del progettista di conformità dello stato di fatto e del rilievo presentato rispetto alle concessioni e/o autorizzazioni edilizie rilasciate con indicazione degli estremi delle stesse;
- Documentazione fotografica, con indicazione dei punti di ripresa, dell'immobile e del suo intorno immediato, atta a rappresentare lo stato dei luoghi oggetto di intervento;

- Eventuale richiesta di deroga ai sensi dell'art. 3.0.0 R.L.I. accompagnata da:
 - Mod. A1 o A2 (2 copie);
 - Relazione tecnica (Mod. III, IV, V);
 - Relazione specifica con indicazione delle motivazioni su apposito modello predisposto dall'ASL e relativa documentazione indicata;
- Dimostrazione dei dispositivi di prevenzione rischi caduta dall'alto ai sensi dell'art. 3.2.11 del R.L.I. composta da:
 - Elaborato grafico con indicazione dei punti di ancoraggio;
 - Relazione descrittiva e illustrativa su apposito modello predisposto dall'ASL
- Relazione illustrativa dell'Abbattimento Barriere Architettoniche composta da:
 - Dichiarazione del progettista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della l.r. 6/89 e legge 13/89
 - Relazione illustrativa
 - Elaborati grafici a dimostrazione della adattabilità, accessibilità, visitabilità;
- Indagine geologica-sismica o dichiarazione di non necessità nei casi previsti, a firma di tecnico abilitato;
- Documentazione necessaria per la richiesta di eventuali altri pareri o Nulla-Osta (Soprintendenza per edifici sottoposti a vincolo, Provincia, ANAS, Comunità Montana, Genio Civile, Ente gestore roggia, Società proprietaria elettrodotto, VV.F., ecc.) non già in possesso del richiedente ed allegati all'istanza, ovvero asseverazione di non necessità degli stessi;
- Progetto degli impianti laddove richiesto ai sensi del DM 22/01/2008 n. 37 o dichiarazione di non necessità dello stesso;
- Documentazione di calcolo ed elaborati grafici eventualmente previsti dal TITOLO VII - DISPOSIZIONI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI del presente Regolamento;
- Documentazione inerente il contenimento energetico ai sensi dell'art. 125 del DPR 6 giugno 2001 n. DPR 6 giugno 2001 n. 380;
- dichiarazione o relazione del progettista o di tecnico competente in materia di acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici di cui al D.P.C.M. 5/12/1997, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 13/2001;
- Valutazione di impatto paesistico in relazione alla tavola della sensibilità paesaggistica allegata al PGT;
- Modello ISTAT/AE (nel caso di nuova costruzione, ampliamento e soprizzo);
- Atto di vincolo di pertinenzialità, registrato e trascritto per interventi di formazione autorimesse in deroga agli strumenti urbanistici;
- Prospetto dettagliato del calcolo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e contributo commisurato al costo di costruzione);

- Modello ministeriale per la determinazione del contributo relativo al costo di costruzione (D.M. 10 del 1/5/1977);
- Computo metrico estimativo per intervento di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti (in alternativa, richiesta di calcolo del contributo di costruzione su Volume/Superficie reale).

Per i nuovi edifici in zona agricola da realizzare ai sensi dell'art. 59 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i., è necessario allegare la documentazione ivi prevista.

Al fine di consentire l'accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola ai sensi della l.r. 12/2005, art. 60 e seguenti, il Piano di sviluppo aziendale deve contenere la descrizione analitica delle caratteristiche dell'azienda antecedentemente agli interventi edilizi e agli investimenti proposti; deve altresì indicare gli obiettivi e le caratteristiche aziendali di progetto, almeno in relazione ai seguenti elementi:

- titolo di godimento dei terreni;
- superficie dell'azienda;
- forma di conduzione dell'azienda;
- giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- produzioni vegetali;
- produzioni animali;
- bilancio alimentare complessivo.

art. 41. Documentazione tecnica a corredo delle istanze/comunicazioni

Per interventi di nuova costruzione, sopraelevazione, ampliamento di fabbricati esistenti, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, gli elaborati sono:

- Tavola degli estratti con evidenziato l'immobile e/o l'area oggetto di intervento e riportante:
 - Estratto Aerofotogrammetrico
 - Estratto dello strumento urbanistico vigente e/o adottato (Documento di Piano, Piano delle Regole)
 - Estratto del Piano dei Servizi
 - Estratto Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU),
 - Estratto dell'eventuale Piano Attuativo
 - Estratto Carta dei vincoli se necessario
 - Estratto Piano di Zonizzazione Acustica se necessario
 - Estratto tavola indicante la classificazione geologica dell'area se necessario
 - Estratto planivolumetrico nel caso di intervento soggetto a Piano Attuativo o a Progetto Planivolumetrico
 - Estratti mappa catastale e/o delle schede catastali, con individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;

- Planimetria generale di rilievo, in scala adeguata, con indicazione delle quote pianoaltimetriche, con particolare riferimento a quelle necessarie all'individuazione del piano di spiccato, e individuazione dei caposaldi;
- Planimetria/e generale di progetto, in scala adeguata, quotata, con curve di livello, con inserimento del fabbricato (esistente o di progetto), con indicazione dei limiti di proprietà e dei fabbricati e/o manufatti circostanti indicando:
 - parcheggi, strade, alberature, verde, recinzioni, ingressi pedonali e carrali, eventuali corsi d'acqua, vallette e/o vallette intubate, elettrodotti, ecc.;
 - l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti il lotto di intervento;
 - l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale e il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
 - distanze dai confini
 - distanze dai fabbricati
 - distanze dalle strade
 - quote del terreno
 - schema delle reti dei servizi esistenti (fognatura, acquedotto, gas-metano, ecc.)
 - individuazione area di pertinenza
 - indicazione delle aree vincolate con conteggi analitici (parcheggi privati e di uso pubblico, ecc.)
 - indicazione eventuale limite di zona e/o altro vincolo
 - eventuali servitù esistenti
- Progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo delle aree di pertinenza, con l'indicazione anche delle eventuali recinzioni e degli eventuali muri di sostegno e degli spazi e dei vani per la raccolta dei rifiuti e per l'alloggiamento contatori;
- Calcoli dimostrativi degli indici urbanistici definiti dalle NTA del PGT, specifici per ogni ambito, nonché la loro verifica;
- Elaborati grafici di stato di fatto degli eventuali edifici esistenti in scala non inferiore a 1:100:
 - Piante (relative ad ogni piano dell'edificio, compresi i piani interrati e seminterrati e la copertura) specificando:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze;
 - presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.);

- presenza di servitù;
- indicazione dei materiali;
- dimensioni delle aperture, calcolo rapporti aeroilluminanti (R.A.I.), destinazioni d'uso dei locali, superficie locali, posizione canne fumarie e di esalazione (per le destinazioni d'uso dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento a quelle definite dal R.L.I.);
- Prospetti di tutte le facciate con indicati comignoli e relativa altezza (con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui);
 - Sezioni significative (longitudinale e trasversale) con indicazione del piano di spiccato e delle quote necessarie per determinare l'altezza dell'edificio come definita dalle NTA del PGT;
- Elaborati grafici dello stato di progetto in scala non inferiore a 1:100:
 - Piante (relative ad ogni piano dell'edificio, compresi i piani interrati e seminterrati e la copertura) specificando:
 - dimensioni delle aperture, calcolo rapporti aeroilluminanti (R.A.I.),
 - destinazioni d'uso dei locali (è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento a quelle definite dal R.L.I.),
 - superficie locali,
 - posizione canne fumarie e di esalazione
 - per le autorimesse gli elementi di cui all'art. 3.13.1 del R.L.I.
 - Prospetti di tutte le facciate con indicati comignoli e relativa altezza (con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui), con specifica indicazione dei materiali di finitura, dei colori scelti per le parti esterne e con indicazione degli impianti esterni;
 - Sezioni significative (longitudinale e trasversale) con indicazione del piano di spiccato e delle quote necessarie per determinare l'altezza dell'edificio come definita dalle NTA del PGT;
 - Eventuali particolari di facciata (scala 1:20) con indicazione dei materiali, dei colori e con indicazione degli impianti esterni;
- Elaborati grafici dello stato di comparazione tra lo stato di fatto e lo stato di progetto in scala non inferiore a 1:100 indicanti, con adeguati grafismi e/o campiture, le demolizioni in giallo e le nuove costruzioni in rosso e le parti da sostituire o da consolidare;

Per interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero di nuova costruzione o ristrutturazione di particolare rilevanza si dovranno presentare progetti completi di elaborati specifici rivolti a rappresentare l'opera nel contesto di inserimento attraverso simulazione fotografica, prospetti e sezioni di insieme anche riferiti ad aree ed edifici contigui.

Nel caso di interventi effettuati su immobili ricadenti nei "Nuclei di antica formazione" o classificati nell'inventario degli "Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici", in relazione al grado d'intervento previsto per il singolo edificio, dovrà essere presentata anche la seguente documentazione:

- Rilievo materico interno/esterno;
- Rilievo del degrado interno/esterno.

art. 42. Relazione tecnica illustrativa

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

I paragrafi della relazione saranno relativi a:

- descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
- tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- caratteri dell'intervento edilizio;
- collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
- caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
- opere di urbanizzazione esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
- descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
- calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto.

art. 43. Documentazione semplificata per particolari interventi

La documentazione di cui agli articoli precedenti del presente Titolo, può essere semplificata, secondo il principio di proporzionalità dell'azione amministrativa, in modo commisurato alla specificità di taluni interventi.

Qualora l'intervento ricada in zone soggette a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, la documentazione dovrà essere integrata con la richiesta di Autorizzazione paesaggistica. È fatta salva la documentazione necessaria all'ottenimento di eventuali Nulla-Osta (Provincia, ANAS, Comunità Montana, ecc.).

Al fine del rilascio di ogni titolo abilitativo oltre a quanto indicato nei commi seguenti, dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- un'attestazione concernente il titolo di legittimazione;
- benessere del condominio laddove l'intervento incida sulle parti comuni dell'edificio.

A titolo esemplificativo si riporta quanto segue:

a - Insegne o mezzi pubblicitari

- Asseverazione, redatta ai sensi di legge (allegando fotocopia non autenticata di un documento di identità del dichiarante) con la quale si attesti:
 - la proprietà dell'immobile o titolo che legittima la richiesta;
 - che l'immobile è incluso/escluso dal Centro Abitato;
 - che l'immobile è vincolato/non vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
 - che il manufatto che si intende collocare è stato calcolato e realizzato e sarà posto in opera tenendo conto della natura del terreno e della spinta del vento, in modo da garantirne la stabilità.
- Planimetria della zona in scala adeguata con indicato l'esatto posizionamento del mezzo pubblicitario che si intende collocare completa di:
 - estratto della perimetrazione del centro Abitato (3 copie);
 - estratto della tavola dei vincoli.
- Bozzetto del messaggio da esporre in scala adeguata con dimensioni e colori, collocazione, posizionamento, tipologia (luminosa/non luminosa) (3 copie).
- Documentazione fotografica, con indicazione dei punti di ripresa, dell'immobile e del suo intorno immediato, atta a rappresentare lo stato dei luoghi oggetto di intervento e dell'intorno.
- Fotoinserimento nel caso di nuove installazioni e per le modifiche alle insegne esistenti.

Nel caso di insegne di esercizio luminose per luce propria o indiretta, il richiedente dovrà presentare dichiarazione in originale della ditta installatrice di essere iscritta nel registro delle ditte abilitate ai sensi della L. 46/90 e che il manufatto sarà realizzato in conformità alle norme vigenti in materia (progetto degli impianti laddove richiesto ai sensi del DM 22/01/2008 n. 37 o dichiarazione di non necessità dello stesso). Dovrà inoltre essere presentata la documentazione attestante il rispetto della normativa sul contenimento dell'inquinamento luminoso in base alla legislazione vigente.

b - Rifacimento manto di copertura

- documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto;
- descrizione puntuale dei materiali (esistenti e di progetto) e dei colori proposti;
- pianta della copertura;
- scheda e tavola degli ancoraggi per le manutenzioni in sicurezza.

In situazioni particolari, ad esempio copertura coibentata (maggior spessore) su edifici (o porzioni) adiacenti ad altre strutture, laddove le proposte progettuali siano tali da modificare le caratteristiche del fabbricato esistente, potranno essere richiesti ulteriori documenti esplicativi in aggiunta a quanto sopra.

c – Pannelli solari ad eccezione di quelli integrati o complanari alla copertura

- documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto;

- piante quotate (stato di fatto, sovrapposizione, progetto) della copertura, con inseriti i pannelli ed eventuali elementi emergenti dalla copertura (es. camini, pergolati, abbaini, ecc.);
- descrizione esaustiva dell'impianto e dei materiali di copertura e di eventuali elementi emergenti dalla copertura (es. camini, pergolati, abbaini, ecc.).

In situazioni particolari (ambiti vincolati o particolarmente sensibili, ovvero impianti di notevoli dimensioni) potranno essere richiesti ulteriori documenti esplicativi in aggiunta a quanto sopra (ad esempio fotoinserimento).

d - Sostituzione serramenti

- documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto (intero edificio);
- indicazioni puntuali sulle caratteristiche dei serramenti esistenti e su quelli di progetto (struttura, dimensioni e colori).

In situazioni particolari (ad esempio in presenza di parti comuni), si dovrà presentare l'assenso degli aventi diritto.

e- Tinteggiature e rifacimento delle facciate anche con posizionamento di sistemi isolanti a cappotto

- documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto;
- nel caso di realizzazione di rivestimento isolante, planimetria quotata dell'edificio, indicando lo spessore del cappotto e le distanze dagli altri edifici e dalle strade;
- descrizione dei materiali di finitura e colorazione della facciate;
- in caso di necessità di deroghe alle distanze dai confini e dai fabbricati, documentazione inerente l'efficienza energetica.
- predisposizione, di adeguato numero di campioni dei colori prescelti. Il colore campionato dovrà essere individuato mediante codice identificativo del prodotto e della tinta, nominativo della ditta produttrice e tipo di finitura da adottare.

In situazioni particolari (ambiti vincolati o particolarmente sensibili), potranno essere richiesti ulteriori documenti esplicativi in aggiunta a quanto sopra.

f - Installazione di apparecchiature tecnologiche

- documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto;
- descrizione delle apparecchiature da installare e della relativa collocazione.

In situazioni particolari (ambiti vincolati o particolarmente sensibili), potranno essere richiesti ulteriori documenti esplicativi in aggiunta a quanto sopra.

art. 44. Documentazione a corredo della richiesta di Autorizzazione Paesaggistica

Per la procedura ordinaria, di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., la documentazione da allegare alle istanze di Autorizzazione Paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato "A" della Deliberazione di Giunta Regionale n.8/2121 del 15 marzo

2006, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n. 13 del B.U.R.L. del 31 marzo 2006, e s.m.i.;

Per la procedura semplificata di cui al D.P.R. 139/2010, per la documentazione da allegare si rimanda alla stessa normativa.

art. 45. Documentazione a corredo della richiesta di approvazione dei Piani Attuativi

Per la documentazione da allegare alle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella l.r. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni e nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.

art. 46. Documentazione a corredo della richiesta di approvazione dei Programmi Integrati di Intervento

La documentazione, i procedimenti di istruttoria, adozione e approvazione dei Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati dal Titolo VI della l.r. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni e dalla delibera Giunta Comunale n. 20 del 05/02/2009 avente per oggetto: "Documentazione minima da presentare a corredo dei Programmi Integrati di Intervento – l.r. 12/2005 art. 92".

TITOLO V – DECORO E PROMOZIONE DELLA QUALITÀ URBANA
CAPO I - REQUISITI DEGLI INTERVENTI CHE INCIDONO
SULL'AMBIENTE URBANO

art. 47. Decoro delle costruzioni

I fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze di decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee ornamentali e delle finiture quanto per i materiali e i colori impiegati.

Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private e le relative aree di pertinenza devono essere mantenute in ordine e in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali.

Con provvedimento motivato può essere imposta ai proprietari degli immobili l'esecuzione di rivestimenti, finiture su edifici e manufatti nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere in contrasto con il decoro urbano.

Qualora a seguito di demolizioni o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

art. 48. Pergolati, gazebo e strutture ad essi assimilate

Fatti salvi i divieti contenuti nelle norme di attuazione del Piano delle Regole ed il rispetto del Codice Civile, all'interno delle aree di pertinenza degli edifici residenziali è consentita la realizzazione di pergolati, gazebo ed altri manufatti ad essi assimilabili a copertura di spazi lastricati o destinati a giardino.

Tali strutture non verranno computate al fine dell'edificabilità a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- superficie massima non superiore a mq 16,00 per ogni unità immobiliare;
- struttura leggera tipo legno o ferro;
- copertura in materiale che ne garantisca la permeabilità;
- risultino liberi su almeno un lato se realizzati in aderenza ai fabbricati;
- risultino liberi su tutti i lati, copertura esclusa, se isolati rispetto ai fabbricati;
- distanza non inferiore a 1,50 m dai confini di proprietà compresi gli spazi pubblici.

Negli spazi a giardino è inoltre consentita la realizzazione di una casetta in legno finalizzata al gioco dei bimbi o al ricovero di attrezzature da giardino di dimensioni non superiori a metri quadrati 6,00 e altezza massima di m 2,00. Tali manufatti dovranno rispettare le distanze di m 1,50 dai confini.

art. 49. Chioschi, edicole

Ferme restando le norme del Codice della Strada, del Regolamento Locale d'Igiene Comunale, e le norme vigenti, chioschi, edicole e altre strutture a carattere temporaneo su suolo pubblico e/o asservito ad uso pubblico sono disciplinati dal presente articolo.

Le strutture dovranno inserirsi nell'ambiente circostante in quanto parte integrante del disegno urbano e pertanto dovranno essere prese in considerazione soluzioni tipologiche, dimensioni, materiali e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale.

La loro posa è subordinata alla stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni a rimuovere i manufatti, in casi di interesse pubblico ed a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza richiedere indennizzo alcuno.

art. 50. Insegne, mezzi pubblicitari e tende su spazi pubblici o di uso pubblico

In assenza del "Regolamento per la pubblicità", si applicano le disposizioni del presente articolo.

Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

Fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada l'installazione dei mezzi di cui al punto precedente devono essere definiti dettagliatamente attraverso una corretta progettazione in

relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi.

Nell'ipotesi di Piano Attuativo, di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici con presenza di destinazioni non residenziali, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono, contestualmente alla presentazione del progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo, dovrà essere presentato il "Piano delle Insegne" esteso all'intero fabbricato.

Per "Piano delle Insegne" si intende lo studio relativo al posizionamento di insegne, cartelli pubblicitari, sorgenti luminose, vetrine, mostre, tende, elementi di arredo e tutti gli oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre.

Il "Piano delle Insegne" approvato diviene vincolante per la conformazione ed il posizionamento di tutte le insegne anche se oggetto di successive richieste di autorizzazione.

Il "Piano delle Insegne" esteso all'intero fabbricato è necessario anche qualora sia richiesta la sostituzione e/o il rinnovo degli apparati e/o delle insegne esistenti in fabbricati con presenza di destinazioni non residenziali.

Il "Piano delle Insegne" di cui ai punti precedenti dovrà rispettare i seguenti criteri guida progettuali:

- qualora sia richiesto il posizionamento anche in tempi successivi di più mezzi pubblicitari (e non) è prescritto di uniformare i medesimi per tipologia, colore, dimensioni e materiali prevedendo, ove possibile, un'unica struttura di supporto.
- i mezzi pubblicitari (e non) posizionati sui fabbricati dovranno essere contenuti all'interno di eventuali elementi architettonici quali vani di serramento, velette, cornicioni, fasce marcapiano, pilastri, e comunque dovranno risultare coordinati con l'architettura del fabbricato.
- eventuali elementi aggettanti (faretti, insegne, altri mezzi pubblicitari, ecc.) dovranno essere posizionati ad altezza congrua in relazione alla tipologia della strada e/o dello spazio antistante secondo quanto previsto dal Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

Per immobili posti all'interno dei Nuclei di antica formazione, per gli Edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici e per immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, viene inoltre previsto quanto segue:

- le insegne e/o i mezzi pubblicitari dovranno essere posizionati all'interno dell'ingombro del vano del serramento o dovranno essere realizzati mediante vetrofanie; qualora l'altezza del vano non consenta all'interno dello stesso l'inserimento del mezzo pubblicitario, dovrà essere proposta altra soluzione che risulti comunque architettonicamente inserita in relazione al contesto (ad es. insegna contenuta nell'allineamento definito dalle aperture, ecc.)
- le insegne e/o i mezzi pubblicitari non dovranno essere luminosi; è ammessa esclusivamente l'illuminazione indiretta.

L'apposizione è soggetta ad autorizzazione, la cui validità è di tre anni, ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni secondo le modalità previste dal relativo regolamento.

All'atto del rinnovo dell'autorizzazione ai sensi del Codice della Strada e Regolamento attuativo, le insegne e i mezzi pubblicitari non conformi dovranno essere adeguati ai criteri riportati per ogni tipologia.

È vietata la collocazione di striscioni apposti sopra le strade; esclusivamente in corrispondenza dell'ingresso a via Mazzini, presso l'incrocio con via M. di Savoia, e in corrispondenza di Via Patrioti, presso l'incrocio con via Provinciale, ne è consentita l'installazione per la promozione di iniziative di carattere culturale promosse o patrocinate dall'Amministrazione Comunale, secondo le modalità previste dal Codice della Strada, escludendo tassativamente striscioni a carattere pubblicitario e/o commerciale.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

All'interno del centro abitato le insegne non potranno superare le seguenti superfici massime:

- Superficie massima pari a 10 mq per le insegne localizzate sulla strada statale n. 671 di Valle Seriana;
- Superficie massima pari a 5 mq per le insegne localizzate sulla strada provinciale n. 35 Bergamo-Clusone;
- Superficie massima pari a 5 mq per le insegne localizzate sulla strada provinciale n. 39 Bergamo-Casazza;
- Superficie massima pari a 2 mq per le altre strade.

E' sempre ammessa l'apposizione di striscioni e/o cartelli di dimensioni contenute recanti pubblicità delle imprese operanti nei cantieri in corrispondenza delle stesse aree di cantiere interessate, limitatamente al periodo di esecuzione delle opere di cantiere.

Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che sporgano su strada pubblica o di uso pubblico.

art. 51. Tende parasole

Prima di collocare tende sporgenti su suolo pubblico o di uso pubblico, l'interessato deve chiedere apposita autorizzazione.

Qualora l'intervento ricada in zone soggette a vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere presentata richiesta di autorizzazione paesistica corredata della documentazione prevista dal presente Regolamento.

Le tende devono essere realizzate di forma e di colore compatibili con il decoro urbano; nell'ambito di immobili condominiali le stesse dovranno presentare carattere di uniformità.

art. 52. Installazione di apparecchiature tecnologiche

L'installazione di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.) deve ispirarsi ai principi di salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del paesaggio e di tutela dell'impatto visivo ed ambientale.

art. 53. Impianti di raffrescamento estivo

E' fatto divieto di installare gruppi frigoriferi sulle facciate, sui balconi e sulle coperture degli edifici ad eccezione del caso in cui tali apparecchiature risultino opportunamente mascherate (da elementi strutturali o fissi già esistenti sul prospetto, ecc.).

Tutte le apparecchiature di condizionamento devono essere collocate nei vani tecnici condominiali o in caso di impossibilità sul versante opposto alla pubblica via; in caso di impossibilità accertata si dovrà valutare con il Servizio Edilizia Privata le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione per il Paesaggio.

art. 54. Parabole

E' fatto divieto di installare antenne paraboliche per la ricezione di segnali televisivi sulle facciate degli edifici, sui balconi e in spazi aperti destinati a giardino o a cortile ad eccezione del caso in cui tali apparecchiature risultino opportunamente mascherate (da elementi strutturali o fissi già esistenti sul prospetto, ecc.).

Le parabole dovranno essere posizionate sui tetti degli edifici, dovranno essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via e in modo che la tangente superiore del cerchio della parabola sia a quota più bassa del colmo del tetto.

Le parabole dovranno essere obbligatoriamente di colorazione tale da mimetizzarsi con il manto di copertura e dovranno essere sempre collocate in maniera da ricercare il minimo impatto paesaggistico ed ambientale.

Gli edifici di consistenza superiore alla singola unità immobiliare dovranno installare antenne paraboliche condominiali; è pertanto vietato il posizionamento di più parabole sullo stesso edificio.

art. 55. Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura

In assenza del "Piano del Colore", si applicano le disposizioni del presente articolo.

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme armonico per tutta l'estensione della facciata.

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

Le facciate e le porzioni di edifici formanti un solo corpo di fabbrica possono essere intonacate integralmente, rivestite con pietra naturale di omogenea struttura, provenienza e dimensione

oppure presentare parti intonacate e parti in pietra; devono comunque essere trattate in modo omogeneo.

Per gli immobili ricadenti nei Nuclei di antica formazione e per gli Edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici, sino all'adozione di apposito "Piano del Colore", dovranno inoltre essere rispettate le seguenti disposizioni:

- indipendentemente dalla proprietà, il colore dovrà essere esteso a tutta la facciata, individuata quale elemento architettonico unitario e tipologicamente riconoscibile;
- nella scelta del colore dovrà essere verificato, in sede di esecuzione delle opere, l'eventuale cromatismo storicamente consolidato anche mediante indagini stratigrafica, tenendo conto anche del paesaggio al contorno.

art. 56. Manutenzione

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per quanto concerne l'estetica, il decoro e l'igiene.

L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico-sanitario per accertare le condizioni delle costruzioni.

art. 57. Toponomastica e segnaletica

L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- cartelli per segnalazioni stradali;
- numeri civici;
- piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici;
- cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- targhe per segnaletica turistica.

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

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma precedente non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o

danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

Il proprietario (o avente titolo), prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma precedente, deve darne avviso al Comune, o all'ente interessato, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo è a carico degli enti o privati interessati.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

art. 58. Numeri civici

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.

All'atto della presentazione della comunicazione di fine lavori, qualora non ancora assegnato, dovrà essere richiesta l'assegnazione del numero civico presso lo sportello del Servizio Anagrafe del Comune di Albino.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso dalla viabilità pubblica, a un'altezza variabile da due metri a tre metri.

L'Amministrazione comunale si riserva di comunicare eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato.

In caso di soppressione dell'accesso, il proprietario deve comunicarlo all'Amministrazione. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

art. 59. Volumi tecnici ed impiantistici

I volumi tecnici impiantistici, (come definiti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 e dalle NTA del PGT, quali ad esempio cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

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

art. 60. Disciplina del verde

In tutto il territorio comunale la formazione, la valorizzazione, la diffusione e il mantenimento del verde rappresentano un obiettivo volto ad assicurare la qualità della vita dei cittadini.

Le alberature esistenti di alto e medio fusto, se compatibili con la sicurezza e con il contesto, sono preferibilmente da conservare e proteggere.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti che presentano caratteristiche storiche e di rilevanza ambientale, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti in caso di situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

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

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

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

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

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

Fatto salvo il rispetto delle norme vigenti, la distanza delle alberature dai confini rispetto a spazi pubblici o ad altre edificazioni, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.

Le specie vegetali, sia arboree che arbustive, da impiegarsi nei lavori di forestazione urbana devono presentare compatibilità con le caratteristiche ecologiche delle aree oggetto di intervento. Il principio fondamentale deve essere quello dell'impiego di specie arboree al fine di meglio garantire l'affermazione dell'impianto e di non alterare i processi evolutivi della componente vegetale già presente.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione delle pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare

ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

art. 61. Accessi carrali e pedonali

L'accesso pedonale e carrale alle aree di pertinenza delle abitazioni è consentito previa autorizzazione dell'ente gestore della strada o dello spazio da cui si accede, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare previsto soprattutto nel caso di accessi tramite rampe a spazi interrati.

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

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge.

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

- Il cancello dell'ingresso pedonale a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di m 1,50 dal filo della carreggiata per consentire la sosta dei pedoni al di fuori del flusso veicolare;
- il cancello dell'ingresso carrale a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di m 4,50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di adeguati raccordi.

In relazione alla reale e documentata situazione dei luoghi e in relazione alle esigenze del traffico veicolare, può essere proposta altra soluzione progettuale che preveda comunque, per arretramenti inferiori a quelli del punto precedente, l'automazione del cancello con comando di apertura a distanza e comunque su conforme parere del Comando di Polizia Municipale e conformemente a quanto previsto dal Codice della Strada.

Quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,00 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

art. 62. Recinzioni verso spazi pubblici e verso spazi privati

Le realizzazioni di recinzioni è soggetta alle norme del decoro urbano.

Le recinzioni e le relative opere complementari (pensiline, strutture per impianti videocitofonici, cassette della posta, ecc.) devono:

- avere un aspetto decoroso e, ove possibile, essere coerenti con altre recinzioni eventualmente presenti nel contesto;

- non essere di ostacolo e di limitazione alla visibilità per eventuali accessi;
- rispettare tutte le caratteristiche richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano al fine di garantire la sicurezza per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale.

L'atto abilitativo può contenere prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale e/o rispettare il decoro urbano.

Ove consentito dallo strumento urbanistico, la realizzazione di recinzioni fronteggianti spazi pubblici deve rispettare le seguenti condizioni:

- in presenza di marciapiedi, e fatti salvi eventuali allineamenti prescrittivi o riconosciuti allineamenti preesistenti, la recinzione può essere realizzata in filo allo stesso purché il medesimo presenti larghezza almeno pari a 1.50 m;
- in assenza di marciapiedi, la recinzione, fatti salvi eventuali allineamenti prescrittivi o riconosciuti allineamenti preesistenti, dovrà essere arretrata dal limite della carreggiata di almeno 1.50 m.

Le recinzioni potranno essere realizzate a distanza inferiore rispetto a quelle previste ai commi precedenti previa presentazione di atto di obbligo unilaterale di non indennizzabilità per sé e aventi causa. L'atto d'obbligo dovrà inoltre contenere l'impegno ad arretrare la recinzione a semplice richiesta dell'Amministrazione.

L'altezza massima delle recinzioni compresa l'eventuale barriera o rete di protezione in aree urbanizzate non potrà risultare superiore a m 2.50 per le aree produttive ed industriali e a m 2.00 per le restanti aree.

Fatta eccezione per le aree produttive e laddove consentito nelle aree libere dei Nuclei di antica formazione, le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere cieche fino al 40% della loro estensione.

Nelle aree libere dei Nuclei di antica formazione e degli Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici, ove consentite dalle NTA del Piano delle Regole, possono essere costituite da muri di cinta con tipologia coerente con il contesto.

Le recinzioni nel Sistema Ambientale, ove consentite dal PGT e nel rispetto del Regolamento Regionale in materia forestale, devono essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

Zone A1 e A2 (altezza massima 1.50 m):

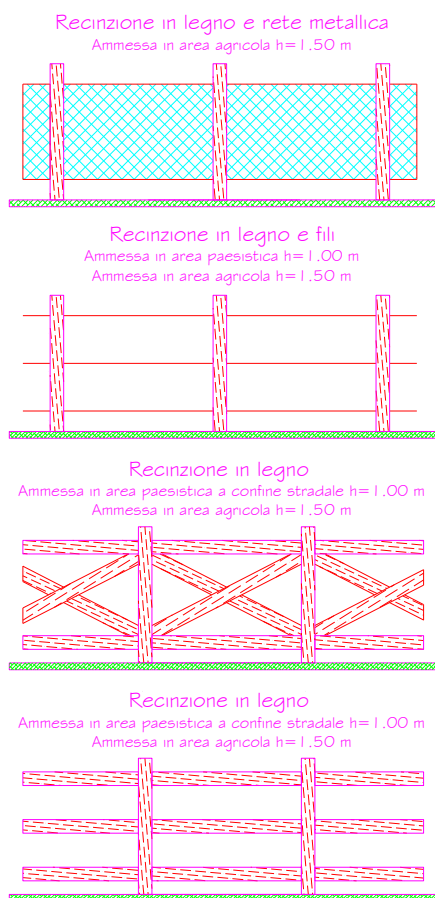
- con pali in legno e rete metallica
- con pali in legno e fili
- staccionata in legno

Zone A3 e A4 (altezza massima 1.00 m):

- con pali in legno e fili.

Per le aree ricadenti nel Sistema Ambientale poste a confine con le strade di carattere montano o costituenti viabilità d'accesso alle aree non urbanizzate, è ammessa la realizzazione di staccionate e/o siepi. Le altezze massime sono quelle riportate al comma precedente.

Schemi delle tipologie di recinzioni:



La Commissione Paesaggio potrà valutare, in ogni caso, altre soluzioni a condizione che venga dimostrato il corretto inserimento ambientale di quanto proposto.

art. 63. Strade private in aree non urbanizzate

Per le strade esistenti o di nuova formazione poste in aree non urbanizzate, se ammesse e nel rispetto del Regolamento Regionale in materia forestale, le pavimentazioni possono essere individuate tra quelle di seguito riportate in relazione alla pendenza della strada:

Tratti piani o con pendenza fino al 5%:

- Terra battuta;
- Formazione di massicciata con soprastante ghiaietto;
- Grigliato per consentire la crescita dell'erba;
- Pavimentazioni a ridotto impatto ambientale;

Tratti con pendenza superiore al 5% (in ordine crescente relazionato alla pendenza della strada)

- Terra battuta;

- Formazione di massciata con soprastante ghiaietto;
- Pavimentazioni miste formate da strisce carrabili in calcestruzzo (larghezza max 60 cm) con posato al centro ed ai lati della carreggiata: erba, ghiaietto, selciato o ciottolo fitto purchè non annegato nel calcestruzzo, grigliato;
- Pavimentazioni a ridotto impatto ambientale;

Strade o porzioni di esse con pendenze superiori al 20%:

- la pavimentazione dovrà essere ricondotta alla scelta tra le tecniche indicate ai punti precedenti; nei tratti di maggior pendenza potrà essere realizzata pavimentazione in calcestruzzo con finitura superficiale opportunamente trattata per consentire l'aderenza con la strada.

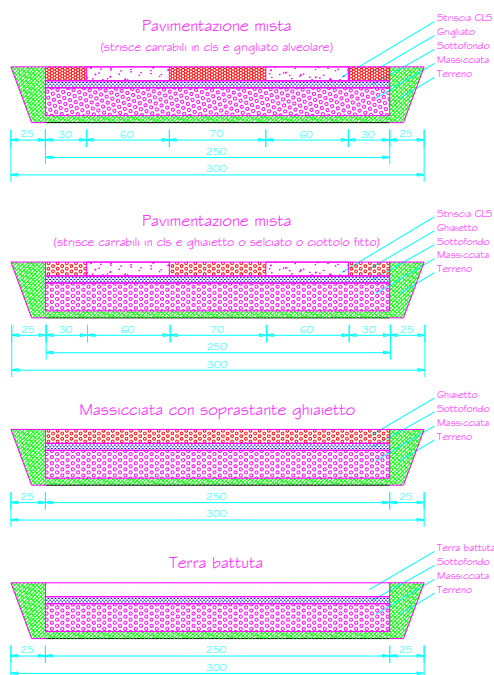
In zone destinate a prato, la formazione di nuove strade, ove consentito, o il recupero delle esistenti dovrà prevedere la formazione di alberatura posta sui cigli delle stesse in modo da mitigarne il segno sul territorio evidenziandone comunque l'esistenza.

Le canalette di scolo delle acque, in relazione al tipo di pavimentazione adottata, dovranno essere in ordine preferenziale:

- travi di legno accostate;
- pietre squadrate accostate;
- calcestruzzo rivestito in ciottoli;
- prefabbricate in calcestruzzo.

Deve in ogni caso essere salvaguardato l'equilibrio idrogeologico dei siti interessati con particolare riferimento alla corretta gestione delle acque piovane.

Schemi delle tipologie di pavimentazioni



La Commissione Paesaggio potrà valutare, in ogni caso, altre soluzioni a condizione che venga dimostrato il corretto inserimento ambientale di quanto proposto.

art. 64. Spazi ineditati o in disuso

Le aree inedificate sono assoggettate alla cura e al decoro, non possono essere lasciate in stato di abbandono e devono essere soggette a manutenzione periodica.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o le strutture in disuso che comportano situazioni di inconveniente igienico-sanitario, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, manutenzione del verde e, se necessario, di disinfestazione anche qualora se ne preveda la demolizione.

Per ragioni di decoro e di tutela ambientale e della pubblica incolumità può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione di opportuni interventi in danno del contravventore.

art. 65. Sistemazioni esterne ai fabbricati

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono oggetto di valutazione in ordine al corretto inserimento ambientale ed al decoro.

Nelle zone di contiguità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con gli stessi.

Le aree attorno al sedime del fabbricato devono essere preferibilmente realizzate a verde, anche al fine di mitigare i picchi di temperatura estivi.

CAPO II – LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE QUALITATIVA DEGLI INTERVENTI

art. 66. Interesse generale degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica

Gli interventi di trasformazione del territorio rivestono un ruolo determinante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani, delle identità dei luoghi, incidendo in modo significativo nella qualità della vita e nelle relazioni tra i cittadini. Ad essi è affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, valorizzando le risorse storiche, culturali, ambientali e paesaggistiche del territorio.

Ogni intervento trasformativo deve essere orientato alla qualità dell'ambiente di vita delle persone che abitano il territorio. Il progetto è la fase nevralgica di ogni processo trasformativo: esso deve svilupparsi rispondendo alle esigenze funzionali, estetiche e di corretto inserimento nel contesto ambientale.

art. 67. Il ruolo del progetto

Le ipotesi di trasformazione dei luoghi a qualsiasi scala devono partire da un'attenta lettura dei caratteri del luogo, del contesto, degli elementi costitutivi, indagando al contempo le relazioni di funzionamento oltre che quelle simboliche e di memoria.

Propedeuticamente all'elaborazione del progetto, il progettista valuta la sensibilità del sito, anche sulla scorta della carta della sensibilità allegata al PGT, inteso come ambito territoriale complessivamente interessato dalle opere proposte. Questa valutazione deve mettere in evidenza i punti di forza e di debolezza del contesto, condotti mediante uno schema come quello, a titolo di esempio, riportato nella Tabella di seguito rappresentata, redatta sulla scorta della tabella "Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi – articolazione esplicativa" della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045:

Tabella 1 – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi – articolazione esplicativa

Modi di valutazione	Chiavi di lettura a livello sovrabcale	Chiavi di lettura a livello locale
1. Sistemico	<ul style="list-style-type: none"> Partecipazione a sistemi paesistici sovracali di: <ul style="list-style-type: none"> interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo) interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale) interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario) Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico) 	<ul style="list-style-type: none"> Appartenenza/configuità a sistemi paesistici di livello locale: <ul style="list-style-type: none"> di interesse geo-morfologico di interesse naturalistico di interesse storico agrario di interesse storico-artistico di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) Appartenenza/configuità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> Percepibilità da un ampio ambito territoriale Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovracale Inclusione in una veduta panoramica 	<ul style="list-style-type: none"> Interferenza con punti di vista panoramici Interferenza/configuità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc..)
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico) 	<ul style="list-style-type: none"> Interferenza/configuità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)

Contestualmente all'elaborazione del progetto, valuta altresì il grado di incidenza /interferenza del progetto rispetto al sito e giudica il risultato complessivo. Questa valutazione deve mettere in evidenza la coerenza, ovvero il contrasto del progetto rispetto alle peculiarità del contesto. Tale valutazione può esser condotta utilizzando come traccia uno schema come quello, riportato nella Tabella di seguito rappresentata, redatta sulla scorta dei "Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto" della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045:

Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto – Articolazione esplicativa

Criterio di valutazione	Parametri di valutazione a scala sovracale	Parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto: <ul style="list-style-type: none"> alle forme naturali del suolo alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale 	<ul style="list-style-type: none"> conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale 	<ul style="list-style-type: none"> coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> Ingombro visivo Contrasto cromatico Alterazione dei profili e dello skyline 	<ul style="list-style-type: none"> ingombro visivo occultamento di visuali rilevanti prospetto su spazi pubblici
4. Incidenza ambientale	<ul style="list-style-type: none"> Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale 	
5. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo 	<ul style="list-style-type: none"> capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)

Gli schemi valutativi sopra descritti dovranno essere declinati in modo diverso sia in relazione alle specificità del contesto, sia esso di tipo urbano, extraurbano, agricolo, storico, sia in relazione alle diverse scale di interferenza del progetto.

In particolare, nei Nuclei di antica formazione e degli Edifici isolati di valore storico ambientale esterni ai nuclei storici, sarà necessario adeguare gli schemi valutativi ad un livello di dettaglio commisurato alla natura dell'intervento.

Gli interventi dovranno verificare un equilibrio positivo con il contesto che potrà esser raggiunto attraverso un'armonia di caratteri con quelli esistenti, ma anche superando il "mimetismo" attraverso un progetto innovativo e sostenibile in senso ampio, capace di dialogare con i luoghi.

Le "Linee Guida per la valutazione dei progetti" di cui alla summenzionata D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e successive modificazioni ed integrazioni, definiscono, le indicazioni ed i criteri guida a cui dovranno attenersi sia i progettisti che i soggetti valutatori.

CAPO III - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ URBANA

art. 68. Progettazione di opere pubbliche

Per gli affidamenti dei servizi di progettazione di opere pubbliche di particolare rilevanza sotto il profilo della complessità e incidenza sulla forma urbana, sull'assetto territoriale e sul paesaggio, il Comune procederà prioritariamente mediante la procedura del concorso pubblico di progettazione o del concorso di idee, così come disciplinati dalla legislazione vigente. Nel caso di scelta di diverse modalità di affidamento dei servizi di progettazione, queste dovranno essere adeguatamente motivate

Nell'ambito dei concorsi di idee e di progettazione, le proposte di progetto e le relative documentazioni possono essere utilizzate per l'attivazione di processi partecipativi.

Per la progettazione di opere pubbliche di particolare incidenza sotto il profilo dei servizi, delle identità, delle relazioni e della fruizione della città, il Comune attiva processi partecipativi che coinvolgono i cittadini, le associazioni, le rappresentanze sociali ed economiche.

Il documento preliminare alla progettazione, redatto ai sensi della legge vigente, definirà obiettivi e metodologie del processo partecipativo relativo all'opera da realizzare, individuando gli stakeholder di riferimento.

art. 69. Progettazione degli interventi di trasformazione urbanistica

Nell'ambito dei Piani Attuativi, dei Permessi di Costruire convenzionati o degli atti di programmazione negoziata comunque denominati, il Comune può riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad una massimo del 10% agli interventi realizzati mediante l'attivazione di concorso di idee o concorso di progettazione oppure svolgimento di processi partecipativi condotti da professionisti incaricati dal Comune e i cui costi vengano posti a carico dei soggetti proponenti.

art. 70. Pubblicizzazione delle buone pratiche progettuali

Allo scopo di favorire la divulgazione delle buone pratiche progettuali, oltre che in ossequio al principio di trasparenza amministrativa, il Comune pubblica su un'apposita sezione del proprio sito internet tutte le informazioni relative ai progetti (relazioni, rilievi, elaborati grafici di progetto, particolari costruttivi, indagini storiche o materiche, ecc.) utili a costituire una banca dati relativa ai seguenti procedimenti amministrativi:

- o interventi giudicati come di particolare rilevanza rispetto al patrimonio storico, culturale, ambientale e paesaggistico del territorio;
- o interventi oggetto di modifica delle modalità di intervento di cui all'art. 19 delle NTA del Piano delle Regole (cosiddetto "giudizio di globalità") nell'ambito dei Nuclei di antica formazione e degli Edifici isolati di valore storico ambientale esterni ai nuclei storici;
- o interventi relativi ad edifici esistenti nel sistema ambientale oggetto demolizione e ricostruzione con modifica della giacitura, ai sensi dell'art. 38, quarto periodo, delle NTA del Piano delle Regole;
- o ogni altro intervento giudicato come "caso studio" o "progetto pilota".

Sono fatti salvi i divieti alla diffusione delle informazioni relative ai succitati procedimenti in caso di tutela dei dati sensibili o in altri casi previsti dalla Legge.

TITOLO VI - REQUISITI DI CARATTERE AMBIENTALE, DIMENSIONALE E FUNZIONALE DELLE COSTRUZIONI

art. 71. Rinvio alle prescrizioni del Regolamento Comunale di Igiene

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

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente regolamento e di quelle del "Regolamento locale d'igiene".

art. 72. Superficie drenante

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

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

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

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

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

Nei casi di:

- a) recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi nelle zone residenziali;

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

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

art. 73. Qualità dell'aria negli spazi confinati

Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo degli spazi di abitazione. Le strutture edilizie devono essere costruite in modo da non determinare lo sviluppo e l'accumulo di gas tossici, di particelle, di radiazioni pericolose o la formazione di umidità su parti o pareti degli ambienti.

I materiali a base di fibre minerali devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente in particolare nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

art. 74. 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 previsti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.

art. 75. Ventilazione attivata

Qualora non sia soddisfatta l'aerazione naturale è ammessa l'installazione di impianti di trattamento aria-condizionamento in conformità alle vigenti norme tecniche – UNI 10993 e s.m.i. nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli,

Nelle nuove costruzioni o in caso di demolizione integrale degli edifici, nei bagni ciechi, dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica in conformità alle vigenti norme tecniche – UNI 10993 e s.m.i.

Ai fini del miglioramento delle prestazioni dell'involucro edilizio, per tutti gli edifici è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,30 vol/h per ogni alloggio residenziale, nonché valori di ricambi d'aria secondo quanto disciplinato dalla normativa tecnica UNI 10339 per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale.

Allo scopo di ridurre il consumo energetico sarà da preferire l'adozione di un sistema meccanico con recupero di calore.

art. 76. Illuminazione naturale

L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire soprattutto in relazione ai risparmi energetici che essa induce; fermo restando il rispetto delle eventuali prescrizioni contenute nel PGT e in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, negli edifici di nuova costruzione le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) devono essere orientate entro un settore +/- 60° dal Sud geografico.

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

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

In tutti i locali di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno, tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

art. 77. Controllo del soleggiamento

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

art. 78. Comfort igrotermico

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature dell'aria e temperature interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

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

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

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

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

art. 79. Comfort acustico

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire che gli occupanti siano idoneamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a quanto prescritto dal D.P.C.M. 05/12/1997 e dalla l.r. n. 13 del 10/08/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi, contigue ad altri alloggi, a spazi comuni di circolazione e disimpegno o a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a quanto prescritto dal D.P.C.M. 05/12/1997 e dalla l.r. n. 13 del 10/08/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

La verifica di corrispondenza potrà essere prevista/prescritta in fase di rilascio del certificato di agibilità.

art. 80. Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon

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

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale “DDG 126787 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor” e s.m.i..

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle “tecniche di prevenzione e mitigazione” di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di progetto e in fase di richiesta del certificato di abitabilità.

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

art. 81. Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

Nel caso di intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui alla l.r. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, l'altezza media ponderale di metri 2,40 di cui al comma 6 dell'art. 63, fatti salvi i parametri indicati nella suddetta normativa, deve essere garantita anche negli spazi di abitazione di cui all'art. 3.4.3 del R.L.I. (Circolare Assessore Sanità Regione Lombardia 03/02/1997).

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

Negli interventi di nuova costruzione ed in quelli di demolizione e ricostruzione integrale tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a bagni, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.

Negli altri casi è consentita la deroga ai parametri di cui al Regolamento Locale d'Igiene, previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica a garantire il rispetto dei parametri prescritti e del miglioramento rispetto ai requisiti esistenti prima dell'intervento edilizio.

Negli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente è accettabile un'altezza interna ed una superficie dei locali compresa tra il 90% ed il 100% ed un rapporto aeroilluminante compreso tra il 70% ed il 100% rispetto a quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene, per i locali già destinati ad abitazione.

art. 82. Spazi seminterrati e sotterranei

Si intende per seminterrato quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede che costeggia il fabbricato; per sotterraneo quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.

I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici,

ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene.

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

Gli ambienti seminterrati possono essere destinati a locali di servizio o accessori all'abitazione quando la relativa superficie contro terra è inferiore al 40% della superficie totale; in questo caso dovranno comunque possedere i requisiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene.

art. 83. Box e autorimesse

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia. Le griglie di areazione dei corselli e/o degli spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture almeno m 3,00.

Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq 18, esclusi gli spazi di manovra.

Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% e immissione diretta sulla carreggiata in strade ad alto traffico veicolare. In caso di dimostrata impossibilità al rispetto della predetta pendenza (=20%), potrà essere concesso di derogare fino ad un massimo del 25%.

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

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

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

art. 84. Autorimesse pubbliche o d'uso pubblico

Ai fini del presente regolamento per autorimesse pubbliche o d'uso pubblico si intendono tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera.

Le autorimesse pubbliche o d'uso pubblico devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme igieniche, di sicurezza e di prevenzione incendi dettate dalle vigenti leggi, decreti e regolamenti.

Qualora queste ultime vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi, o al di sotto di strade o piazze pubbliche, le relative bocche di areazione devono venir realizzate in modo

tale da non recare molestia o danno e sfociare almeno m 3,00 al di sopra del piano di calpestio dell'area soprastante, qualora non esistano edifici circostanti in un raggio di m 10,00. In ogni altro caso, le bocche di areazione delle autorimesse in esame, devono sfociare al di sopra del colmo del tetto più alto degli edifici circostanti.

In tali autorimesse, qualora venga prevista la presenza di personale addetto, deve essere realizzato almeno un idoneo servizio igienico.

Le autorimesse pubbliche dovranno essere presegnalate da apposita segnaletica.

art. 85. Dotazione di servizi

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

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

Le cucine e gli spazi di cottura, devono essere dotate, sopra ogni punto di cottura, di una cappa collegata a canna fumaria sfociante direttamente all'esterno, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

I condomini di nuova costruzione con più di 6 unità immobiliari devono disporre di un deposito, opportunamente dimensionato, atto a contenere i recipienti per la raccolta differenziata dei rifiuti. Dovrà essere altresì prevista un'area attrezzata, opportunamente dimensionata, ubicata all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato, ma accessibile dalla sede stradale pubblica, per la raccolta da parte degli addetti al servizio.

art. 86. Flessibilità impiantistica

In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare intercapedini verticali o orizzontali accessibili.

art. 87. Intercapedini e griglie di areazione

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

Le intercapedini devono essere protette da griglie praticabili e antisdrucchiolevoli.

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

art. 88. Allacciamento alle reti fognarie e impiantistiche

È vietato scaricare su suolo pubblico le acque meteoriche provenienti da insediamenti privati. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza le necessarie autorizzazioni.

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

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

art. 89. Scale di sicurezza

Le scale di sicurezza a servizio degli edifici devono essere collocate all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi e infortuni.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare tali scale all'interno, le scale di sicurezza potranno essere collocate all'esterno degli edifici esistenti, purché progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio a servizio del quale vengono costruite e nel rispetto del contesto circostante.

Tali scale, qualora realizzate con esclusione di copertura e/o chiusure perimetrali, non vengono computate nel conteggio degli indici di edificabilità e possono essere collocate, a distanza non inferiore a m 1,50 dai confini di proprietà e a distanza non inferiore a m 3,00 da pareti finestrate.

art. 90. Ascensori

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

Per gli edifici esistenti, nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno degli stessi, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, essi potranno essere collocati all'esterno, coerentemente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio servito e nel rispetto del contesto circostante.

Al fine dell'installazione di nuovi ascensori esterni dovrà essere acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio che valuterà la congruità delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

La realizzazione, in conformità con la normativa vigente in materia di abolizione delle barriere architettoniche, di ascensori (interni o esterni) in edifici legittimati antecedentemente alla data di entrata in vigore della L.R. n.13/1989, é considerata come opera di adeguamento

impiantistico e tecnologico. Pertanto, gli ascensori di cui al presente comma non verranno considerati nel conteggio degli indici di edificabilità, dovranno comunque essere rispettate le norme sulle distanze minime tra le costruzioni previste nel Codice Civile.

Agli ascensori, anche esterni, da realizzare in edifici legittimati dopo la data di entrata in vigore della L.R. n. 13/1989, non si applicano le norme sulle distanze previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole soltanto qualora ricorrano contemporaneamente queste tre condizioni:

- a) siano realizzati in conformità con la normativa vigente in materia di abolizione delle barriere architettoniche,
- b) siano garantiti, per l'edificio servito e per quelli fronteggianti, i parametri minimi di areazione ed illuminazione previsti dal Regolamento Locale di Igiene,
- c) siano rispettate le distanze minime tra le costruzioni previste dal Codice Civile.

art. 91. Spazi di sosta e depositi per biciclette

Nei cortili di edifici di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale devono essere individuati spazi comuni attrezzati per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da essi accessibili nella misura maggiore tra almeno un posto bici per unità immobiliare e un posto bici ogni 100 mq. di slp.

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

I manufatti di cui ai commi precedenti sono considerati come volumi tecnici non computabili in termini urbanistici (volume, superficie lorda di pavimento e superficie coperta) e devono inserirsi armonicamente nel contesto; potranno essere realizzati anche in deroga alle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole relative alle distanze dei manufatti dalle strade.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

art. 92. Introduzione

Il presente regolamento per l'Efficienza Energetica degli Edifici individua quattro ambiti di interesse prioritario:

- ✓ miglioramento delle caratteristiche dell'involucro edilizio, tramite l'introduzione di parametri che innalzino i limiti imposti dalla normativa portando a risultati significativi nel contenimento dei consumi energetici;
- ✓ miglioramento del sistema impiantistico di riscaldamento introducendo l'obbligo di utilizzo di caldaie ad alto rendimento;

- ✓ introduzione di dispositivi che permettano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento di parte del fabbisogno di energia primaria degli edifici;
- ✓ introduzione di norme finalizzate alla sostenibilità ambientale degli edifici.

In attuazione di quanto previsto dall'art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT approvato, il presente Regolamento disciplina le modalità per l'ottenimento degli incrementi ivi disciplinati prevedendo, oltre ai requisiti minimi prescrittivi da seguire obbligatoriamente per ottenere i titoli abilitativi ai sensi della D.G.R. 26 giugno 2007 n. 8/5018 e della D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773, altri requisiti facoltativi che, se ottemperati, danno diritto agli incentivi. Resta valido quanto previsto dal D.lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e s.m.i..

I requisiti facoltativi sono stati introdotti al fine di indicare e suggerire quegli interventi ritenuti importanti per migliorare ulteriormente la qualità ambientale ed energetica degli edifici.

Le presenti norme si applicano a tutti gli edifici ricadenti nel territorio del Comune di Albino con le modalità previste di volta in volta per l'argomento trattato.

Per gli edifici sottoposti alla tutela ai sensi del DLgs 42/2004, l'applicazione delle presenti norme è subordinata al rispetto dei principi di tutela dell'immobile oggetto di intervento.

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché gli interventi di riqualificazione urbana con sostituzione del tessuto edilizio, che comportano la demolizione e ricostruzione parziale o totale dell'immobile vengono equiparati agli interventi di nuova costruzione.

CAPO I – NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

art. 93. Orientamento dell'edificio (obbligatorio)

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nel PGT e 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, conformemente al loro fabbisogno di sole.

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere 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.

Le prescrizioni sopra elencate sono derogabili purché motivate dall'esistenza di vincoli oggettivi, adeguatamente dimostrati dai progettisti e giudicati effettivamente esistenti dal Responsabile dell'Area preposto al rilascio del provvedimento finale (su proposta del

responsabile del procedimento), fermo restando che dovrà essere garantita la migliore esposizione possibile in funzione all'apporto di energia solare.

art. 94. Protezione dal sole (obbligatorio)

Negli edifici di nuova costruzione e ristrutturazione le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi (schermature fisse o mobili) che ne consentano l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.

L'applicazione del presente articolo è facoltativa per gli interventi di ampliamento inferiore al 20%.

art. 95. Isolamento termico degli edifici (obbligatorio)

Per i nuovi edifici le ristrutturazioni e per gli ampliamenti, ai fini del progetto dell'isolamento termico secondo le norme vigenti, è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori previsti dalla D.G.R. 26 giugno 2007 n. 8/5018 e dalla D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773. Resta valido quanto previsto dal D.lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e s.m.i..

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 l'aumento di spessore delle murature e la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà, resta fatto salvo quanto previsto dalla l.r. 20 aprile 1995 n. 26 come modificata dalla l.r. 28 dicembre 2007 n. 33 e dal D. Lgs. 115/2008.

art. 96. Manutenzione delle coperture (obbligatorio)

Per gli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, nel caso in cui la copertura sia a diretto contatto con un ambiente di abitazione, la stessa - oltre a garantire i valori di trasmittanza imposti dalla D.G.R. 26 giugno 2007 n. 8/5018 e dalla D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773 - deve essere di tipo ventilato o equivalente.

Per quanto riguarda l'aumento di spessore delle murature e la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà, resta fatto salvo quanto previsto dalla l.r. 20 aprile 1995 n. 26 come modificata dalla l.r. 28 dicembre 2007 n. 33 e dal D. Lgs. 115/2008.

art. 97. Prestazioni dei serramenti (obbligatorio)

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e nella manutenzione straordinaria, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media riferita all'intero sistema (telaio + vetrocamera) non superiore a quanto previsto dalla D.G.R. 26 giugno 2007 n. 8/5018 e dalla D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773. Resta valido quanto previsto dal D.lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e s.m.i..

Per quanto riguarda i cassonetti delle tapparelle, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici di legge, essere a tenuta all'aria e isolati termicamente nel rispetto del parametro sopraindicato.

art. 98. Materiali ecosostenibili

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili che devono certificati e soddisfare le seguenti caratteristiche:

Ecologicità;

- devono essere prodotti con materie prime rinnovabili;
- devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute;

Riciclabilità;

- i materiali di base devono essere riciclabili (pre-assemblaggio) al fine di favorire la limitazione della quantità di rifiuti edilizi, specie se indifferenziati;
- i prodotti finiti devono poter essere riutilizzati in caso di demolizione o ristrutturazione;
- documentare i materiali presenti in elementi strutturali, in elementi di finitura e impianti, nelle pertinenze dell'organismo edilizio, indicando le caratteristiche di reimpiegabilità/riciclabilità dei medesimi materiali in caso di demolizione futura ed evidenziando l'eventuale uso di materiali reimpiegati o riciclati;

Igienicità e sicurezza a tutela della salute;

- non devono favorire lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi;
- non devono produrre emissioni nocive (vapori, particelle, polveri, radioattività) durante produzione, posa e rimozione;

Sicurezza in caso d'incendio;

- non devono produrre gas velenosi;
- se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo norma;

Traspirabilità e permeabilità al vapore;

- devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici;
- devono favorire un clima confortevole;
- vanno impiegati solo materiali altamente traspiranti, laddove non siano specificatamente destinati ad impermeabilizzazione;

Proprietà termiche ed acustiche;

- devono favorire il mantenimento del calore nei mesi freddi ed alta inerzia termica;
- devono ostacolare la diffusione del calore nei mesi caldi;
- devono garantire un corretto isolamento acustico;

Curabilità;

- devono conservare le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali;
- devono essere facilmente riparabili ed adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell'immobile;

Reperibilità;

- oltre a limitare il consumo di energia per il trasporto, preservano l'identità architettonica dell'ambiente valorizzando esperienze e tradizioni dell'industria e dell'artigianato locale;
- vanno impiegati solo legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata. Il legno tropicale non dovrebbe essere utilizzato per l'elevato costo ambientale del trasporto e i danni all'ecosistema;
- vanno impiegati principalmente materiali di produzione locale e tradizionali (pietra, legno, laterizio), al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia di un mercato e delle risorse socio-culturali legati alla tradizione produttiva locale.

I nuovi insediamenti preferibilmente dovranno essere realizzati con:

- strutture verticali portanti in muratura con elevate caratteristiche di accumulo termico, traspirazione, ed igroscopicità;
- strutture orizzontali portanti in legno con elevate caratteristiche di isolamento ed igroscopicità;
- strutture di copertura in legno ventilate;
- intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di cere, calci, oli e resine naturali atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
- materiali coibenti naturali e privi di trattamenti sintetici altamente traspiranti e che non assorbano umidità.

Per gli edifici esistenti è consigliato l'uso e il recupero dei materiali in sito e l'utilizzo di tecnologie tradizionali.

La posa in opera dei materiali deve essere attestata dal D.L., Committente, e Impresario.

art. 99. Tetti verdi

Per le coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, è consigliata la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.

Per lo sfruttamento di questa tecnologia deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

CAPO II – NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

art. 100. Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento (obbligatorio)

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, salvo comprovate impossibilità tecniche, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento come previsto dalla della D.G.R. 26 giugno 2007 n. 8/5018 e della D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773. Resta valido quanto previsto dal D.lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e s.m.i..

art. 101. Regolazione locale della temperatura dell'aria (obbligatorio)

E' resa obbligatoria l'installazione di sistemi locali di regolazione (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.

art. 102. Sistemi a bassa temperatura

Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

art. 103. Efficienza degli impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia (obbligatorio)

Per gli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione impiantistica globale, a partire dalle 9 unità abitative riscaldate, gli impianti di riscaldamento devono essere centralizzati e dotati di sistemi che consentano una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

art. 104. Risparmio energetico nella climatizzazione estiva

Le norme cogenti introdotte in questo regolamento edilizio (migliore coibentazione dell'involucro, sistemi di schermatura, ventilazione naturale, sistemazione delle aree esterne) garantiscono agli edifici residenziali una migliore qualità ambientale nei mesi estivi e il ricorso alla climatizzazione può non essere necessario.

Nel caso in cui esigenze ambientali richiedano un controllo più puntuale dei parametri climatici interni è necessario prevedere l'utilizzo di condizionatori ad alte prestazioni (classe di efficienza A);

In tutti gli edifici climatizzati (residenziali, commerciali, uffici, ecc.) è inoltre necessario osservare le seguenti prescrizioni:

- prevedere un sistema di regolazione per ciascun ambiente;
- regolare l'impianto in modo che la temperatura interna nei mesi estivi non sia mai inferiore ai 26÷27 °C e l'umidità relativa non sia inferiore al 60%.

Nel caso di impianti di climatizzazione estiva centralizzati si suggerisce l'utilizzo di tecnologie a minore impatto ambientale (ad esempio: macchine frigorifere ad assorbimento abbinata a sistemi di cogenerazione, macchine frigorifere a compressione di tipo reversibile con raffreddamento ad acqua di falda o con sonde geotermiche, macchine frigorifere ad assorbimento abbinata a impianti solari termici)

art. 105. Efficienza degli impianti di illuminazione (obbligatorio)

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.

Per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, si deve prevedere 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 di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
- per gli edifici del terziario e pubblici: installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

art. 106. Inquinamento luminoso (obbligatorio)

E' 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.

Tutti gli impianti di illuminazione esterna (pubblici e privati) devono essere conformi al Piano di Illuminazione Comunale (P.I.C.) ove vigente.

art. 107. 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.

CAPO III – NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

art. 108. Impianti solari termici (obbligatorio)

Per gli edifici di nuova costruzione pubblici o privati oppure in occasione di nuova installazione o ristrutturazione impianti termici destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria è obbligatorio installare impianti solari termici come previsto dalla D.G.R. 26 giugno 2007 n. 8/5018 e dalla D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773.

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. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Qualora venga utilizzato un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria alimentato da altre fonti rinnovabili o assimilate, e quindi siano resi comunque disponibili dei vettori termici a temperature idonee (cogenerazione), il presente articolo può non essere applicato.

art. 109. Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (obbligatorio)

Per gli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 1000 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW

art. 110. Impianti solari fotovoltaici

E' consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica in quantità superiore a quanto previsto all'articolo precedente.

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.

In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale);
- nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

art. 111. Predisposizione impianti solari fotovoltaici (obbligatorio)

Nei nuovi edifici e nella ristrutturazione completa di quelli esistenti, allo scopo di assicurare l'integrazione degli impianti solari fotovoltaici, deve essere resa disponibile una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio, con le seguenti caratteristiche:

- orizzontale o esposta verso il quadrante Sud-Est Sud-Ovest per le pareti inclinate;
- dimensioni pari al 10% della superficie in pianta dell'edificio.

E' necessario inoltre prevedere un vano tecnico dove possano essere ospitati i componenti impiantistici (dispositivi di condizionamento della potenza, quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete).

Per la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico dovranno essere predisposte due canaline (corrugati) per i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento a terra.

art. 112. Sistemi solari passivi

Fatti salvi i vincoli paesaggistici e quelli eventualmente esistenti per il centro storico, è consentita la realizzazione di serre bioclimatiche e la chiusura e trasformazione di logge addossate o integrate nell'edificio per essere utilizzate come serre bioclimatiche.

Dette strutture rientrano nella casistica dei "volumi tecnici" ed in quanto tali non vengono conteggiate nella SLP a condizione che ricorrano congiuntamente i seguenti requisiti:

- la superficie netta in pianta sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno cui risultano collegate (la parte in eccedenza verrà computata);
- consentano una riduzione, documentata nella relazione tecnica di cui all'All. B della D.G.R. VIII/5018 e s.m.i., pari almeno al 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate.

Tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al punto 7 della D.G.R.8745/2008;

- siano provviste di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;
- non siano dotate di impianto di riscaldamento né di raffrescamento;
- la superficie disperdente sia costituita per almeno il 50% da elementi trasparenti;
- non comportino la permanenza di persone, cioè abbiano dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico. In particolare abbiano profondità massima pari a 1,5 m, salvo casi particolari che potranno essere valutati dall'Amministrazione comunale, per adeguati motivi di ordine architettonico, impiantistico e tecnico/funzionale. Le aperture nella parete di separazione con i locali attigui dovranno avere una superficie complessiva inferiore a 2,5 mq.

art. 113. Geotermia

Nei nuovi edifici e nella ristrutturazione completa di quelli esistenti si consiglia di valutare, ove possibile, l'utilizzo della geotermia.

CAPO IV – NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

art. 114. Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile (obbligatorio)

Nelle nuove costruzioni, negli interventi di ampliamento, ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria si deve prevedere 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.

art. 115. Riduzione del consumo dell'acqua potabile (obbligatorio)

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione, è obbligatoria 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 "acqua-stop" o 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. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si rende

obbligatoria la predisposizione di sistemi di reti duali che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque meteoriche.

Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore di utilizzo, montaggio e manutenzione.

Devono essere previsti, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

La predisposizione della rete duale è consigliata anche negli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia.

art. 116. Recupero delle acque piovane (obbligatorio)

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione consistenti nella demolizione e ricostruzione totale ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett.d) della l.r. 12/2005 e s.m.i., fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, mediante sistemi di captazione e accumulo, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, lavaggi auto e alimentazione delle cassette wc.

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.

La cisterna, preferibilmente interrata, dovrà avere dimensioni non inferiori a 1 mc ogni 10 mq di superficie coperta determinata ai sensi delle N.T.A. del P.G.T., approvato e comunque non inferiore a 10 mc.

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura, se esiste la separazione tra prima e seconda pioggia, diversamente deve essere collegato al pozzo perdente o smaltito in sub-irrigazione 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.

Tale norma si applica anche agli interventi industriali-artigianali fatte salve necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: l'acqua raccolta nella cisterna potrà essere utilizzata per il lavaggio dei veicoli e dei piazzali oltre che per l'irrigazione delle zone a verde.

E' altresì obbligatorio per le aziende che producono acqua di scarto dei processi industriali convogliare, raccogliere e riutilizzare la stessa come sistema di raffrescamento naturale nei mesi estivi delle coperture. Negli altri periodi dell'anno l'utilizzo è il medesimo delle destinazioni

residenziali. Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni ARPA.

art. 117. Azioni per la mobilità sostenibile (obbligatorio)

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, in tutti gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti aventi superficie utile superiore a 500 metri quadrati diversa da quella residenziale, è obbligatoria la predisposizione di stazioni di ricarica per veicoli elettrici con posti dedicati e riservati, dimensionati per garantire 1 stazione (due veicoli per stazione) per veicoli elettrici ogni 20 posti destinati a parcheggio (arrotondati per eccesso) e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no; comunque la superficie di parcheggio riservata ai veicoli elettrici dovrà coprire almeno il 5% della superficie totale destinata a parcheggio per tipologia di veicolo (auto, motocicli, ecc.).

Per gli interventi di cui al comma precedente su edifici residenziali, nelle parti destinate a parcheggio pertinenziale, è obbligatoria la predisposizione impiantistica per la successiva installazione di colonnina per la ricarica dei veicoli elettrici (auto, motocicli, biciclette, ecc.).

In adiacenza agli edifici pubblici quali Municipio, complessi sportivi, biblioteca e in tutti i luoghi a forte permanenza di pubblico, si dovrà prevedere, con apposito Piano per la mobilità sostenibile, l'installazione di stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici in numero congruo allo spazio destinato a parcheggio disponibile e in base alle previsioni di sviluppo della mobilità elettrica.

Sono fatti salvi i vincoli paesaggistici e quelli eventualmente esistenti per il centro storico.

Ove possibile, le colonnine dovranno preferibilmente essere alimentate con fonti di energia rinnovabile.”

CAPO V – MODALITÀ PER L’OTTENIMENTO DEGLI INCENTIVI

art. 118. Incentivi

Gli interventi edilizi realizzati nel rispetto dei principi di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale portano indubbiamente vantaggi a tutta la collettività. L'Amministrazione Comunale fa proprio questo principio e, così come previsto nelle NTA del Piano delle Regole, applica incentivi diretti in forma di incrementi volumetrici per gli interventi che presentano tali qualità.

La Giunta Comunale approva una tabella riportante l'attribuzione degli incentivi in modo commisurato al raggiungimento dei parametri opzionali di cui al presente Titolo. Tale tabella potrà essere periodicamente aggiornata in conseguenza del mutare delle tecnologie e delle condizioni del mercato.

art. 119. Procedure per l'applicazione degli incentivi

Costituisce parte integrante obbligatoria della documentazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire o alla D.I.A., la scheda sintetica (check list integrata dalla griglia con i punteggi) contenente le principali caratteristiche progettuali legate al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale sulla base delle norme previste dal presente regolamento, compilata e sottoscritta dal progettista firmatario del progetto architettonico.

Tale lista sarà verificata a cura del Servizio competente all'emissione del provvedimento abilitativo.

Il progetto dovrà essere accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo da parte degli aventi titolo con il quale si assumono impegni e responsabilità in merito alla realizzazione di quanto previsto ai fini dell'ottenimento degli incentivi. Nello specifico, esso dovrà prevedere anche la sanzione che, in caso di mancato adempimento delle obbligazioni assunte, la Slp concessa in incremento dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune.

In fase di rilascio del provvedimento abilitativo, verrà determinato l'incremento volumetrico da attribuire all'ambito oggetto di intervento edilizio.

Contestualmente alla richiesta di agibilità dovranno essere prodotte le certificazioni, la documentazione fotografica e quant'altro necessario ad attestare la conformità di quanto realizzato al progetto.

art. 120. Attività di controllo

Il Comune si riserva di esplicitare l'attività di controllo durante le varie fasi costruttive avvalendosi della struttura comunale competente o avvalendosi di soggetti esterni appositamente incaricati.

A tal fine dovranno essere comunicate formalmente le date di inizio e termine dei lavori di posa dei componenti significativi per il risparmio energetico, quali gli isolamenti di pareti e tetto, non più ispezionabili al termine dei lavori, con un anticipo di almeno 10 gg.

Eventuali variazioni del programma dovranno essere comunicate tempestivamente.

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

TITOLO VIII – ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

art. 121. Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima dell'inizio dei lavori il proprietario o committente deve richiedere all'Amministrazione la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi.

Entro 10 giorni dalla ricezione della domanda, l'Ufficio competente provvede alla consegna dei punti fissi ed alla redazione e sottoscrizione del relativo verbale. Nella stessa occasione sono indicate, dallo stesso Ufficio, le livellette per la pavimentazione di portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio.

Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi alle operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

Gli adempimenti di cui sopra non sono necessari ove i punti fissi di linea e di livello siano riscontrabili dal progetto con riferimento a quote assolute o a manufatti esistenti e specificamente individuati.

art. 122. Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini di efficacia del titolo abilitativo fatta salva la possibilità di proroga eventualmente prevista dalla legge.

Il committente almeno cinque giorni prima dell'inizio delle opere deve presentare al competente Servizio comunale la comunicazione di inizio dei lavori indicando il nome del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile di cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza.

Eventuali cambiamenti delle figure professionali di cui sopra durante l'esecuzione delle opere devono essere tempestivamente segnalati.

Nel caso di Denuncia di Inizio Attività, l'inizio dei lavori non può avvenire prima del trentesimo giorno dalla data di deposito della denuncia.

La comunicazione deve essere sottoscritta, inoltre, dal Direttore dei Lavori e dal titolare dell'Impresa esecutrice.

Quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza e di tutela della pubblica incolumità i lavori possono essere iniziati anche prima del rilascio del titolo abilitativo: in questi casi, deve, però, esserne fatta immediata comunicazione.

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- Estremi della ditta esecutrice dei lavori per consentire la richiesta del Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) o dichiarazione di esenzione nei casi previsti dalla legge.
- Denuncia dei Cementi Armati con visto di deposito presso lo Sportello per l'edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001 (comunque prima di iniziare i lavori strutturali);
- Documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere.
- Quanto altro prescritto in sede di rilascio del provvedimento abilitativo.

art. 123. Informazioni circa i titoli legittimanti l'attività costruttiva (cartello di cantiere)

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

art. 124. Mancanza del Direttore dei Lavori

Qualora il Direttore dei lavori venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne immediata comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso gli Uffici comunali della nomina di un nuovo Direttore dei lavori, corredata dall'accettazione del professionista.

art. 125. Interruzione di lavori

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.

In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.

Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si verificano crolli, il Direttore dei lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente Ufficio Comunale del crollo verificatosi.

I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo l'ottenimento del titolo abilitativo per la variante eventualmente necessaria.

art. 126. Ultimazione delle opere

L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro i termini di efficacia del titolo abilitativo fatta salva la possibilità di proroga eventualmente prevista dalla legge.

Nel caso di Denuncia di Inizio Attività, il termine di tre anni per l'ultimazione dei lavori decorre dall'effettivo inizio degli stessi.

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità, ivi comprese le sistemazioni esterne, ove previsto.

La comunicazione di ultimazione delle opere, sottoscritta dal titolare del provvedimento oltre che dal Direttore dei Lavori e dal titolare dell'Impresa esecutrice deve essere depositata entro cinque giorni dalla fine dei lavori presso lo sportello del Servizio Edilizia Privata, unitamente alla documentazione prescritta dalla normativa vigente ed a quanto altro eventualmente prescritto in sede di rilascio del provvedimento abilitativo.

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori deve essere depositato file redatto in formato .DWG o .DXF contenente la rappresentazione del fabbricato e/o dei manufatti oggetto del titolo abilitativo per consentire l'aggiornamento del SIT comunale ed esaustiva documentazione fotografica dell'intervento eseguito.

Entro 15 giorni dalla data di comunicazione della fine dei lavori, il proprietario o avente titolo, è tenuto alla presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità.

art. 127. Interventi non ultimati

Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati di legge, l'esecuzione della residua parte è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo classificato come l'intervento originario. Gli interventi edilizi maggiori si intendono ultimati con la presentazione della richiesta di agibilità, ove applicabile.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione o di sostituzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria il successivo completamento tiene conto delle sole opere mancanti, fatto salvo quanto previsto al successivo comma.

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

CAPO II – NORME GENERALI PER I CANTIERI

art. 128. Disciplina del cantiere

Copia del titolo abilitativo e degli elaborati allegati, ed i documenti riguardanti la gestione della Sicurezza ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, devono essere depositati in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori; dovranno essere installati dal costruttore, che ne è responsabile, tutti i dispositivi di segnalazione di pericolo e di protezione previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento al Codice della Strada.

Per evitare il sollevamento delle polveri i materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti. Per lo stesso motivo gli interventi di qualsiasi genere sulle facciate esterne dei fabbricati prospicienti aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi.

Qualora nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture od altre opere per servizio pubblico o privato, il titolare dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli, darne immediato avviso al competente servizio comunale o al gestore incaricato del servizio ed uniformarsi a tutte le disposizioni che saranno impartite fatti salvi i diritti dei proprietari delle opere. Per le opere private dovrà essere data contestuale comunicazione ai proprietari interessati.

Qualora il cantiere attesti su via pubblica, la medesima dovrà risultare pulita su tutto il fronte dei lavori, ricorrendo, ove necessario a successive annaffiature. Al termine di ogni fase lavorativa dovranno essere lavati i ponteggi e gli assiti; gli automezzi dovranno uscire dal cantiere con i pneumatici puliti affinché non venga sporcata la pubblica via. Il suolo dovrà rimanere perfettamente sgombro e pulito a cura e spese del titolare dell'atto abilitativo.

Qualora dall'attività di cantiere derivino effetti molesti, vibrazioni o altro, per gli spazi pubblici o d'uso pubblico, il Comune potrà prescrivere specifiche misure per evitarli, attenuarli o attenuarne le conseguenze.

art. 129. Sicurezza nei cantieri

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

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro in ottemperanza ai disposti del Decreto Legislativo. n. 81 del 09/04/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Nel corso di lavori di sopraelevazione e comunque di interventi su edifici occupati, dovranno essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli occupanti dell'edificio.

art. 130. Installazioni di sicurezza per accesso e lavoro in luoghi elevati

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

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

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

art. 131. Recinzione dei cantieri

I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni di altezza non inferiore a m 2,00 realizzate con materiali idonei e presegnalati nelle ore notturne.

I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzioni atte ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di scarsa consistenza e di breve durata, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano adottate idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione; l'Amministrazione potrà prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo.

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

La recinzione dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso per tutta la durata del cantiere, e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento.

art. 132. Strutture provvisorie e macchinari mobili

Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti, impalcature, scale parapetti, ecc.) devono avere caratteristiche idonee a garantire stabilità e sicurezza e devono essere conformate alle norme antinfortunistiche.

Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi di sollevamento e ogni altro macchinario non possono essere posti in uso se non siano muniti di regolare certificato di collaudo.

Qualora l'uso delle apparecchiature richieda di occupare, anche per un limitato periodo di tempo, un'area pubblica o di sovrastare aree destinate al transito di persone e di mezzi non di cantiere, dovrà essere preventivamente ottenuta la necessaria concessione comunale e garantita un'adeguata sorveglianza e gestione del transito delle persone e dei mezzi da parte

di personale dell'Impresa. La concessione preciserà anche le modalità di segnalazione notturna e diurna al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

art. 133. Scavi e demolizioni

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze che va comunque verificata mediante idonee operazioni di monitoraggio, effettuate a cura del titolare dell'atto abilitativi o dell'assuntore dei lavori.

Ogni anomalia riscontrata dovrà essere tempestivamente comunicata al Servizio comunale competente, fermo restando l'obbligo del titolare e dell'esecutore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e stradali. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

Nelle demolizioni si dovrà procedere con ogni cautela, adoperando tutti i mezzi e le opere provvisorie necessarie in modo da garantire sicurezza al transito pedonale e carrabile.

E' proibito nelle demolizioni l'uso degli esplosivi di qualunque specie salvo speciale licenza dell'Autorità Comunale.

art. 134. Occupazione del suolo pubblico

Ai fini dell'utilizzo, per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi, del suolo pubblico e/o la manomissione dello stesso, deve essere acquisita apposita concessione ai sensi del "Regolamento di occupazione spazi ed aree pubbliche" nella quale verranno indicate le prescrizioni cui attenersi per non danneggiare il suolo, da restituire, alla scadenza della concessione, nelle medesime condizioni in cui lo si è ricevuto. Solo dopo l'ottenimento della predetta concessione, l'area pubblica o d'uso pubblico potrà venire inclusa nella recinzione di cantiere, garantendo sempre la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

Il titolare dell'atto abilitativo che alteri o danneggi le opere stradali è obbligato a rimetterle in pristino. A garanzia di quanto sopra, potrà essere richiesto il versamento di una somma a titolo di deposito cauzionale.

L'entità della cauzione è commisurata al costo delle opere di ripristino secondo i prezzi in vigore desunti dal Bollettino della C.C.I.A.A. vigente all'atto del rilascio dell'autorizzazione.

A fine lavori l'ufficio competente, accertato l'avvenuto ripristino, procederà allo svincolo del deposito cauzionale.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di provvedere d'ufficio, a spese dell'impresa che detiene il cantiere, all'esecuzione delle prescrizioni contenute nella concessione del suolo o connesse alla stabilità degli scavi quando l'impresa stessa non vi provveda.

Nell'ipotesi di occupazione suolo pubblico di strade e/o spazi pubblici recentemente oggetto di sistemazione e/o rifacimento da parte dell'Amministrazione Comunale, dovranno inoltre essere adottati i seguenti accorgimenti:

- salvaguardia e conservazione della pavimentazione esistente mediante protezione con teli o pannelli;
- posa di ripartitori di carico in corrispondenza degli appoggi dei ponteggi da installare.

art. 135. Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione

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

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

art. 136. Conferimento dei materiali di risulta

I materiali di risulta degli scavi possono essere riutilizzati in sito qualora non contaminati, riutilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il riutilizzo di terre e rocce da scavo in qualità di sottoprodotto, escluso dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere dimostrati e posti in essere prima dell'inizio dei lavori.

Le terre e rocce da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestite nel rispetto della disciplina dei rifiuti.

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

art. 137. Norme per limitare l'inquinamento acustico

L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è soggetta alle disposizioni di legge vigenti in materia ed a quanto indicato nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica.

Le attività comportanti rumori molesti potranno essere autorizzate dalle ore 8.00 alle ore 12.00 e dalle ore 13.30 alle ore 19.00 con la possibilità di richiedere deroghe motivate per particolari fasi di lavorazione.

art. 138. Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico

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

All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

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

La realizzazione di interventi edilizi o di scavi in aree considerate di interesse archeologico è soggetta, oltre all'ottenimento dei relativi titoli abilitativi di natura edilizia, anche al preventivo ottenimento di nulla-osta da parte della competente Soprintendenza.

art. 139. Interventi urgenti

Gli interventi necessari ad evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, quando non sia possibile ovviare al pericolo con la semplice interdizione dell'accesso, possono essere eseguiti, sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, responsabilità che comprende anche l'accertamento dell'effettività del pericolo.

Per tali interventi sarà sufficiente presentare preventiva comunicazione (corredata da idonea documentazione fotografica) indicante le opere da eseguire, fermo restando che le stesse dovranno essere limitate allo stretto indispensabile per garantire la messa in sicurezza dell'immobile nel rispetto comunque dell'eventuale grado d'intervento previsto dalla strumentazione urbanistica per l'immobile interessato.

CAPO III – AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

art. 140. Certificato o Dichiarazione di Agibilità

Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto titolare del titolo o atto abilitativo, suoi successori o aventi causa, è tenuto a presentare, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità.

La domanda può essere presentata anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, se dotate di autonomi requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, qualora

siano state realizzate le opere di urbanizzazione relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione primarie dichiarate funzionali rispetto all'edificio.

La domanda deve essere presentata utilizzando la modulistica indicata sul sito web istituzionale corredata dalla seguente documentazione:

- 1)** documentazione relativa dell'avvenuta richiesta di accatastamento;
- 2)** dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta asciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- 3)** dichiarazione della/e impresa/e installatrice/i che attesta la conformità alla normativa di settore degli impianti installati negli edifici, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto;
- 4)** dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- 5)** certificato di collaudo statico delle strutture (se non già depositato in precedenza);
- 6)** certificazione energetica;
- 7)** dichiarazione ai sensi dell'Articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il committente o, per delega, il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa (DURC) di tutti i soggetti operanti in cantiere, all'atto del loro ingresso nel cantiere stesso.
- 8)** certificato o segnalazione certificata di inizio attività ai fini antincendio, se dovuti.

All'atto della presentazione della domanda di agibilità, l'addetto allo sportello verifica la documentazione e procede alla relativa accettazione.

Il procedimento per il rilascio del Certificato di Agibilità è quello previsto dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001; in via ordinaria, al fine di non aggravare il procedimento amministrativo, viene utilizzato il meccanismo del "silenzio-assenso" ivi previsto.

Su istanza del richiedente, gli uffici possono attestare l'iter istruttorio ai fini della formazione di silenzio assenso sulla domanda di agibilità.

Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo, l'agibilità non potrà essere rilasciata o intendersi assentita qualora le stesse non siano collaudate, salvo l'eventuale agibilità parziale di lotti completamente ultimati anche in relazione alle opere funzionali agli stessi e a insindacabile giudizio degli uffici della Struttura Competente.

L'agibilità non può comunque essere attestata qualora siano ancora in corso interventi di bonifica, e comunque prima del rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti. In caso di monitoraggi da tenere attivi successivamente agli interventi di bonifica il rilascio dell'agibilità dovrà essere previamente assentito dagli enti competenti per il procedimento di bonifica.

Per gli edifici funzionali alle attività economiche il soggetto di cui al comma 1, congiuntamente al Direttore Lavori, è tenuto a presentare una dichiarazione di agibilità nelle forme di legge (dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'Art. 5 L.R. 1/2007) attestante la conformità o la regolarità degli interventi o attività.

Il rilascio del Certificato di Agibilità (o la formazione di silenzio-assenso) non impedisce l'esercizio del potere di successiva dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso.

TITOLO IX – VIGILANZA E SANZIONI

CAPO I – VIGILANZA

art. 141. Ispezione alle costruzioni

Il Comune può procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto approvato nonché per verificare l'applicazione e il rispetto del presente Regolamento.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori devono esibire, a richiesta, i tipi del progetto stesso, fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.

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

Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiedere copia tutti i soggetti ad esso interessati, nel rispetto della legge e dei regolamenti che disciplinano la materia.

art. 142. Richiesta di sopralluogo

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

Chiunque può presentare segnalazione di eventuale opere abusive; la stessa deve pervenire per iscritto e debitamente firmata presso il Protocollo del Comune con indicazione dell'indirizzo ed eventuale recapito telefonico e indirizzo e-mail al quale far pervenire la corrispondenza.

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

CAPO II – PROCEDIMENTO SANZIONATORIO

art. 143. Sanzioni per violazioni di norme del presente Regolamento

Le violazioni delle norme del presente Regolamento che non si convertano in comportamenti sanzionati dal D.P.R. 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia), dal D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni

Culturali e del Paesaggio), dalla L.R. 12/2005 (Legge per il Governo del Territorio) o da altre leggi, sono soggette alla sanzione amministrativa pecuniaria di importo da 25 euro a 500 euro.

art. 144. Disciplina del procedimento sanzionatorio

Qualora a seguito di accertamento si rilevi l'esecuzione di opere in contrasto con il presente Regolamento, il responsabile del procedimento dovrà procedere all'avvio delle procedure sanzionatorie di seguito previste, notificando ai soggetti interessati l'avvio del procedimento mediante comunicazione nelle forme e con le modalità previste dalla legge.

Il provvedimento sanzionatorio dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- Indicazione degli estremi del trasgressore;
- Il tipo di illecito accertato;
- Il tipo di sanzione corrispondente all'illecito;
- Le motivazioni;
- Il termine entro il quale ottemperare a quanto irrogato;
- La data e la sottoscrizione;
- Le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio.

Il Provvedimento sanzionatorio viene notificato al soggetto interessato: i termini per l'adempimento decorrono dalla data di notifica.

Qualora l'accertamento sia stato eseguito a seguito di segnalazione scritta, dell'avvio del procedimento e dell'assunzione di eventuali provvedimenti a carico del responsabile della presunta violazione viene data comunicazione scritta anche ai controinteressati.

TITOLO X – NORME FINALI E TRANSITORIE

art. 145. Norme transitorie

I provvedimenti abilitativi già rilasciati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale, non conformi allo stesso, restano validi purché i lavori vengano iniziati nel termine previsto nei relativi provvedimenti e vengano ultimati entro il termine stabilito dalla data di inizio, senza possibilità di proroga o rinnovo.

Decorso tale termine le opere predette, come le varianti essenziali, sono soggette alle norme del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Le richieste di provvedimenti abilitativi presentate prima dell'esecutività del presente Regolamento Edilizio Comunale per le quali alla predetta data non sia stato rilasciato il relativo provvedimento, sono esaminate in base al presente Regolamento e pertanto gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

art. 146. Rinvio a leggi speciali

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle

misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente, nonché alle misure per la sicurezza dei cantieri, si rinvia alle relative normative legislative e ai regolamenti vigenti.

L'attività edilizia è, altresì, soggetta al rispetto di tutte le leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

Per tutto quanto di altro non previsto nel presente regolamento, si applicano le normative di legge riguardanti la materia specifica che interagiscono con l'applicazione del presente regolamento.

art. 147. Entrata in vigore

Il presente Regolamento Edilizio Comunale, entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 29 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni e assumerà efficacia dalla data di pubblicazione per estratto sul BURL dell'avviso di approvazione.

art. 148. Abrogazione di norme preesistenti

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio è abrogato il Regolamento precedente ed altresì tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme, fatti salvi i criteri prescrittivi previsti nella strumentazione urbanistica generale ed attuativa.

Tutte le norme di rango superiore richiamate nel presente Regolamento si intendono automaticamente aggiornate in relazione alla loro evoluzione normativa.