



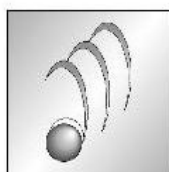
Comune di Pognano

Provincia di Bergamo

CAP 24040 - Via Leonardo da Vinci n°12/A Tel. 035 4829003

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Il Progettista:



dM Project & Affinity
SOCIETA' PROFESSIONALE

Via Montello n° 16
20066 Melzo (MI)

Tel. 02 95722952

www.dm-project.it

Arch. Valerio Dorati

Collaboratori:

Arch. Valentina Bianchi

Arch. Alessandra Fumagalli

Il Sindaco:

Stucchi Giovanbattista

Il Segretario Comunale:

Garofalo Carmelo

Febbraio 2008

Protocollo Comunale:

Delibera d'Adozione C.C. n. del

Delibera da Approvazione C.C. n. del

INDICE

TITOLO 1

DELLE NORME GENERALI

Articolo 1 – OGGETTO	pag. 6
Articolo 2 – FINALITÀ	pag. 6
Articolo 3 – COMPETENZE E RESPONSABILITÀ	pag. 6
Articolo 4 – RAPPORTI CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G./P.G.T.	pag. 6
Articolo 5 – RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI	pag. 6
Articolo 6 – MODELLI DI RIFERIMENTO	pag. 7
Articolo 7 – INDICAZIONI RELATIVE ALL'INTERPRETAZIONE DELLE NORME	pag. 7
Articolo 8 – SEGRETERIA TECNICA	pag. 7
Articolo 9 – COMMISSIONE EDILIZIA – RUOLO	pag. 7
Articolo 10 – COMMISSIONE EDILIZIA – ATTRIBUZIONI	pag. 7
Articolo 11 – COMMISSIONE EDILIZIA, COMPOSIZIONE	pag. 8
Articolo 12 – DURATA	pag. 8
Articolo 13 – INCOMPATIBILITÀ	pag. 8
Articolo 14 – COMMISSIONE EDILIZIA , CONFLITTO DI INTERESSI	pag. 8
Articolo 15 – COMMISSIONE EDILIZIA, DECADENZA	pag. 8
Articolo 16 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	pag. 8
Articolo 17 – COMMISSIONE EDILIZIA, CONFERIMENTO E SOPRALUOGHI	pag. 10
Articolo 18 – COMMISSIONE EDILIZIA, DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI	pag. 10
Articolo 19 – PARERE PREVENTIVO, DEFINIZIONE	pag. 10
Articolo 20 – PARERE PREVENTIVO, CASI	pag. 10
Articolo 21 – PARERE PREVENTIVO, PROCEDURA	pag. 10

TITOLO 2

INTERVENTI EDILIZI NORME DI PROCEDURA

Articolo 22 – NORMA GENERALE DI RINVIO	pag. 11
Articolo 23 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	pag. 11

TITOLO 3

OGGETTO EDILIZIO

Articolo 24 – IMMOBILI E COSTRUZIONI	pag. 12
Articolo 25 – EDIFICIO	pag. 12
Articolo 26 – IMPIANTO	pag. 12
Articolo 27 – INFRASTRUTTURE	pag. 12
Articolo 28 – MANUFATTI DIVERSI	pag. 13

TITOLO 4

PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

Articolo 29 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI RELATIVI AD INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, DI RISTRUTTURAZIONE E AGLI INTERVENTI ANALOGHI PER COMPLESSITÀ	pag. 14
Articolo 30 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI DIVERSI DA QUELLI DELL'ARTICOLO PRECEDENTE	pag. 16
Articolo 31 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PIANO ATTUATIVO	pag. 17
Articolo 32 – PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA PER LE INSEGNE DI ESERCIZIO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE	pag.19
Articolo 33 – MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE	pag.19
Articolo 34 – TOLLERANZE DI CANTIERE	pag.19
Articolo 35 – INTERVENTI URGENTI	pag.20
Articolo 36 – PUNTI FISSI – RICHIESTA	pag.20
Articolo 37 – PUNTI FISSI – CONSEGNA	pag.20
Articolo 38 – PUNTI FISSI – AUTODETERMINAZIONE	pag.20
Articolo 39 – PUNTI FISSI – PIANI ATTUATIVI	pag.20
Articolo 40 – INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI	pag.20
Articolo 41 – TABELLA DI CANTIERE	pag.20
Articolo 42 – DOCUMENTI A DISPOSIZIONE IN CANTIERE	pag.21

TITOLO 5

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo 43 – TIPOLOGIA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	pag. 22
Articolo 44 – MANUTENZIONE ORDINARIA	pag. 22
Articolo 45 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA	pag. 23
Articolo 46 – RESTAURO	pag. 24
Articolo 47 – RISANAMENTO CONSERVATIVO	pag. 24
Articolo 48 – RISTRUTTURAZIONE	pag. 25
Articolo 49 – CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	pag. 25
Articolo 50 – NUOVE COSTRUZIONI	pag. 25

TITOLO 6

REQUISITI DI QUALITÀ E DI CORRETTO INSERIMENTO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo 51 – PRINCIPI	pag. 26
Articolo 52 – DEROGHE	pag. 26
Articolo 53 – NOZIONI DI RIFERIMENTO	pag. 26
Articolo 54 – ORGANISMO EDILIZIO, DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE	pag. 26
Articolo 55 – ORGANISMI EDILIZI	pag. 27
55.1 – Casa Singola	
55.2 – Casa a schiera	
55.3 – Case a cortina ed edifici a corte	
55.4 – Fabbricato a padiglione	

55.5 – Fabbricato a palazzina	
Articolo 56 – ORGANISMO EDILIZIO, INDIVIDUAZIONE	pag. 29
Articolo 57 – CONTESTO, DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE	pag. 29
Articolo 58 – CONTESTO, INDIVIDUAZIONE	pag. 30
Articolo 59 – ZONE DI RILEVANZA , DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE	pag. 30
Articolo 60 – INTERVENTI SULL’ESISTENTE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	pag. 30
Articolo 61 – ASPETTI CROMO-MATERICI	pag. 30
Articolo 62 – MATERIALI	pag. 31
Articolo 63 – COLORI	pag. 34
Articolo 64 – COPERTURE	pag. 36
Articolo 65 – PARETI ESTERNE	pag. 37
Articolo 66 – RECINZIONI	pag. 38
Articolo 67 – TENDE SOLARI	pag. 39
Articolo 68 – ANTENNE SATELLITARI, CONDIZIONATORI, ETC.	pag. 40

TITOLO 7

NORME IN MATERIA DI ENERGIA ED AMBIENTE

Articolo 69 – FINALITA’	pag. 41
Articolo 70 – SERRE BIOCLIMATICHE	pag. 41
Articolo 71 – PRESTAZIONI DELL’INVOLUCRO	pag. 41
71.1 – Orientamento dell’edificio	
71.2 – Protezione dal sole	
71.3 – Isolamento termico dell’involucro degli edifici nuovi	
71.4 – Isolamento termico dell’involucro edifici ristrutturati	
71.5 – Prestazioni dei serramenti	
71.6 – Contenimento delle dispersioni	
71.7 – Materiali ecosostenibili	
71.8 – Isolamento acustico	
71.9 – Illuminazione naturale	
71.10 – Ventilazione naturale	
71.11 – Ventilazione meccanica controllata	
71.12 – Certificazione energetica	
Articolo 72 – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI	pag. 43
72.1 – Sistemi di produzione calore ad alto rendimento	
72.2 – Impianti centralizzati di produzione calore	
72.3 – Regolazione locale della temperatura dell’aria	
72.4 – Sistemi a bassa temperatura	
72.5 – Contabilizzazione energetica	
72.6 – Efficienza degli impianti elettrici	
72.7 – Inquinamento luminoso	
72.8 – Inquinamento elettromagnetico interno (50 hz)	
Articolo 73 – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	pag. 45
73.1 – Impianti solari termici	
73.2 – Impianti solari fotovoltaici	
73.3 – Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici	
73.4 – Sistemi solari passivi	
Articolo 74 – SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	pag. 46
74.1 – Contabilizzazione individuale dell’acqua potabile	

- 74.2 – Riduzione del consumo di acqua potabile
- 74.3 – Recupero acque piovane

TITOLO 8

INSEGNE ED IMPIANTI PUBBLICITARI

- Articolo 75 – IMPIANTI PUBBLICITARI pag. 47
- Articolo 76 – INSEGNE D’ESERCIZIO pag. 47

TITOLO 9

SICUREZZA DEGLI EDIFICI

- Articolo 77 - NORME DI SICUREZZA pag. 48
- Articolo 78 – ACCESSO ALLA COPERTURA pag. 48
- Articolo 79 – INSTALLAZIONE DI SICUREZZA PER L’ACCESSO A LUOGHI ELEVATI pag. 48
- Articolo 80 – ACCESSO SULLE COPERTURE DI EDIFICI INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLI pag. 48
- Articolo 81 – DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO pag. 49
- Articolo 82 – EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE pag. 49
- Articolo 83 – INFORMAZIONI pag. 49
- Articolo 84 – FASCICOLO DELL’OPERA pag. 50

TITOLO 10

NORME FINALI E TRANSITORIE

- Articolo 85 – ALLACCIAMENTI ALLA PUBBLICA FOGNATURA pag. 50
- Articolo 85 – ALLACCIAMENTI ALLA PUBBLICA FOGNATURA pag. 50
- Articolo 86 – SANZIONI PER LE INFRAZIONI DEL REGOLAMENTO pag. 50
- Articolo 87 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO pag. 50
- Articolo 88 – ABROGAZIONI pag. 50

ALLEGATO “A”

- SCHEDA TECNICA FOGNATURE pag. 52

TITOLO 1

DELLE NORME GENERALI

Articolo 1 – OGGETTO

Il presente regolamento edilizio (nel testo in seguito abbreviato in R.E.) , disciplina qualsiasi attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia.

Il R.E., così come dispone l'art. 4, comma 1, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le procedure del processo di intervento necessarie per realizzarle, modificarle e demolirle, con esclusione delle normali operazioni agricole.

Chiunque abbia titolo a realizzare, modificare o demolire opere edilizie deve attenersi alle prescrizioni del presente R.E..

Articolo 2 - FINALITÀ

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

Articolo 3 – COMPETENZE E RESPONSABILITÀ

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

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

Articolo 4 – RAPPORTI CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE / PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

In conformità all'art. 28, comma 2, della L.R. 12/2005, le norme del presente regolamento non possono avere ad oggetto parametri urbanistico-edilizi e non possono altresì modificare o sostituire le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale / Piano di Governo del Territorio

Articolo 5 – RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

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

In riferimento alle norme igienico-sanitarie di cui al combinato disposto dell'art. 4, comma, 1 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 28 della L.R. 12/2005, si rinvia al regolamento locale d'igiene vigente.

Articolo 6 - MODELLI DI RIFERIMENTO

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente R.E. è suggerito l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente regolamento l'uso di modulistica predisposta dal Comune è consentito l'impiego di *fac-simili* purché contengano tutti gli elementi richiesti dalla predetta modulistica.

Articolo 7 – INDICAZIONI RELATIVE ALL'INTERPRETAZIONE DELLE NORME

Chiunque ne abbia interesse può chiedere agli uffici competenti alla trattazione delle pratiche edilizie indicazioni di carattere generale relative all'interpretazione e all'applicazione delle norme del presente regolamento.

Articolo 8 – SEGRETERIA TECNICA

Le disposizioni del presente regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento anche in relazione ai problemi emergenti dalla loro applicazione. Al fine di contribuire a tale aggiornamento è istituita la Segreteria tecnica.

La Segreteria tecnica è nominata dal Sindaco o dall'Assessore delegato; resta in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso della quale è nominata e, comunque, fino alla nomina di una nuova Segreteria Tecnica. E' composta dal responsabile dell'ufficio competente alla trattazione delle pratiche edilizie, da un esperto di legislazione urbanistica ed edilizia e da un esperto di progettazione la cui competenza sia dimostrata dal curriculum professionale.

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

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

Articolo 9 – COMMISSIONE EDILIZIA – RUOLO

La commissione edilizia è un organismo collegiale tecnico-consultivo del Comune.

Essa esprime un parere, favorevole o non favorevole, esclusivamente in merito alla qualità architettonica, compositiva e funzionale del progetto edilizio e al suo inserimento nel contesto urbano ed ambientale, ferma restando la esclusiva competenza degli uffici comunali relativamente alla conformità urbanistico-edilizia.

Il parere della Commissione edilizia può essere accompagnato da indicazioni e prescrizioni. Nel caso di parere favorevole, le indicazioni e le prescrizioni non devono comunque implicare modifiche rilevanti del progetto edilizio presentato.

Il parere non favorevole deve essere motivato con riferimento puntuale alle disposizioni del presente regolamento e ai contenuti della Dichiarazioni di indirizzi di cui al successivo art. 18.

Articolo 10 – COMMISSIONE EDILIZIA – ATTRIBUZIONI

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la Commissione edilizia esprime il suo parere in relazione alle richieste di Permesso di Costruire ed alle proposte di Piano Attuativo, di modifica al Piano di Governo del Territorio e, fino all'approvazione di questo, al PRG, e per gli interventi edilizi sottoposti a vincolo paesistico-ambientale

La Commissione edilizia esprime altresì un parere consultivo sulle proposte di modifica del Regolamento edilizio.

Articolo 11 – COMMISSIONE EDILIZIA, COMPOSIZIONE

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti in materia, la Commissione edilizia è composta:

- a) Dal Responsabile del Servizio che svolge funzioni di Presidente;
- b) Da quattro membri rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, ovvero esperti delle discipline attinenti l'urbanistica e l'edilizia, di cui due esperti in materia di tutela paesistico ambientale le cui competenze ed esperienza siano dimostrate dal *curriculum* professionale,
- c) Alla Commissione edilizia partecipa, senza diritto di voto, il responsabile dell'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie, che svolge la funzione di segretario;
- d) la Commissione Edilizia è nominata dalla Giunta comunale.

Articolo 12 - DURATA

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

Articolo 13 – INCOMPATIBILITÀ

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

- a) Con la carica di consigliere comunale;
- b) Con la carica di componente la Giunta comunale
- c) Con il rapporto di dipendenza con il Comune o enti, aziende, società da esso dipendenti con l'eccezione di cui all'art. 11 lettera A

Articolo 14 – COMMISSIONE EDILIZIA , CONFLITTO DI INTERESSI

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

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

Articolo 15 – COMMISSIONE EDILIZIA, DECADENZA

Il commissario decade automaticamente dalla sua carica nel caso insorga, successivamente alla sua nomina, una delle cause di incompatibilità di cui all'art. 13.

Il commissario decade altresì automaticamente nel caso di assenza, anche giustificata, per oltre un terzo delle sedute di un anno, anche non consecutive.

Articolo 16 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

1. La convocazione deve essere comunicata per iscritto (anche a mezzo fax oppure e-mail) dal presidente e pervenire almeno tre giorni prima del giorno fissato per la seduta; unitamente alla convocazione deve essere trasmesso l'ordine del giorno. Le riunioni sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei suoi componenti, tra i quali il presidente; in seconda convocazione, fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono tre componenti, tra cui il presidente. Il numero legale dei presenti deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno delle riunioni contiene l'elenco di tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 giorni dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento

- precisando il mancato parere al responsabile dello sportello unico per l'edilizia in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 della legge 7 agosto 1990, n° 241, e successive modificazioni.
3. La Commissione edilizia., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
 - chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - necessità di sopralluogo.
 4. Il progettista può chiedere di essere sentito dalla Commissione edilizia., la quale decide in merito a maggioranza. Il parere sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla richiesta.
 5. La richiesta di convocazione del progettista sarà notificata al richiedente e al progettista a cura del segretario della C.E. con un preavviso di almeno cinque giorni. Nel caso di mancata presenza del progettista la C.E. darà corso al richiesto parere.
 6. La C.E. esprime i seguenti pareri:
 - parere favorevole;
 - parere favorevole con eventuali motivate prescrizioni;
 - parere contrario motivato.
 7. È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del presidente.
 8. Ai lavori della C.E. assiste, senza diritto di voto, il responsabile del Procedimento, che assume le funzioni di segretario verbalizzante .
 9. Delle adunanze della C.E. viene redatto apposito verbale, firmato dal presidente e dal segretario. Il verbale riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato dalla commissione edilizia nella seduta del" completata dalle eventuali prescrizioni, dalla data, e dalla firma. I pareri della C.E. sono resi noti al pubblico in forma sommaria per ciascuna seduta con appositi elenchi da pubblicare all'albo pretorio. Una copia del verbale deve essere trasmesso (anche a mezzo fax o e-mail) a ciascun commissario che ha partecipato alla seduta, il quale potrà formulare osservazioni e/o proporre correzione entro il termine di due giorni dal ricevimento. Le osservazioni e le proposte di correzione devono essere formulate per iscritto ed inoltrate alla segreteria della commissione a mezzo fax, e-mail o consegnate a a mano.
 10. Per argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della C.E. uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta.
 11. I progetti possono essere esaminati solo se sono stati istruiti dall'ufficio comunale e dall'ufficio sanitario circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità e tutela ambientale.
 12. I componenti della C.E. non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca dell'incarico ad opera della giunta comunale e la segnalazione all'ordine od al collegio di appartenenza dell'iscritto.

Articolo 17 – COMMISSIONE EDILIZIA, CONFERIMENTO E SOPRALUOGHI

La commissione edilizia può sentire, quando lo ritenga necessario, il progettista per acquisire elementi utili alla valutazione del progetto e per l'espressione del parere.

La Commissione edilizia può altresì eseguire sopralluoghi quando siano ritenuti necessari per la valutazione del progetto e per l'espressione del parere.

Articolo 18 – COMMISSIONE EDILIZIA, DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

La Commissione edilizia formula periodicamente, in un documento denominato “Dichiarazione di indirizzi”, i criteri che intende adottare nell’espressione dei pareri sui progetti sottoposti alla sua valutazione e, eventualmente, dei pareri preventivi.

La Dichiarazione di indirizzi può eventualmente specificare ed integrare i requisiti di qualità architettonica, compositiva e funzionale, senza però definire nuovi e diversi requisiti.

La Dichiarazione di indirizzi è adeguatamente pubblicizzata.

Articolo 19 – PARERE PREVENTIVO, DEFINIZIONE

Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione edilizia esprime su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali, nonché l’inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

Il parere preventivo, se favorevole, vincola per gli aspetti presi in considerazione, la Commissione edilizia nel successivo esame del progetto definitivo.

Articolo. 20 – PARERE PREVENTIVO, CASI

In nessun caso la richiesta di parere preventivo è obbligatoria. Tuttavia, la richiesta di parere preventivo è raccomandata in particolare nei seguenti casi:

1. Piani attuativi e, più in specifico, piani attuativi con valore di concessione edilizia;
2. Immobili vincolati;
3. Edifici e complessi edilizi di rilevante interesse;
4. Edifici e complessi edilizi di problematica contestualizzazione;

Un parere preventivo può essere richiesto anche ai fini dell’individuazione dell’organismo edilizio e del contesto cui si riferiscono gli interventi edilizi.

Articolo 21 – PARERE PREVENTIVO, PROCEDURA

Al fine dell’espressione del parere preventivo, l’interessato inoltra alla Commissione edilizia un progetto preliminare che rappresenti schematicamente, nelle forme ritenute più opportune, tutti gli elementi necessari per la valutazione della Commissione e che comprende la contestualizzazione dell’intervento nell’ambiente circostante.

Il progetto preliminare è di norma corredato da una adeguata documentazione fotografica, oltre che da una relazione illustrativa.

Il parere preventivo, con gli eventuali consigli, osservazioni e raccomandazioni per la redazione del progetto definitivo, è rilasciato all’interessato entro sessanta giorni dalla richiesta, fatta salva una sola eventuale sospensione dei termini per richiesta di documentazione integrativa.

TITOLO 2

INTERVENTI EDILIZI **NORME DI PROCEDURA**

Articolo 22 - NORMA GENERALE DI RINVIO

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

Articolo 23 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Con la finalità di semplificare i procedimenti amministrativi, di rispettare i termini previsti dalle leggi vigenti per gli adempimenti dell'Amministrazione Comunale e per la loro conclusione, di incentivare e agevolare l'autocertificazione in attuazione delle norme vigenti, sono istituiti lo Sportello Unico per l'edilizia, presso il Comune, e lo Sportello Unico per le attività produttive.

Agli Sportelli Unici sono attribuite, per essere svolte in modo coordinato e in coerenza con i principi di economicità e di efficienza, tutte le funzioni di cui all'art.3 del DPR 20 ottobre 1998 n. 447 e successive modifiche e integrazioni e all'art. 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

Agli Sportelli Unici per l'edilizia e le attività produttive sono in ogni caso attribuite tutte le funzioni relative a qualsiasi adempimento e procedimento che riguardano l'attività edilizia nonché le attività produttive così come definite dal comma 1 bis dell'art. 1 del DPR 20 ottobre 1998 n. 447 e successive modifiche e integrazioni.

Lo Sportello Unico cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e tutte le altre Amministrazioni e/o Enti tenuti a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di Permesso di Costruire e/o della Denuncia di Inizio Attività.

L'organizzazione e il funzionamento del predetto servizio è demandato ad altra forma regolamentare.

TITOLO 3

OGGETTO EDILIZIO

Articolo 24 - IMMOBILI E COSTRUZIONI.

1. Sono «beni immobili» ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente «immobili»:
 - il suolo, ovvero le unità di suolo o «aree»;
 - le costruzioni edilizie;
 - gli alberi;
 - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. Opera edilizia o costruzione edilizia è qualsiasi manufatto fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.
3. Ai fini del presente regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
 - gli edifici;
 - gli impianti, o strutture tecnologiche;
 - le infrastrutture;
 - i manufatti diversi.

Articolo 25 - EDIFICIO.

1. Edificio è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

Articolo 26 - IMPIANTO.

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti le strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno, bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di pertinenza di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.
3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura; ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate non determinanti locali utilizzabili sottostanti, piscine, e simili.

Articolo 27 - INFRASTRUTTURE

1. Sono infrastrutture le costruzioni, diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
 - a) per la mobilità: le strade, i percorsi pedonali e ciclabili, le piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;

- b) tecnologiche: per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e di informazioni tramite condutture (acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili).

Articolo 28 - MANUFATTI DIVERSI.

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
- le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
 - le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
 - le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
 - i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
 - le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
 - le opere provvisionali: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

TITOLO 4

PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

Articolo 29 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI RELATIVI AD INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, DI RISTRUTTURAZIONE E AGLI INTERVENTI ANALOGHI PER COMPLESSITÀ

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

I progetti dovranno pertanto essere corredati dalla seguente documentazione:

Ø Elaborati grafici

1. Estratto di mappa catastale con evidenziata l'area oggetto di intervento, riportante il contesto di riferimento per un raggio di almeno mt. 500, precisando i mappali interessati ed il numero dei relativi fogli di mappa;
2. Estratto dello strumento urbanistico generale vigente alla scala esistente e, ove esiste, stralcio dello strumento attuativo, con l'esatta ubicazione del lotto interessato;
3. Planimetria/e quotata/e d'insieme (scala 1:200 o superiore) con l'indicazione di:
 - a) Dimensioni del lotto oggetto di intervento;
 - b) Punti cardinali;
 - c) Strade con la relativa toponomastica e ampiezza;
 - d) Posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni al lotto) ed in progetto con precisate tutte le altezze;
 - e) Quote altimetriche del terreno e degli spazi esterni al fabbricato;
 - f) Distacchi del fabbricato in progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti;
 - g) Eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - h) Le aree a parcheggio pubblico e privato;
 - i) La sagoma di eventuali parcheggi o accessori interrati;
 - j) Le superfici permeabili e drenanti;
 - k) Il trattamento di massima del suolo non edificato all'interno del lotto;
 - l) Le urbanizzazioni esistenti (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione, acqua, metano);
 - m) La posizione della recinzione in progetto o esistente (se l'esistente viene modificata: tavola di confronto), l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
 - n) Verifica del rispetto dei requisiti di sicurezza delle strade in merito agli accessi, alle fasce di rispetto, ecc.;
 - o) Rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d'uso (scala 1:200 o superiore a secondo delle dimensioni del lotto);
 - p) Elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati sulle tavole) per la verifica della conformità con gli indici di pianificazione territoriale;
 - q) Piante dei vari piani (scala 1:100 o superiore) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. In tutte le piante dovranno essere indicate: le linee di sezione, le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aeroilluminante con la verifica di quanto previsto dal vigente regolamento di igiene, le diverse unità immobiliari;

- r) Sezioni (scala 1:100 o superiore) trasversali e longitudinali per ciascun corpo di fabbrica collocate in punti significativi con la quotatura delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda e delle altezze necessarie per la verifica degli indici urbanistico-edilizi;
- s) Prospetti dell'opera progettata (scala 1:100 o superiore) completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti dovrà essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
- t) Tavola di confronto con rappresentazione delle piante, prospetti e sezioni relative alla situazione esistente o approvata, in progetto e di sovrapposizione con evidenziati gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni – rosso per le costruzioni), in caso di varianti o modifiche a fabbricati esistenti;
- u) Planimetria (scala 1:100 o superiore) con indicazione della rete di fognatura interna e dei punti di immissione nella rete pubblica;
- v) Planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicate tutte le opere di urbanizzazione in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione, acqua metano) e relativo computo metrico estimativo;
- w) Una assonometria o prospettiva in scala adeguata qualora, per la complessità dell'intervento, si richieda una visione di insieme del/i fabbricato/i in progetto;
- x) Prospetti e sezione della recinzione;
- y) Piante dell'intervento in progetto con dimostrazione del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative stesse.

Tutti gli elaborati dovranno essere firmati dalla proprietà e dal progettista nonché, in caso di domanda di permesso di costruire, dal direttore dei lavori incaricato; inoltre, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato il nominativo dell'impresa esecutrice.

Ø Altra documentazione

- a) Relazione descrittiva dell'intervento;
- b) Copia dell'atto di proprietà o di altro atto che dimostri il titolo del richiedente all'intervento, ovvero autocertificazione secondo le norme vigenti;
- c) Asseverazione del progettista, secondo il modello predisposto dall'Amministrazione, della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie (anche in caso di domanda di permesso di costruire);
- d) Riferimento a pratiche edilizie precedenti in caso di interventi su fabbricati esistenti con l'indicazione dei relativi estremi (data e numero della concessione o autorizzazione, anche in sanatoria, data di presentazione della denuncia di inizio dell'attività) ovvero riferimento a piani attuativi approvati e relative convenzioni, ovvero dichiarazione della proprietà in merito alla data di costruzione del fabbricato e alle destinazioni d'uso (solo per fabbricati ante 1967)
- e) Eventuali pareri preventivi richiesti e/o rilasciati ovvero indicazione dei relativi estremi;
- f) Rilievo fotografico a colori, formato minimo cm. 10x15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (con la sola esclusione degli interventi per opere interne) comprese le eventuali alberature esistenti, nonché planimetria generale con riferimento ai punti di ripresa;
- g) Eventuale autorizzazione paesistica rilasciata ai sensi delle leggi vigenti;
- h) Eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e architettonici (o copia della domanda debitamente protocollata che dimostri la maturazione del silenzio-assenso);

- i) Eventuale parere igienico-sanitario richiesto direttamente dall'interessato all'ASL e/o all'ARPA, oppure relazione tecnico-sanitaria secondo il modello richiesto dalla ASL ed eventuale attestazione del pagamento delle tariffe della ASL (in caso di domanda di permesso di costruire);
- j) Nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco oppure visto esame del progetto da parte dello stesso Comando provinciale oppure dichiarazione sostitutiva del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nullaosta (in caso di Permesso di costruire impegnativa alla presentazione prima del ritiro dello stesso);
- k) Autorizzazione alla formazione di accessi per le aree prospicienti strade di tipo sovracomunale;
- l) Atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in progetto, relativo computo metrico estimativo e relativa polizza fidejussoria;
- m) Documentazione richiesta dalle vigenti norme nazionali e regionali per il contenimento dei consumi energetici;
- n) Impegnativa alla presentazione della denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato;
- o) Progetto degli impianti tecnologici ai sensi delle leggi vigenti oppure dichiarazione sostitutiva del progettista che gli impianti da realizzare non richiedono progetto;
- p) Documentazione di previsione di impatto acustico nei casi previsti dalla vigente legislazione;
- q) Prospetto di autodeterminazione del contributo di concessione e tabella per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione completata nel modo previsto dalle norme vigenti, ovvero computo metrico estimativo;
- r) Modello ISTAT ai fini della rilevazione dell'attività edilizia;
- s) Copia di eventuali convenzioni tra proprietà confinanti, debitamente registrate e trascritte, nonché copia di convenzioni eventualmente previste dalle norme vigenti (ovvero relative certificazioni notarili);

Articolo 30 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI DIVERSI DA QUELLI DELL'ARTICOLO PRECEDENTE.

I progetti relativi agli interventi diversi da quelli di cui all'art. 29 dovranno essere corredati da tutta la documentazione necessaria per consentire una corretta identificazione di tutti gli elementi relativi al progetto presentato e da quanto previsto dalla legislazione vigente.

- a) Copia dell'atto di proprietà o di altro atto che dimostri il titolo del richiedente all'intervento, ovvero autocertificazione secondo le norme vigenti;
- b) Asseverazione del progettista, secondo il modello predisposto dall'Amministrazione, della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati od approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie;
- c) Estratto catastale di mappa con evidenziata l'area oggetto di intervento;
- d) Estratto dello strumento urbanistico generale vigente e, ove esistente, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione dell'immobile e del lotto interessato;
- e) Riferimento a pratiche edilizie precedenti in caso di interventi su fabbricati esistenti con l'indicazione dei relativi estremi, ovvero riferimento a piani attuativi approvati e relative convenzioni, ovvero dichiarazione della proprietà in merito alla data di costruzione del fabbricato e alle destinazioni d'uso (solo per fabbricati ante 1967);
- f) Eventuali pareri preventivi richiesti e/o rilasciati ovvero indicazioni dei relativi estremi;

- g) Rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10x15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (con la sola esclusione degli interventi per opere interne) comprese le eventuali alberature esistenti;
- h) Eventuale nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e architettonici;
- i) Eventuale parere igienico-sanitario richiesto direttamente dall'interessato alla ASL, oppure relazione tecnico-sanitaria secondo il modello richiesto dalla ASL ed eventuale attestazione del pagamento delle tariffe di competenza ASL;
- j) Elaborati grafici quotati firmati dal dichiarante e dal progettista illustrativi dell'intervento, comprensivi di piante, prospetti e sezioni, con il confronto tra situazione esistente o approvata, in progetto e sovrapposizioni evidenziando gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni, rosso per le costruzioni) e indicando la destinazione d'uso, la superficie e il rapporto di aeroilluminazione per ogni vano;
- k) Calcoli planivolumetrici, da riportare necessariamente sugli elaborati grafici, per la verifica della conformità del progetto agli indici urbanistici vigenti;
- l) Dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- m) Nominativo e dati identificativi dell'impresa esecutrice delle opere;

Articolo 31 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PIANO ATTUATIVO

La domanda per l'approvazione dei piani attuativi dovrà essere corredata da tutta la documentazione prevista dalla legislazione vigente nonché dai seguenti elaborati:

- 1) Estratto catastale di mappa con evidenziata, mediante colorazione, l'area oggetto di intervento nonché riportante il contesto di riferimento per un raggio di almeno mt. 500, precisando i mappali interessati ed il numero dei relativi fogli di mappa;
- 2) Misura catastale dei terreni inclusi nel piano attuativo;
- 3) Estratto dello strumento urbanistico generale vigente con copia della normativa di riferimento;
- 4) Copia dell'atto di proprietà o di altro atto che dimostri il titolo del richiedente all'intervento ovvero autocertificazione secondo le vigenti norme, redatta sui moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale;
- 5) Rilievo fotografico a colori minimo cm. 10x15 dell'area oggetto di intervento e del suo contesto nonché planimetria generale con riferimento ai punti di ripresa;
- 6) Eventuale autorizzazione igienico-sanitaria richiesta direttamente dall'interessato all'ASL, e/o ARPA oppure relazione tecnico-sanitaria secondo il modello richiesto dalla ASL e/o ARPA ed eventuale attestazione del pagamento delle tariffe di competenza della ASL
- 7) Rilievo planimetrico e altimetrico del terreno (scala 1:500 o superiore) quotato, con indicazione dei capisaldi di riferimento e dimostrazione grafica delle superfici;
- 8) Planimetria/e quotata/e di progetto (scala 1:500 o superiori) con l'indicazione di:
 - a) Dimensioni dell'area oggetto di intervento;
 - b) Punti cardinali;
 - c) Strade esistenti e in progetto con la relativa toponomastica e ampiezza;
 - d) Posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni all'ambito di intervento) ed in progetto con precisate tutte le altezze;
 - e) Quote altimetriche del terreno;
 - f) Eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - g) La posizione della/e recinzione/i in progetto o esistente, l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
 - h) Verifica del rispetto dei requisiti di sicurezza delle strade in merito agli accessi, alle fasce di rispetto, ecc.;

- 9) Planimetria (scala 1:200 o superiore), sezioni o particolari costruttivi con indicate tutte le opere di urbanizzazione esistenti ed in progetto (strade, marciapiedi e fognature, rete illuminazione, acqua, metano) adeguatamente quotate e dimensionate, con precisate le caratteristiche tecniche e i materiali;
- 10) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione in progetto;
- 11) Planimetria quotata (scala 1:200 o superiore) con indicati tutti gli spazi da destinare a standard, la suddivisione in lotti dello spazio privato, degli spazi privati da asservire ad uso pubblico e di quelli privati (distinguendo tra quelli comuni e quelli di esclusivo utilizzo delle singole unità immobiliari), le aree a parcheggio esistenti e quelle in progetto;
- 12) Planimetria (scala 1:500 o superiore) della viabilità estesa al contesto dell'area oggetto di intervento per un raggio minimo di mt. 150, in cui sia precisata la distinzione tra strade private e strade pubbliche nonché il rapporto di connessione con la viabilità esterna;
- 13) Elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planovolumetrici (che dovranno essere riportati necessariamente sulle tavole) per la verifica della conformità del progetto agli indici del Piano Regolatore vigente;
- 14) Planimetria con suddivisione dei lotti e indicazione della volumetria massima realizzabile per singolo lotto;
- 15) Piante e sezioni schematiche dei fabbricati esistenti e in progetto (scala 1:200 o superiore) con indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici compresi nel piano attuativo;
- 16) Almeno due assonometrie in scala adeguata con indicati gli ingombri e le altezze degli edifici ritenuti necessari per valutare gli interventi proposti;
- 17) Relazione sottoscritta dal progettista e da tutti i proprietari da cui risulti:
 - a. Nominativi e dati anagrafici di tutti i proprietari;
 - b. Nominativo e dati anagrafici del progettista incaricato nonché il numero di iscrizione all'albo;
 - c. Descrizione dello stato attuale dell'area oggetto di intervento (inquadramento ambientale);
 - d. Criteri insediativi adottati al fine di valutare l'impianto complessivo nel suo complesso;
 - e. Urbanizzazioni esistenti ed in progetto;
 - f. Presenza di eventuali vincoli;
 - g. Descrizione dell'intervento proposto (con particolare riferimento alla volumetria in progetto, alle destinazioni d'uso, alla qualità degli standard previsti ecc) e delle attività insediabili, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento proposto alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente;
 - h. Dichiarazione, a firma del professionista abilitato alla progettazione, con cui si asseveri la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche approvate ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
 - i. Descrizione delle opere da eseguirsi direttamente dalla parte privata;
 - j. Nomina di referente unico a cui l'Amministrazione possa fare riferimento per eventuali comunicazioni;
- 18) Norme tecniche di attuazione per gli interventi edilizi compresi nel piano con precisati gli indici da garantire nei singoli lotti, le distanze dai fabbricati e dalla sede stradale, gli allineamenti ed inoltre allegando abachi vincolanti relativi a:
 - a. Tipologie edilizie ammissibili e destinazioni;
 - b. Modalità di trattamento dello spazio aperto privato e indicazione delle essenze arboree da impiantare;
 - c. Materiali di rivestimento e coloriture;
 - d. Sistemazione esterna del verde e manutenzione (spazi interni ed esterni alla proprietà);

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

Articolo 32 – PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA PER LE INSEGNE DI ESERCIZIO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

Le richieste di autorizzazione per la posa e l'installazione delle insegne di esercizio devono essere presentate esclusivamente su modelli predisposti dall'Amministrazione Comunale e devono essere corredate dalla seguente documentazione minima:

- 1) Copia dell'atto di proprietà o di altro atto che dimostri il titolo del richiedente all'intervento ovvero autocertificazione secondo le norme vigenti;
- 2) Documentazione fotografica a colori min. 10x15 relativa al prospetto interessato dall'intervento e agli eventuali fabbricati adiacenti, recante la simulazione dell'inserimento della/e nuova/e insegna/e di esercizio;
- 3) Planimetria generale in scala adeguata (non superiore a 1:2000) con la collocazione dell'intervento nel contesto urbano;
- 4) Elaborati grafici firmati dal richiedente contenenti il prospetto e la sezione in adeguata scala (1:50) della struttura sulla quale si intende applicare l'insegna di esercizio, con l'indicazione delle dimensioni e della natura (luminosa – non luminosa – illuminata – altra tipologia) dell'insegna e dei materiali da utilizzare;
- 5) Bozzetto dell'insegna, firmato dal richiedente, con l'indicazione dell'iscrizione, dell'eventuale logo e di quanto altro contenuto nell'insegna in adeguata scala grafica;

Articolo 33 – MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione a corredo dei progetti di cui agli articoli precedenti potrà essere integrata o modificata con apposita disposizione di servizio emanata dal responsabile del procedimento, anche su proposta della Segreteria Tecnica e, in particolare, quando lo rendono necessario norme statali, regionali e regolamentari sopravvenute.

Articolo 34 – TOLLERANZE DI CANTIERE

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

- Ø Per le misure inferiori o uguali a mt. 5,00 : 1%
- Ø Per le misure superiori a mt. 5,00 e fino a mt. 15,00 : 0,50%
- Ø Per le misure superiori a mt. 15,00 : 0,20%

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

Articolo 35 – INTERVENTI URGENTI

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

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

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

Articolo 36 – PUNTI FISSI – RICHIESTA

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

Articolo 37 – PUNTI FISSI – CONSEGNA

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

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

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

Articolo 38 – PUNTI FISSI – AUTODETERMINAZIONE

Se nel termine di cui all'art.30 l'ufficio comunale non ha provveduto agli adempimenti di sua competenza, il titolare e il direttore dei lavori redigono autonomamente il verbale e lo inviano all'Amministrazione comunale.

Articolo 39 – PUNTI FISSI – PIANI ATTUATIVI

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

Articolo 40 – INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

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

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

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

Articolo. 41 – TABELLA DI CANTIERE

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

Articolo 42 – DOCUMENTI A DISPOSIZIONE IN CANTIERE

Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi, oltre alla documentazione richiesta dalle vigenti normative a qualsiasi titolo disciplinanti l'attività di cantiere, deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto.

TITOLO 5

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo. 43 – TIPOLOGIA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

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

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

Articolo. 44 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono qualificate di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

A) - Opere interne

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

B) - Opere esterne

1. opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi, purché non siano alterati i caratteri originari;
2. ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali, gronde e comignoli, anche con materiali diversi, purché non siano alterate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura;
3. ripristino e tinteggiatura delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori;
4. riparazione di balconi e terrazzi, rifacimento delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservati i caratteri originari;

5. riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi, purché non né siano mutate le caratteristiche esteriori;
6. installazione di zanzariere e tende solari;
7. sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
8. riparazione e sostituzione di recinzioni con le medesime caratteristiche;
9. installazione di grate limitatamente ai vani finestre;
10. realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti senza modificazione della superficie drenante;
11. collocazione del verde o sui terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati, arredo urbano amovibile;

C) - Opere in immobili produttivi (circolare 16.11.1977 n.1918)

Tutte le opere finalizzate ad assicurare la funzionalità dell'impianto produttivo e il suo adeguamento tecnologico, quali:

1. costruzioni, che non prevedano la permanenza di persone, finalizzate a proteggere apparecchiature e impianti;
2. Sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature ecc. realizzati all'interno dell'area produttiva;
3. Serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
4. Opere a carattere precario e facilmente amovibili;
5. Opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
6. Installazione di pali porta tubi in metallo e/o conglomerato armato per l'attraversamento delle viabilità interna con tubazioni di processo e servizi;
7. Passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
8. Trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
9. Basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento degli impianti esistenti;
10. Separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
11. Attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline);
12. Attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori, ecc.;
13. Tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
14. Canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;

D) – Altre opere

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

Articolo 45 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono qualificate di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1. Le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;

2. Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
3. Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
4. Le opere di rifacimento totale delle coperture che ne alterino la sagoma, le pendenze e le caratteristiche o che riguardino l'orditura principale, senza alterazioni dei volumi;
5. Le opere di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte delle aperture, la realizzazione parziale di nuove aperture, la chiusura di parte delle aperture esistenti;
6. Le opere relative alla realizzazione e alla sostituzione di piccoli elementi accessori delle costruzioni;
7. Le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni (all. A BURL tipologia degli interventi edilizi);
8. Le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici;
9. Le opere necessarie per realizzare ed integrare gli impianti tecnologici, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, e le relative reti nonché per realizzare i conseguenti volumi tecnici;
10. Le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale da realizzare negli immobili destinati alla produzione di beni e servizi che risultino necessarie per adeguare e mantenere in efficienza gli impianti produttivi e la salubrità delle relative costruzioni senza comportare incremento della superficie lorda di pavimento.

Articolo 46 – RESTAURO

Sono qualificate di restauro le seguenti opere:

1. Le opere finalizzate alla conservazione della costruzione, della sua qualità, del suo significato e dei suoi valori mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento degli elementi costruttivi e l'inserimento di accessori o impianti per consentirne un uso adeguato, anche con una modifica della destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;
2. Le opere finalizzate alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentalmente autentici;
3. Le opere finalizzate alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi in sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Articolo 47 – RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono qualificate di risanamento conservativo le seguenti opere:

1. Le opere sistematiche di recupero igienico e funzionale delle unità immobiliari e delle costruzioni finalizzate a consentirne un uso adeguato, con riferimento alla destinazione d'uso, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
2. Sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali o inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purchè nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
3. Inserimento di locali e impianti tecnici, igienici e funzionali, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
4. Parziali adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purchè non vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati, ove esistono, gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;

5. Sistemazione delle aree cortilizie nel rispetto delle preesistenze, anche in funzione della diversa destinazione d'uso.

Articolo 48 – RISTRUTTURAZIONE

Sono qualificati di ristrutturazione i seguenti interventi:

1. Il ripristino e la sostituzione di elementi costruttivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
2. Le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari che comportino la suddivisione di unità immobiliari;
3. La demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente;
4. Il recupero ad uso abitativo dei sottotetti.

Articolo 49 – CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Sono qualificati cambio di destinazione d'uso di immobili e di loro parti tutti gli interventi connessi o non connessi all'esecuzione di opere edilizie.

Il cambio di destinazione d'uso, connesso o non connesso a trasformazioni fisiche, è regolamentato dalla legislazione regionale (art. 52 L.R. 12/2005) ai sensi dell'art. 10 comma 2 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

Articolo 50 – NUOVE COSTRUZIONI

Sono qualificate di nuova costruzione le seguenti opere:

1. Le opere che comportano la realizzazione di superficie o volume computabile;
2. Gli interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. Gli interventi che comportano la realizzazione di manufatti edilizi fuori terra o interrati autonomi sotto il profilo urbanistico-edilizio, comprese le pertinenze il cui volume superi il 20% di quello dell'edificio principale;
4. La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
5. L'installazione di torri e tralicci per gli impianti di radiocomunicazione e di radiodiffusione e similari;
6. L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere (roulottes, campers, case mobili) che siano utilizzati come abitazioni e ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze non temporanee;
7. La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per le attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

TITOLO 6

REQUISITI DI QUALITÀ E DI CORRETTO INSERIMENTO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo 51 - PRINCIPI

La presente sezione del regolamento disciplina gli interventi edilizi in riferimento ai profili di qualità architettonica, compositiva e funzionale, e di corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, con la finalità di perseguire la sintonia con i caratteri peculiari di pregio dell'ambiente urbano.

In conformità al principio di sintonia, gli interventi devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei colori storici, culturali, ambientali ed estetici degli edifici cui si riferiscono, e/o del contesto urbano esistente, ovvero programmato, dagli strumenti urbanistici in cui si devono inserire in consonanza con gli organismi edilizi che ne costituiscono matrice ambientale e/o del contesto ambientale in cui si devono collocare, salvaguardando il verde, l'alberatura di pregio e gli aspetti paesaggistici in senso lato.

Non sono pertanto ammessi gli interventi che, ancorché pregevoli in sé, risultino in contrasto con l'ambiente o estranei al contesto per l'insieme dei loro connotati tipo: morfologico, estetico – dimensionale.

Articolo 52 – DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle norme della presente sezione, previo parere favorevole motivato della Commissione Edilizia, nel caso di progetti estesi all'ambito di un intero contesto nonché nel caso il progetto, non conforme ai requisiti indicati di qualità e di corretto inserimento, sia adeguatamente giustificato e sia riconosciuto di particolare valore anche con riferimento ai profili del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Articolo 53 – NOZIONI DI RIFERIMENTO

I requisiti di qualità architettonica, compositiva, funzionale e di corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sono definiti prioritariamente in riferimento alla nozione di organismo edilizio per quanto riguarda i profili morfologici dei fabbricati, degli edifici ed alle nozioni di contesto e di *zona di rilevanza*, e per quanto riguarda la distribuzione negli ambiti territoriali.

Ulteriori requisiti di qualità e di corretto inserimento sono definiti in relazione agli aspetti relativi ai colori, ai materiali ed ai sistemi compositivi delle superfici (coperture, pareti esterne, recinzioni).

Requisiti di qualità e di corretto inserimento sono infine definiti in relazione agli impianti pubblicitari, alle insegne di esercizio e alla segnaletica di servizio.

Articolo 54 – ORGANISMO EDILIZIO, DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE

Con "organismo edilizio" si intende la realtà fisica di un oggetto architettonico, inteso sia nella sua natura di solido sia come espressione di una determinata composizione formale e funzionale, indipendentemente dalla destinazione d'uso, dalla data di costruzione e dalla localizzazione sul territorio.

Gli organismi edilizi individuano tipi morfologici (esistenti o programmati dagli strumenti urbanistici) che costituiscono specifica matrice ambientale di parti del territorio.

Gli organismi edilizi sono classificati nel modo che segue:

- ✓ Casa singola,
- ✓ Casa a schiera,

- ✓ Casa a cortina,
- ✓ Edificio a corte,
- ✓ Fabbricato a padiglione,
- ✓ Palazzina o caseggiato pluripiano.

Le caratteristiche fondamentali che ciascun organismo edilizio è tenuto a rispettare, nonché le caratteristiche degli interventi edilizi ad essi relativi sono indicati negli art. dal 55 al 60 che seguono.

La classificazione di cui al presente articolo esclude le costruzioni esistenti o progettate atipiche, sporadiche o ibride, non riconducibili in quanto tali a nessun tipo morfologico; gli interventi edilizi che le riguardano dovranno essere oggetto di una specifica valutazione anche sotto il profilo morfologico.

Articolo 55 – ORGANISMI EDILIZI

55.1 - Casa Singola

Conformazioni.

Pianta edificio: quadrilatera, ad angoli retti, con eventuali appendici poligonali.

Copertura: a due, quattro o più falde convergenti al colmo, con inclinazione compresa tra il 30% e il 45% e andamento costante.

Aggetti: corpi bassi addossati, verande, bow-window, balconi, tettoie su ingressi.

Rientranze: logge, piccoli androni o porticati ricavati nel volume.

Attinenze.

Coperte: autorimesse, ricoveri attrezzi, serre e ripostigli disgiunti, posti al piano terreno (costruzioni accessorie) o ricavati nel piano interrato.

Scoperte: giardini privati, con eventuale zona pavimentata, orti, preferibilmente sul retro.

Collocazioni

Lotti: disposti a maglia regolare, con accessi, anche veicolari, indipendenti.

Edificio principale: collocato nell'area di pertinenza in posizione arretrata dai confini.

Costruzioni accessorie: in aderenza all'edificio, a confine con altre costruzioni o alla recinzione (escluso lato strada).

Interventi

Modalità: modesti volumi integrati con l'edificio esistente mediante riprogettazione complessiva, estensione della copertura, creazione di terrazza praticabile su eventuale nuovo corpo basso addossato. Creazione di scale esterne a condizione che il loro inserimento venga correttamente valutato e studiato in relazione all'edificio esistente ed al contesto urbanistico-edilizio.

Divieti

Accorpamento in un unico edificio di grossa volumetria con snaturamento delle proporzioni e delle dimensioni dell'organismo edilizio tipo. Non sono ammesse falde del tetto con inclinazione spezzata (a mansarda) e andamento non costante.

55.2 – Casa a schiera

Conformazione

Pianta edificio: quadrilatera, ad angoli retti, divisa in moduli accostati in continuità tra loro o sfalsati.

Copertura: a due o più falde (a capanna) convergenti al colmo, con inclinazione compresa tra il 30% e il 45% e andamento costante.

Aggetti: balconi e tettoie su ingressi.

Rientranze: Logge, piccoli androni o porticati ricavati nel volume.

Attinenze

Coperte: autorimesse singole o comuni al piano interrato, o seminterrato, con rampe in genere separate.

Scoperte: giardini privati costituiti da porzioni modulari del lotto, con eventuale zona pavimentata.

Collocazioni

Lotti: disposti a maglia regolare con accessi, anche veicolari, indipendenti

Edificio principale: in genere collocato con il lato lungo parallelo alla strada, e da questa arretrato per lo sviluppo delle rampe.

Costruzioni accessorie: non previste

Interventi

Modalità: aggiunta di una o due unità modulari; modesti aumenti di volumetria possono interessare in modo uniforme l'intero organismo edilizio anche con recupero e lieve innalzamento dei sottotetti.

Divieti

Non sono ammesse modifiche ai volumi delle singole unità abitative, né il prolungamento o l'articolazione abnorme dell'edificio. Non è consentita la creazione di scale esterne e falde del tetto con inclinazione spezzata (mansarda) e andamento non costante.

55.3 – Case a cortina ed edifici a corte

Conformazioni

Pianta edificio: quadrilatera ad angoli in genere retti, ripetuta con leggere varianti e profondità, con accostamenti che assecondano l'andamento della strada.

Copertura: a due falde a capanna, con inclinazione tra il 30% e il 45% e andamento costante con leggere sfalsature di colmo e raramente di gronda rispetto al fabbricato adiacente.

Aggetti verso strada: poggiosi e balconi; verso corte: ballatoi o balconate lunghe che possono costituire elementi di porticato interno.

Attinenze

Coperte: autorimesse, depositi per attrezzi e piccoli portici disgiunti (costruzioni accessorie), con caratteri edilizi omogenei e simili a quelli dell'edificio principale.

Scoperte: cortile comune

Interventi

Modalità: modesti aumenti di volumetria possono realizzarsi con recupero e lieve innalzamento dei sottotetti, in linea comunque con le coperture adiacenti.

Divieti

Occupazione non perimetrale del cortile, sopralzi non omogenei, abbaini sovradimensionati, creazione di scale esterne, falde del tetto con inclinazione spezzata (a mansarda) e andamento non costante.

55.4 – Fabbricato a padiglione

Conformazioni

Pianta: rettangoli, semplici o composti con altri minori, distanziati in modo parallelo e disposti con allineamenti regolari.

Copertura: piane orizzontali o lievemente inclinate (20%), a botte, a sheds.

Aggetti: pensiline.

Rientranze: androni.

Attinenze

Coperte: autorimesse e depositi collegati o disgiunti (costruzioni accessorie o autonome);

Scoperte: piazzali pavimentati, parcheggi interni anche drenanti, aiuole e, in taluni casi verde più consistente

Collocazioni

lotti: per superfici minori, disposti a maglia regolare con accessi veicolari indipendenti da strade secondarie; per grandi superfici, prospicienti la rete viaria principale.

Edificio principale: se unico, collocato al centro del lotto; se ripetuto su grandi aree, disposto secondo un disegno preordinato.

Costruzioni accessorie: se di notevole consistenza sono equiparate agli edifici principali; se minori, in aderenza ai confini.

Interventi

Modalità: sono ammessi modesti volumi in sopraelevazione compatibilmente con i limiti di altezza; sono anche ammessi nuovi corpi per esigenze funzionali, purchè non pregiudichino la funzionalità degli spazi aperti; riconversioni funzionali e riqualificazioni delle superfici (suolo e pareti), anche con inserimento di parcheggi e di verde.

55.5 – Fabbricato a palazzina

Conformazioni

Pianta edificio: quadrilatera ad angoli retti con eventuali appendici poligonali. Può essere ripetuta uguale a sé stessa in posizionamenti liberi o con accostamenti sfalsati.

Copertura: a due o, più sovente, a quattro falde convergenti al colmo con inclinazione costante attorno al 35%.

Aggetti: bow-window, balconi e terrazzi, tettoie su ingressi.

Rientranze: logge e piccoli androni ricavati nel volume.

Attinenze

coperte: autorimesse comuni ricavate al piano interrato.

scoperte: giardino condominiale esteso a tutto il lotto.

Collocazioni

lotti: ubicazioni e forme geometricamente non generalizzabili;

edifici: collocati in modo libero in posizione arretrata dai confini;

costruzioni accessorie: non previste.

Interventi

Modalità: possibile recupero dei sottotetti.

Divieti: aggregazioni superfetative, abbaini sovradimensionati, scale esterne, falde del tetto con inclinazione spezzata (a mansarda) e andamento non costante, pendenza artificiale del terreno (superiore all'8%).

Articolo 56 – ORGANISMO EDILIZIO, INDIVIDUAZIONE

Spetta al progettista individuare, in conformità al principio di sintonia di cui all'art. 51, l'organismo edilizio che è oggetto dell'intervento, sulla base della lettura dello stato dei luoghi, delle previsioni degli strumenti urbanistici nonché, nei casi particolarmente problematici, sulla base del parere preventivo reso dalla Commissione edilizia ai sensi dell'art. 21 del presente regolamento.

Articolo 57 – CONTESTO, DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE

Il contesto è un ambito territoriale (esistente ovvero programmato dagli strumenti urbanistici) che si configura come porzione omogenea di tessuto urbano edificato.

Le porzioni di tessuto urbano sono ambiti in cui si trovano localizzate e raggruppate costruzioni analoghe per tipologia volumetrica e caratteri morfologici.

Ogni contesto è caratterizzato dalla localizzazione prevalente di organismi edilizi tendenzialmente omogenei per caratteristiche formali delle costruzioni e per modalità con le quali le costruzioni si accostano le une alle altre.

I contesti sono classificati, in relazione agli organismi edilizi prevalentemente localizzati o da localizzare, in ciascuno di essi in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 54.

Articolo 58 – CONTESTO, INDIVIDUAZIONE

Spetta al progettista individuare il contesto entro il quale collocare l'intervento da realizzare in conformità al principio di sintonia con i caratteri peculiari di pregio dell'ambiente urbano di cui all'art. 57

Il progettista individua il contesto sulla base della lettura dello stato dei luoghi, delle previsioni degli strumenti urbanistici nonché, nei casi problematici, sulla base del parere preventivo reso dalla Commissione Edilizia ai sensi dell'art. 21 del presente regolamento.

Articolo 59 – ZONE DI RILEVANZA , DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE

La zona è un ambito territoriale nella quale la rilevanza della qualità urbana e ambientale è tendenzialmente uniforme.

La rilevanza della qualità urbana ed ambientale rappresenta la concentrazione delle caratteristiche estetiche degli edifici e degli spazi pubblici, ed è uniforme laddove si evidenziano in modo percepibile analoghi valori architettonici della città.

Ai fini dell'applicazione della presente sezione del regolamento, e in particolare di parte dei requisiti di qualità e di corretto inserimento, il territorio comunale è suddiviso in tre zone di rilevanza decrescente:

- Ø grado 1 per le zone A
- Ø grado 2 per le zone B1e B2
- Ø grado 3 per le zone C e D.

Articolo 60 – INTERVENTI SULL'ESISTENTE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Ai soli fini dell'applicazione della presente sezione del regolamento e della verifica del rispetto dei requisiti di qualità e di corretto inserimento, gli interventi edilizi si distinguono in interventi sull'esistente e in interventi di trasformazione.

Fermo restando le definizioni di organismo edilizio e di contesto di cui ai precedenti articoli, sono interventi sull'esistente quelli che conservano l'organismo edilizio esistente; sono invece interventi di trasformazione quelli che producono, attraverso l'utilizzo di un'area libera o attraverso la demolizione di edifici esistenti, un nuovo organismo edilizio e/o un nuovo contesto.

Gli interventi sull'esistente devono rispettare i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi all'organismo edilizio e, quando compatibili con l'intervento da realizzare, quelli relativi alla zona di rilevanza e al contesto.

Gli interventi di trasformazione devono rispettare i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi all'organismo edilizio, al contesto e alla zona di rilevanza.

Articolo 61 – ASPETTI CROMO-MATERICI

Sono oggetto del presente regolamento le componenti dell'ambiente urbano costituite da: colori, materiali e relative finiture, situate in spazi esterni, pubblici o privati o a questi prospicienti.

I materiali e i colori sono raggruppati in base alla loro ammissibilità nelle zone di rilevanza di grado 1 – 2 e 3, così come definite e classificate nei precedenti articoli.

I materiali e i colori ammessi nelle zone di rilevanza superiore sono ammessi nelle zone di rilevanza inferiore.

Articolo 62 – MATERIALI

Ai fini dei requisiti di qualità e di corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, i materiali sono valutati nella loro espressività formale percepibile, ovvero sono considerati in opera "a vista", con le loro specifiche sembianze di consistenza, tonalità cromatica, trama e finitura superficiale, siano esse naturali o derivati da particolari lavorazioni.

Nel caso il materiale risulti coperto o alterato da una tinteggiatura, esso sarà valutato, ai fini dell'ammissibilità in una determinata zona di rilevanza, anche in riferimento alle disposizioni relative ai colori.

Lapidei

Grado 1

Tipi litologici ammessi: beola grigia, granito bianco di Montorfano, granito rosa di Baveno, serizzo Antigorio Sempione, pietra grigia serena, ceppo, porfido (consentito solo a cubetti per selciato), ciottoli di fiume nelle tonalità dei litotipi ammessi. Sono tollerati: tipi non autoctoni, anche di importazione, purchè dall'aspetto decisamente simile ai precedenti.

Lavorazioni ammesse: manufatti, masselli e cornici in spessori e fogge riscontrabili nelle preesistenze; finitura delle superfici opache o scabre: taglio sega, a spacco, con spuntatura, martellinatura, bocciardatura, fiammatura; lastre rettangolari di medio e grande formato (non lucidate), con bordi bisellati. Pose ammesse per le lastre: in linea, a correre, a casellario, anche in associazione con tipi e materiali diversi, secondo la tradizione locale. Pose ammesse per i ciottoli: murature contro terra e ripristini di parti antiche, con pezzatura grossa, frammista a mattoni; pavimentazioni a "rizzata", con ciottoli ovoidali di pezzatura medio piccola (5/12 cm.) e tonalità uniforme.

Pose escluse nei cortili e nei fabbricati di valore storico: lastre ad upus incertum e palladiana; ciottoli disposti a mosaico, nelle tonalità bianche e nere.

Grado 2

Tipi ammessi: graniti, marmi, travertini e pietre nazionali o simili. Lavorazioni: tutte, compresa la lucidatura. Pose: esclusa la palladiana, tollerati il mosaico di ciottoli, l'opus incertum, come pavimentazioni non come paramenti murari.

Grado 3

Sono ammessi tutti i tipi litologici e le relative pose e lavorazioni.

Cementizi

Grado 1

Sono ammessi gli intonaci composti da malta di calce o bastarda, con sabbia anche grossa, graniglie e coccio pesto. Finiture: ammesso il frattazzato, anche rustico; esclusi spatolato e graffiato; tollerato lo strollato per zoccolature e riquadri. Esclusi gli "intonaci plastici", peraltro non cementizi. Il calcestruzzo "faccia a vista" è consentito per limitate superfici e per i particolari architettonici, eventualmente riquadrati da scuretti, con inerti frantumati di piccola granulometria ed eventualmente con finitura bocciardata o martellinata.

Non sono ammissibili nei cortili e nei fabbricati compresi nelle zone A e B1: i cubetti di cemento per murature a vista; mattonelle, piastrelle levigate o stampate per pavimentazioni esterne o sotto i porticati; tegole cementizio e lastre ondulate in fibrocemento, non ricoperto da coppi, per le coperture; elementi modulari prefabbricati per recinzioni.

Sono in genere consentiti piccoli manufatti (paracarri, mensole, cornici) e lastre cementizio (tipo sferogranito) quadrate o rettangolari, di medio formato, realizzati a imitazione di materiali lapidei tipo porfido, ghiaia e ghiaietto esclusi) con le relative lavorazioni per questi ammesse.

Grado 2

Sono ammessi tipi e lavorazioni di ogni genere, ad esclusione di pareti esterne eseguite con grandi pannelli prefabbricati e/o con ghiaietto a vista; sono inoltre ammesse, per le coperture, le tegole cementizie nelle tonalità dal rossiccio al marrone, mentre sono escluse le lastre ondulate a vista. Sono inoltre sconsigliati gli elementi modulari prefabbricati per recinzioni.

Grado 3

Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali cementizi a vista.

Laterizi

Grado 1

Tipi ammessi: mattoni pieni, impasto colore rosso, finitura a mano, formato lombardo (5x11x23), o UNI (25x12x5,5). Sono in particolare esclusi: i listelli per rivestimenti dall'apparenza sottile, le finiture a macchina con superficie liscia, sabbata, graffiata, o rugosa a stampo, le tonalità di impasto chiare (paglierino, rosato) o troppo scure (marrone).

Nelle pavimentazioni esterne sono ammesse campiture riquadrate con cordonature, eseguite anche con listelli disposti a spina, a filari, a disegni incrociati; sotto portici o androni, sono consentite tavole, quadrelle e piastrelle, anche con impasto variegato lombardo (rosso – paglierino – marrone). I paramenti murari in mattoni a vista (paramano) possono essere utilizzati per l'estetica della facciata, per cornici e nervature e per evidenziare elementi strutturali. Sono consentite cornici eseguite con pezzi speciali sagomati secondo modelli preesistenti.

Per le coperture, nel recupero e nel risanamento di fabbricati nelle zone A e b1, sono prescritte le tegole a canale (coppi) anche lievemente anticate; è tollerata, solo nel caso di riuso di coppi vecchi la posa dello strato superiore su lastre ondulate in fibrocemento colorato in tonalità del coppo.

Sono inoltre consentiti manufatti, purchè di forma semplice, quali comignoli, vasi e fioriere.

Grado 2

Sono ammessi tipi, lavorazioni e pose di ogni genere, purchè nelle tonalità tipiche del cotto ed in armonia con il contesto dell'intervento.

Grado 3

Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali laterizi a vista

Ceramici

Grado 1

E' tollerato, solo per le pavimentazioni, il clinker opaco nelle tonalità, nei formati e con i tipi di posa ammessi per le corrispondenti applicazioni dei laterizi.

Grado 2

Sono ammessi tipi, lavorazioni e posa di ogni genere, in rivestimento murario (preferibilmente con piccolo formato) e pavimentazione (anche con grandi formati), purchè a campiture uniformi, finiture superficiali opache e nelle tonalità "terrose", di cui al successivo capitolo sui colori.

Grado 3

Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali ceramici a vista, in piccoli o grandi formati, opachi o lucidi, ad eccezione degli aspetti cromatici: oltre alle tonalità "terrose", sono ammesse, solo per campiture limitate e con bassa saturazione, anche le tonalità "tradizionali", mentre non sono consentite le tonalità "segnalistiche" e "acide".

Lignei

Grado 1

L'uso del legno è raccomandato per i serramenti esterni, ovvero per infissi e imposte di finestre e usci, nel restauro e risanamento degli edifici storici. E' ammesso nelle orditure dei tetti, anche per le parti a vista o sporgenti, nelle balconate verso corte e nei porticati interni, per solai, membrature, mensole e parapetti. Non è consentito per pareti e rivestimenti esterni, recinzioni e cancelli, mentre è raccomandata per i portoni. E' ammesso per steccati provvisori e recinzioni di cantiere. Nell'ambito di giardini e zone alberate è consentito un limitato impiego del legno, per manufatti di arredo urbano. In generale la scelta delle essenze, le tonalità e le lavorazioni (sagomature e intagli) non devono essere ispirate a modelli alpini o allogeni.

Le superfici dei legni possono essere lasciate con venature a vista, ancorché trattate con impregnanti e mordenti scuri; per i serramenti è inoltre consentita la verniciatura satinata, anche con saturazione intensa, nelle tonalità terrose e in alcune delle tradizionali preesistenti (verdi e grigi).

Grado 2

Vale quanto consentito e vietato per il grado 1, con l'estensione di ammissibilità al legno lamellare per le strutture a vista e la semplice raccomandazione, senza obbligo di uso per i serramenti.

Grado 3

E' ammessa la libertà di uso, o meno, del legno con il solo generico divieto di un impiego artificioso, salvo all'interno di recinti industriali o commerciali, con finalità espositive.

Metallici

Grado 1

Negli interventi edilizi di nuova esecuzione o di ristrutturazione non sono ammesse strutture, orditure e carpenterie metalliche in vista verso l'esterno.

Ferro e derivati (acciaio e ghisa) sono raccomandati per applicazioni che prevedono il consueto uso e assemblaggio di elementi modulari sottili (grate, ringhiere, recinzioni, cancelli, stipiti, mensole) con l'obbligo di garantire sobrietà decorativa nelle lavorazioni. Non è tuttavia ammessa la collocazione, se non in via provvisoria, di reti o graticci metallici, intrecciati o elettrosaldati di tipo industriale.

L'utilizzo dei metalli è in genere consentito per pali (illuminazione e segnaletica) e manufatti di arredo urbano, con l'obbligo di brunitura o verniciatura e di contenimento della sezione dei singoli elementi (tubi e profilati).

L'impiego di lamiere di acciaio è vietato per coperture e rivestimenti; è ammesso per le recinzioni provvisorie di cantiere, anche solo zincate, per serrande purchè verniciate, così come per i canali di gronda e i pluviali.

Non è consentito l'impiego a vista dell'acciaio inossidabile o zincato. L'uso dell'alluminio è consentito per i serramenti dei negozi purchè verniciato in tonalità in sintonia con il contesto, e per i serramenti degli edifici di nuova edificazione (o soggetti a ristrutturazione) utilizzando colori e finiture opache nel rispetto delle tradizioni e in sintonia con il contesto.

E' in generale ammesso un uso limitato del piombo, del rame e delle sue leghe (bronzo e ottone); la lamiera di rame è consentita per canali di ronda e pluviali e per le coperture, sempre valutando il contesto di inserimento del manufatto.

Tutte le verniciature dei metalli, ove previste e/o richieste, debbono essere eseguite con aspetto opaco, micaceo o satinato, anche con saturazione intensa, nelle tonalità terrose e nelle tonalità tradizionali preesistenti; fanno eccezione i cartelli segnaletici e parzialmente le insegne, trattate nei relativi capitoli.

Grado 2

Sono ammessi l'uso dell'alluminio, esteso ai serramenti di ogni genere, l'esecuzione di orditure e carpenterie in vista verso l'esterno a condizione che le relative superfici metalliche siano anodizzate, verniciate o plastificate nelle tonalità tradizionali scure.

La semplice zincatura è ammessa per i pali, è permesso l'utilizzo, per elementi di dimensione modesta, della satinatura o spazzolatura dell'acciaio inox, mentre non è ammesso l'utilizzo dell'anodizzazione chiara e/o giallognola.

E' consentito l'uso di lamiere metalliche per coperture (non per rivestimenti), purchè con superfici opache, nelle tonalità del coppo invecchiato e del rame in fase di ossidazione (dal marrone al verde oliva).

Grado 3

Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali metallici a vista, ad eccezione degli aspetti cromatici: le tonalità "segnaletiche" e "acide" sono consentite solo per singole membrature e con una estensione complessiva proporzionalmente limitata.

Vetrosi

Grado 1

L'uso del vetro (di sicurezza, antisfondamento, isolante, termocamera) è previsto all'esterno solo per serramenti, in corrispondenza di aperture nelle pareti, ed è consentito per lucernari, parapetti e diaframmi, nonché per elementi di arredo urbano (tettoie, pensiline)

Sono ammesse le lastre piane di vetro trasparente, incolore o leggermente fumè. E' consentito l'uso localizzato di vetromattoni quadrati e incolore, vetro-cemento e u-glass per parti limitate (ad es. vani scala, locali di servizio). Non è consentito l'utilizzo di lastre specchianti, opaline o ghiacciate, vetro retinato. Vetrate colorate e lastre "stampate" sono ammesse solo in rifacimento e sostituzione di analoghe preesistenti.

Per le vetrine dei negozi e al piano terreno, sono ammesse piccole porzioni in lastre specchianti o curvate e limitate lavorazioni decorative, con molatura o trattamento opacizzante (sabbatura, satinatura).

Grado 2

L'utilizzo del vetro è esteso a tutte le applicazioni possibili, con limitazioni nell'uso di lastre colorate, specchianti e opaline, specie se utilizzate come tamponamento o rivestimento murario.

Grado 3

Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali vetrosi, essendo ammesse anche le facciate continue specchianti

Sintetici e altri

PVC e simili, per canali di gronda e serramenti: non sono ammessi nelle zone di **grado 1 e 2**, consentiti nelle zone di **grado 3**; colori in pssta o tinteggiature ammessi nelle tonalità previste per ciascuna zona.

Metacrilato (plexiglass, perspex), in lastre piane, o per cupole e lucernari bombati: ammesso negli usi previsti per i materiali vetrosi

Vetroresina, in lastre ondulate traslucide è vietato nelle zone di grado 1 e 2; in lastre grecate opache è ammesso nelle zone 2 e 3, purchè nelle tonalità di colore ivi consentite.

Articolo 63 – COLORI

Codificazione

Ai fini dei requisiti di qualità e di corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, le codificazioni dei colori sono riferite a campionamenti standard di diffusione internazionale:

- ✚ tinte unificate RAL
- ✚ sistema ACC (Akzo Coatings Codification System)
- ✚ gamma della Letraset "Pantone"

La scelta di un colore dovrà pertanto essere identificata con la presentazione di un campione specifico e fedele, e con la denominazione ed il codice riferito a una delle collezioni sopra indicate.

I parametri assunti per la qualificazione di un colore sono i seguenti:

- ✚ tonalità, che esprime il carattere del colore (rosso, verde, giallo ecc.)
- ✚ saturazione, che esprime il grado di intensità del colore;
- ✚ luminosità, che esprime la quantità di luce che un colore riflette;
- ✚ aspetto superficiale, da classificare in opaco, satinato, lucido, micaceo, polveroso, metallizzato.

Tonalità

Le tonalità di colori sono classificate (anche utilizzando in modo esemplificativo definizioni codificate RAL – riportate in corsivo) nel modo che segue:

Tonalità terrose:

- ✚ bianco sabbia, avorio, beige, giallo chiaro caldo;

- ✚ grigio pietra, siliceo, grigio chiaro e caldo;
- ✚ marrone ocra, terracotta, ruggine;
- ✚ rosa antico;
- ✚ rosso Milano

Tonalità tradizionali:

- ✚ verde scuro, bottiglia, oliva, abete;
- ✚ grigioferro, antracite, grafite;
- ✚ rosso bruno, amaranto, bordeaux;
- ✚ blu scuro, zaffiro, acciaio;
- ✚ giallo miele, curry, senape;

Tonalità segnaletiche:

- ✚ rosso, verde e giallo semaforici;
- ✚ tinte RAL “Traffico”, esclusi i grigi
- ✚ tinte RAL “Segnale F-14” escluso il marrone

Tonalità acide:

- ✚ giallo zolfo, limone, fluorescente;
- ✚ blu capri, blu luce, blu elettrico;
- ✚ verde menta, turchese
- ✚ rosso lampone, fluorescente
- ✚ violetto erica, porpora
- ✚ luminous orange

Prescrizioni per le differenti zone di rilevanza

Grado 1 e 2

Sono ammesse le tonalità terrose, a bassa saturazione, per campiture estese (intonaci e rivestimenti) e a saturazione più intensa, per serramenti, membrature e attrezzature urbane.

Sono inoltre ammesse le tonalità tradizionali dei verdi e dei grigi ed eventualmente degli azzurri per gli intonaci esterni e per determinati elementi architettonici ed attrezzature (imposte, porte, cancellate, transenne, pali, arredi), se compatibili e in armonia con il contesto in cui si situa l'intervento, sono tollerate le tonalità tradizionali dei rossi, dei blu e dei gialli per attrezzature e oggetti particolari dei quali sia presentato uno studio di inserimento cromatico.

Le tonalità non classificate e le tonalità segnaletiche sono consentite per le insegne, nei modi di cui al capitolo relativo, comunque in formati minimi e con il divieto di interferire con indicazioni relative alla circolazione.

Sono vietate le tonalità acide.

Grado 3

Vale quanto consentito e vietato per i gradi precedenti, con l'estensione di ammissibilità di tutte le tonalità tradizionali e delle tonalità segnaletiche a membrature e piccole campiture.

Le tonalità acide sono tollerate per attrezzature, insegne, oggetti particolari e elementi edilizi di piccola dimensione dei quali sia presentato uno studio di inserimento cromatico.

Articolo 64 – COPERTURE

Forme

Costituiscono oggetto del presente articolo le superfici di copertura del tipo geometricamente piano, orizzontali, sub-orizzontali (lastrici solari) o inclinate (falde), in quanto prevalenti sul territorio comunale.

Le coperture di tipo più complesso o geometricamente non definibili

Grado 1

Sono prescritte coperture a falde, inclinate con pendenze comprese tra il 30 e il 45%.

In riferimento ai diversi organismi edilizi, le coperture possono essere a una falda, a due falde (capanna), a tre o quattro falde (padiglione), sempre convergenti al colmo (linea di displuvio), di norma orizzontale.

E' raccomandata uguale inclinazione per tutte le falde della stessa copertura, o di quelle di eventuali edifici adiacenti,; ove questi fossero di altezza pari a quella del fabbricato oggetto dell'intervento, è prescritto anche il rispetto del filo di gronda sia per la quota che per aggetto.

Non sono ammesse falde a doppia inclinazione con profilo spezzato (tetto a mansarda), non convergenti al colmo, o tipo shed.

Sono tollerate piccole coperture piane, praticabili come terrazzini, per modesti volumi edilizi aderenti ai fabbricati e a questi uniformati.

Sono ammesse parziali interruzioni della falda per la realizzazione di aperture e di terrazze, a condizione che: siano contenute nella sagoma della copertura, non comportino sporgenze al di sopra del piano di falda e non ne alterino l'inclinazione, abbiano perimetro e parapetto come parte integrante della falda stessa, siano arretrate rispetto al profilo della facciata dell'edificio.

Tutte le aperture previste sulle falde di copertura, così come gli abbaini, devono tener conto dei criteri compositivi delle facciate, riprendendone ritmi e allineamenti.

E' vietata la realizzazione di elementi di copertura (tettoie, tettucci, pensiline, coperture aggettanti, ecc.) isolati, sporgenti dalla facciata, posti immediatamente al di sotto della copertura esistente a protezione di finestre, balconi, terrazze, scale esterne. Gli elementi di copertura sono comunque ammessi in particolare per scale e ballatoi, purchè la sporgenza della copertura sia proporzionata a quella dei manufatti da proteggere.

In caso di edificazione coincidente con il ciglio stradale, gli sporti di gronda sullo spazio pubblico non potranno superare la sporgenza massima di un metro, fatte salve le preesistenze.

Grado 2

E' ammessa la realizzazione, oltre a quanto previsto per la zona di rilevanza di grado 1, di coperture orizzontali o sub-orizzontali.

Sono tollerate falde inclinate, anche non convergenti al colmo, purchè con uguale pendenza.

Non sono ammesse falde a doppia inclinazione con profilo spezzato (tetto a mansarda).

Grado 3

E' ammessa la realizzazione, oltre a quanto previsto per le zone di rilevanza di grado 1 e 2, di coperture a shed, a botte e con altre forme in genere adottate nell'edilizia industriale.

Manti

Per i manti di copertura sono ammesse tegole, lastre e impermeabilizzazioni prodotte con i materiali, le finiture e nei tipi classificati in relazione alle diverse zone di rilevanza nelle norme relative agli aspetti cromo-materici

Per le zone di rilevanza di grado 1, si ribadisce l'obbligo dei coppi in laterizio, preferibilmente di recupero.

Elementi complementari

Sulle coperture piane orizzontali sono ammessi lucernari, anche bombati o emergenti.

Nelle coperture a falde inclinate è ammessa la realizzazione di lucernari piani e di finestre apribili complanari alla falda.

Con analogo criterio sono consentite le aperture verticali eseguite con elementi emergenti dalla copertura (abbaini o cappuccine), protette con falde inclinate (raccordate alla falda principale) e realizzate sia per l'affaccio che per l'accesso a terrazze alla quota del piano sottotetto; il loro disegno e i materiali utilizzati dovranno conformarsi ai caratteri della copertura dell'edificio, tenendo conto dei criteri compositivi delle facciate, ovvero riprendendone ritmi e allineamenti.

Nelle zone di rilevanza di grado 1 sono ammessi comignoli con fogge semplici ispirate alla tradizione locale, mentre devono essere evitati gli aspiratori statici prefabbricati, consentiti invece nelle zone di rilevanza di grado 2 e 3.

Negli interventi di rifacimento delle coperture è fatto obbligo che i cornicioni di gronda (sottogronda) siano mantenuti con analogo profilo di modanatura e, se di un certo pregio, nei loro caratteri costruttivi e decorativi. Sono ammessi i travetti dell'orditura sporgenti dalla facciata. Non sono ammessi i pluviali, nella parte basamentale degli edifici, esterni ai fabbricati stessi e prospicienti spazi pubblici, per una altezza da terra di m. 4.

Articolo 65 – PARETI ESTERNE

Paramenti murari

Materiali e colori

In generale sono prescritti trattamenti unitari o coordinati, per colori e materiali, per l'intero fabbricato o per le facciate contigue, anche se l'edificio risulta diviso in unità immobiliari diverse. Nelle zone di rilevanza di grado 1 sono ammesse campiture con intonaco, anche in graniglia, o tinteggiato nelle tonalità terrose, chiare o a bassa saturazione. Cornici, zoccolature, modanature e membrature possono essere realizzate con materiali lapidei e laterizi di grado corrispondente; tali materiali sono tollerati anche per rivestimenti dell'intera facciata purchè non posati ad opus incertum.

Nelle zone di rilevanza di grado 2 sono inoltre consentiti rivestimenti e tinteggiature nei materiali e nelle tonalità di grado corrispondente, ad esclusione di grandi pennellature prefabbricate in calcestruzzo, ammesse solo come le facciate specchianti nelle zone di rilevanza di grado 3.

Frontespizi ciechi

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi, se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza, visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, quando sia consentito dallo strumento urbanistico, è prescritta l'edificazione in aderenza.

Muri di sostegno

I muri di sostegno e di contenimento del terreno emergenti sul piano di campagna devono avere altezza non superiore a un metro, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in luogo; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore al doppio dell'altezza del muro che li sovrasta.

Aperture

Proporzioni

Grado 1 e 2

Per le aperture in facciata di finestre e porte sono consigliate forme rettangolari, con lato lungo verticale, disposte con cadenza regolare e allineamento preferibilmente verticale e orizzontale.

Le aperture poste al di sotto della gronda nei sottotetti devono avere dimensioni ridotte, essere allineate alle aperture sottostanti e in armonia con il resto della facciata.

Eventuali riquadrature di finestre e porte sono ammesse con cornici singole e indipendenti.

Serramenti

Grado 1 e 2

Sono consentite le imposte esterne a persiana, gelosia, ribaltabili sulla facciata, scorrevoli entro la muratura o all'esterno di essa; sono tollerate le imposte ad ante ripiegabili contro le spalle murarie del vano di apertura, nello spessore del muro, realizzate con stecche verticali.

Non sono ammesse le tapparelle e, all'esterno, le cosiddette *tende alla veneziana*.

Sono ammesse inferriate alle finestre, in genere contenute nel vano di apertura e realizzate anche in ferro battuto, con disegno semplice.

Articolo 66 – RECINZIONI

Prescrizioni generali

Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, con adeguata zoccolatura fino ad una altezza massima di mt. 1,00 per il contenimento dell'acqua, ed avere una trasparenza pari ad almeno il 60% della superficie (da dimostrare con schemi grafici). Eventuali soluzioni diverse quanto a trasparenza potranno essere ammesse tenendo conto del loro positivo inserimento ambientale e della loro rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento oggetto della recinzione.

Le recinzioni poste in adiacenza spazi pubblici o soggetti al pubblico transito dovranno altresì rispettare gli allineamenti prescritti in funzione delle esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, nonché gli eventuali allineamenti preesistenti, mentre il disegno e la configurazione geometrica dovranno uniformarsi alle strutture edilizie e/o alle recinzioni limitrofe.

Prescrizioni specifiche

Le recinzioni di nuova costruzione verso gli spazi pubblici dovranno essere realizzate in conformità alle prescrizioni che seguono:

Nelle zone di **Grado 1**: con muro pieno continuo, in caso di ripristino dell'esistente, o con porzioni di muratura per singoli pilastri, quinte e spalle di cancelli, per una altezza massima di metri 2. Non sono consentiti, verso spazi pubblici, reti e grigliati metallici industriali, i quali sono invece tollerati a confine tra proprietà se coperti da rampicanti o da siepi sempreverdi; le siepi a confine sono sempre ammesse, se mantenute ad una altezza massima di mt. 2.

Nelle zone di **grado 2 e 3** sono ammessi reti e grigliati metallici collocati anche verso spazi pubblici; sono inoltre tollerati gli elementi modulari in cemento, purchè di disegno molto semplice e coerente con l'edilizia circostante.

In generale, recinzioni e zoccolature di altezza diversa da quelle prescritte possono essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue al fine di mantenere l'unità compositiva.

Recinzioni in zona agricola

Nelle zone agricole (E) l'attività edilizia è regolata dall'art. 59-60-61-62. L.R.12/05. sono ammesse esclusivamente opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda. In particolare sono consentite:

1. recinzioni di tipo plastificato a maglie colore verde (sono vietati muretti di contenimento o sostegno fuori terra) solo nel caso di aree con colture speciali e in serra. H. massima = 1,80
2. staccionate in legno, (H max 1,50) filari di alberi, siepi etc.

Cancelli

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare un'altezza non superiore a mt. 2,00 e aprirsi entro la proprietà e con senso di apertura verso l'interno delle costruzioni.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà avvenga direttamente dalla strada, il passo carraio oltre che al rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, deve essere convenientemente arretrato in modo che la manovra di accesso da parte dei veicoli non interferisca con le sedi dei marciapiedi e delle strade. Nel caso in cui, per obiettive

impossibilità costruttive o per gravi limitazioni delle godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, in alternativa possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli nel caso in cui le immissioni avvengano da strade con traffico limitato e che non determinano in alcun modo intralcio alla funzionalità della circolazione o condizioni di pericolo.

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

Gli accessi carrai saranno soggetti a specifica autorizzazione e l'onere della loro realizzazione sarà totalmente a carico dei richiedenti. E' concessa la formazione dei passi carrabili nelle cordonature dei marciapiedi se provvisti delle opportune rampe di raccordo con il marciapiede pubblico (ripristinando se necessario la cordonature del marciapiede stesso) e aventi larghezza non inferiore a m. 3,50 e non superiore a m. 6,00.

Per quanto concerne la distanza degli accessi carrai dagli incroci stradali si rimanda al Codice della Strada ed al relativo regolamento di attuazione.

Le eventuali rampe di accesso dei veicoli devono essere possibilmente precedute da un tratto piano (o con una pendenza massima del 4%) di almeno m 3,00 a partire dal filo stradale; la pendenza delle rampe non può superare il 20%

Articolo 67 – TENDE SOLARI

Definizione

Ai fini della presente normativa, si intendono per tende solari quelle poste all'esterno degli esercizi commerciali, degli uffici e delle abitazioni, se prospettanti sulla pubblica via, destinate a proteggere dal sole e dalle intemperie, costituite da teli, di norma aggettanti e prive di punti di appoggio al suolo.

Tipi forme e dimensioni

I tipi ammessi, per tende prospicienti luoghi pubblici, sono i seguenti:

- teli ripiegabili, a cui appartengono il tipo a cupola,
- teli avvolgibili
- teli fissi

la tipologia dovrà essere unificata nell'ambito dello stesso edificio, tuttavia in nessun caso è ammessa un'unica tenda a protezione di più aperture, né sono consentiti, tra tende vicine, collegamenti con teli posticci.

L'aggancio delle tende appartenenti al primo ed al terzo tipo dovrà essere contenuta nel vano di ciascuna apertura di facciata.

Le seconde (a teli avvolgibili) sono agganciabili superiormente alla muratura del frontespizio e possono debordare lateralmente per non più di 20 cm.

Le tende rigide appartenenti al terzo tipo sono consentite a condizione che la loro sporgenza frontale non sia superiore a cm. 100; la sporgenza massima delle altre (misurata nella sua proiezione al suolo) non deve superare m. 2,50 e in ogni caso deve essere inferiore di almeno cm. 30 alla larghezza del marciapiede e la loro installazione non deve impedire la visibilità della segnaletica stradale da parte degli utenti della strada.

In assenza di marciapiede la sporgenza delle tende sarà stabilita caso per caso in relazione allo spazio antistante e potranno anche non essere permesse quando vi ostino ragioni di viabilità.

La parte inferiore delle tende e dei loro meccanismi non può essere posta ad altezza minore di m. 2,20 dal piano di calpestio.

E' consentita la presenza di balze o mantovane frontali e laterali, di altezza non superiore a cm. 25 prive di frange e di festoni (tollerati), purchè sia mantenuta una distanza minima dal suolo di m. 2

Materiali e colori

I materiali autorizzabili sono tessuti o tele, anche impermeabili, in fibra naturale, artificiale, o sintetica.

Nelle zone di tipo 1 e 2 non è ammesso il PVC né sono consentite superfici esterne lucide o plastificate.

Le strutture ed i profili devono essere in metallo verniciato nei colori compatibili con il grado della zona.

Le tende dovranno essere omogenee per ogni edificio sia nella forma sia nel materiale che nel colore.

E' inoltre ammesso, solo nei casi in cui la tenda aperta occulti l'insegna fissa, l'inserimento sulla balza o sulla parte immediatamente superiore, di una dicitura e/o marchio (riproducendo l'insegna) da realizzare in colore unico coordinato. In questo caso la tenda assume la ulteriore funzione di mezzo pubblicitario ed è perciò sottoposta anche alla normativa per le insegne.

In generale i teli devono essere in tinta unita, essendo vietate le partizioni cromatiche a spicchi; sono tollerate nelle zone 2 e 3 le tradizionali righe bicolori.

I colori delle tende e delle eventuali diciture devono armonizzarsi con quelli dei rispettivi uffici.

Nelle zone 1 sono ammesse solo le tonalità terrose, nelle zone 2 e 3 sono consentite anche quelle tradizionali preferibilmente a saturazione attenuata.

Articolo 68 – ANTENNE SATELLITARI, CONDIZIONATORI, ETC.

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, delle trasmissioni satellitari, e l'unità esterna degli impianti di condizionamento, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Gli immobili già dotati di tradizionali impianti centralizzati di ricezione, e comunque tutti gli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di ristrutturazione, devono avvalersi di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni satellitari.

Al fine di garantire la salvaguardia della qualità urbana, nelle zone di grado 1 e 2, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche e di unità esterne di impianti di condizionamento, all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini, cortili e sulla facciata degli edifici, quando siano visibili dalle strade pubbliche.

TITOLO 7

NORME IN MATERIA DI ENERGIA ED AMBIENTE

Articolo 69 – FINALITA'

Allo scopo di conseguire il miglioramento termico degli edifici, si stabilisce che gli edifici e gli impianti di nuova costruzione o da ristrutturare siano concepiti e realizzati in modo da consentire il contenimento di consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale, e per la climatizzazione estiva, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e sull'impianto di climatizzazione estiva, favorendo gli apporti energetici gratuiti nella stagione invernale e limitando il surriscaldamento nella stagione estiva.

Articolo 70 – SERRE BIOCLIMATICHE

Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computate ai fini della Superficie Lorda di Pavimento, a condizione che siano progettate in modo da integrarsi con l'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare e la funzione di spazio intermedio.

I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati agli edifici, quali pareti ad accumulo, muri collettori e captatori in copertura, sono considerati volumi tecnici e non sono computabili ai fini delle verifiche edificatorie.

Articolo 71 - PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

71.1 ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

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

La prescrizione è valida per l'edificio ma non per la singola unità abitativa.

71.2 PROTEZIONE DAL SOLE

Nei nuovi edifici le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

È opportuno che le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) siano congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (ad esempio aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud e aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e a Ovest).

71.3 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI NUOVI

Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dal D.Lgs. 192 e s.m.i., nonché D.G.R.L. 5773 del 31.10.2007 è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- strutture verticali opache esterne:	0,34 W/mqK
- coperture (piane e a falde):	0,30 W/mqK
- pavimenti verso locali a temperatura non controllata o verso l'esterno:	0,33 W/mqK
- chiusure trasparenti comprensive infissi:	2,2 W/mqK

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

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

71.4 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO EDIFICI RISTRUTTURATI

In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m²K). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

71.5 PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI

Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m²K. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

71.6 CONTENIMENTO DELLE DISPERSIONI

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

71.7 MATERIALI ECOSOSTENIBILI

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

71.8 ISOLAMENTO ACUSTICO

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

71.9 ILLUMINAZIONE NATURALE

Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico

L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente. Sono ammesse soluzioni tecnologiche che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

71.10 VENTILAZIONE NATURALE

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

71.11 VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di ristrutturazione globale è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.

71.12 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dal D.Lgs. 192/2005 come modificato con D.lgs. 311/2006, nonché dalla D.G.R. n. 5773 del 31.10.2007 costituiscono documenti necessari per ottenere l'agibilità l'Attestato di certificazione energetica e la Targa Energetica, rilasciate dall'Amministrazione comunale, sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore o dal proprietario.

Articolo 72 - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

72.1 SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO

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

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

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

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

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

Il presente articolo non si applica nel caso di utilizzo di pompe di calore.

72.2 IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE

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

72.3 REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA

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

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

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

72.4 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).

72.5 CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA

Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica

72.6 EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

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

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

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

72.7 INQUINAMENTO LUMINOSO

È obbligatorio in attuazione della L.R. 17 del 27.03.2000 che 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.

72.8 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.

Articolo 73 - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

73.1 IMPIANTI SOLARI TERMICI

Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

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

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

73.2 IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

Qualora sussistano condizioni economiche favorevoli (contributi, incentivi, ecc.), è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

73.3 PREDISPOSIZIONE IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti. La predisposizione riferita agli impianti solari fotovoltaici è obbligatoria anche per gli edifici nuovi.

73.4 SISTEMI SOLARI PASSIVI

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

- a) siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio (L.R. Lombardia 12/05);
- b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio
- c) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- d) abbiano una profondità non superiore a 1m;
- e) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
- f) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;

- g) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- h) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

Articolo 74 - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

74.1 CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE

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

74.2 RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, 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 un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

74.3 RECUPERO ACQUE PIOVANE

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

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

TITOLO 8

INSEGNE ED IMPIANTI PUBBLICITARI

Articolo 75 – IMPIANTI PUBBLICITARI

Si definisce impianto pubblicitario qualsiasi cartello supportato da idonea struttura o qualsiasi manufatto di altro genere, anche luminoso per luce propria o per luce indiretta, finalizzato alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici sia direttamente che tramite sovrapposizione di altri elementi.

Ferme restando le disposizioni statali, regionali e comunali vigenti in materia, e in particolare quelle di cui al Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, per l'installazione di impianti pubblicitari che siano visibili da strade o da spazi pubblici è necessario inoltrare apposita domanda di autorizzazione all'Ente proprietario della Strada con la prescrizione che lungo le seguenti strade è vietata l'installazione di qualsiasi mezzo pubblicitario:

- S.P. 121 Verdello-Caravaggio
- Via per Arcene
- Via L. Da Vinci per Spirano
- Via del Cimitero in fregio a zone agricole

E' esclusa dall'applicazione del presente articolo la segnaletica direzionale.

Art. 76 - INSEGNE D'ESERCIZIO

Si definisce insegna di esercizio la scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli e da marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie della stessa. L'insegna di esercizio può essere luminosa sia per luce propria per luce indiretta.

Ai fini del presente articolo, si definisce inoltre:

- Targa: l'insegna di esercizio realizzata in dimensioni ridotte e posizionata ad altezza di sguardo dei passanti; può riportare diciture relative ad attività economiche, anche se di norma indica arti, mestieri, professioni e uffici; può essere illuminata ma non luminosa.
- Bachecca: la targa protetta da una lastra trasparente antistante, anche intelaiata, finalizzata a riportare informazioni che, per loro natura, possono modificarsi nel tempo, senza con ciò necessitare di approvazioni reiterate e senza costituire pubblicità variabile.
- Stele o Totem: l'insegna realizzata su pannello scatolato, traliccio o solido verticale, rigido, autoportante, indipendente e fissato direttamente al suolo; può essere costituita anche da un insieme ordinato di targhe uniformate ed essere mono o polifacciale, illuminato o luminoso.

L'apposizione di insegne di esercizio, anche provvisorie, è subordinata all'autorizzazione comunale.

TITOLO 9

SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Articolo 77 - NORME DI SICUREZZA

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

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

Articolo 78 – ACCESSO ALLA COPERTURA

Per l'accesso alla copertura devono essere previste una o più aperture aventi larghezza $\geq 0,70$ m. e altezza di $\geq 1,20$ m. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali

L'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq.

L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

Articolo 79 – INSTALLAZIONE DI SICUREZZA PER L'ACCESSO A LUOGHI ELEVATI

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

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

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

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

Articolo 80 – ACCESSO SULLE COPERTURE DI EDIFICI INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLI

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

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

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

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

Articolo 81 – DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO

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

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

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31-51998: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

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

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

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

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

Articolo 82 – EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE

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

Articolo 83 – INFORMAZIONI

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

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

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

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

Articolo 84 – FASCICOLO DELL'OPERA

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

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

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

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

TITOLO 10

NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 85 – ALLACCIAMENTI ALLA PUBBLICA FOGNATURA

Fino all'entrata in vigore di specifico Regolamento per quanto riguarda la realizzazione di allacciamenti alla pubblica fognatura si deve fare riferimento alle disposizioni impartite dall'ARPA e dalla RIA/UNIACQUE ed allegate al presente regolamento.

Articolo 86 – SANZIONI PER LE INFRAZIONI DEL REGOLAMENTO

In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di €250,00 ad un massimo di € 2.500,00, rivalutati automaticamente di anno in anno sulla base della variazione dell'indice Istat per le famiglie di operai e impiegati.

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

Articolo 87 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

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

Articolo 88 – ABROGAZIONI

Il presente regolamento abroga il regolamento edilizio approvato con deliberazione.....

SCHEMA TECNICA FOGNATURE

Le indicazioni contenute nella presente scheda, tratte dalla normativa vigente in materia con particolare riferimento al D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni, alla L.R. 62/85 (che sarà abrogata all'entrata in vigore dei regolamenti di cui al D.Lgs. 152/99 e alla L.R. n.26 del 12.12.2003), al Regolamento Locale d'Igiene, nonché, al Piano Regionale di Risanamento delle Acque, hanno lo scopo di costituire una guida tecnica per la progettazione di impianti fognari (limitatamente alle reti private interne agli insediamenti) in zone servite e non da pubblica fognatura, collegate e non ad impianto di depurazione.

I criteri di seguito illustrati trovano la loro applicazione nelle aree di ampliamento e di espansione con qualsiasi destinazione urbanistica e negli interventi di sostanziale ristrutturazione.

Si rammenta che la L.R. 62/85 ha disposto l'adeguamento degli impianti fognari esistenti non conformi a quanto previsto dalla legge stessa.

La classificazione degli scarichi e l'individuazione del recapito finale ammesso, deve essere fatta con esclusivo riferimento a quanto disposto dal D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni e dalla L.R. 62/85.

Il criterio di base della realizzazione di impianti fognari è la separazione delle reti di raccolta secondo la diversa natura degli scarichi.

Sulla base del PRRA (DCR VII/402 del 15.01.2002) e del RLI (D.G.R. 25.07.1989), le reti di raccolta degli scarichi reflui si distinguono in:

- rete acque bianche (acque meteoriche)
- rete acque nere (acque civili domestiche ed assimilabili)
- rete acque di processo industriale (acque provenienti da qualsiasi tipo di lavorazione, lavaggio, raffreddamento impianti, etc..).

ACQUE METEORICHE

Purtroppo la maggior parte del territorio servito da pubblica fognatura è dotato di rete unitaria, quindi, privo di rete di raccolta delle acque bianche.

I problemi generati sul territorio dalla non corretta gestione delle acque meteoriche, possono essere così riassunti:

- a. ondate di piena che causano il sovraccarico della pubblica fognatura (rete unitaria) con conseguenti allagamenti e necessità di sfiori lungo i collettori;
- b. le acque di sfioro sono costituite da acque meteoriche ed acque nere non depurate che vanno ad inquinare il corpo idrico recettore;
- c. mal funzionamento degli impianti di depurazione ai quali arrivano scarichi eccessivamente diluiti e con portate non compatibili che devono essere sfiorate senza alcun tipo di trattamento o con trattamenti parziali.

Il principio di base della gestione delle acque meteoriche è l'individuazione di recapiti alternativi allo scarico in pubblica fognatura se costituita da rete unitaria quali, suolo, strati superficiali del sottosuolo, corsi d'acqua superficiali, nonché, l'accumulo e riutilizzo per l'irrigazione, impianti antincendio, etc..

Sulla base del PRRA le acque meteoriche di dilavamento vengono distinte tra potenzialmente contaminate e non potenzialmente contaminate.

Si possono distinguere tre casi:

1. acque meteoriche a basso livello di contaminazione, che non richiedono specifici trattamenti o richiedono semplici trattamenti di tipo fisico (*es: disoleatore, dissabbiatore*);
2. acque meteoriche il cui primo dilavamento è potenzialmente contaminato e richiede specifici trattamenti (*es. separazione di prima pioggia*);
3. acque meteoriche di percolamento attraverso depositi di materiali contaminati che devono essere integralmente raccolte e trattate (*sono di fatto acque reflue industriali –vedasi sentenze*).

Per ottimizzare la gestione di dette acque reflue è necessario che le acque di scolo dalle coperture vengano raccolte separatamente da quelle di scolo dalle superfici scoperte impermeabili (cortili, parcheggi e in generale le aree di pertinenza dei fabbricati).

La raccolta separata delle acque meteoriche a seconda della diversa superficie di dilavamento consente di limitare il recapito ai presidi depurativi delle sole acque che necessitano di trattamento, ad esempio: limitare il recapito ai disoleatori/dissabbiatori delle sole acque meteoriche di dilavamento delle superfici adibite a parcheggio.

Nel rispetto dei principi di cui sopra, le acque meteoriche a basso livello di contaminazione e le acque di seconda pioggia (**caso 1**), possono recapitare nell'ordine in:

- rete acque bianche della pubblica fognatura (se esistente);
- sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo mediante sub-irrigazione o pozzi perdenti nel rispetto della normativa vigente;
- in acque superficiali nel rispetto dei limiti qualitativi e quantitativi previsti dalla normativa vigente;

- in pubblica fognatura costituita da rete unitaria esclusivamente se non fossero disponibili i recapiti alternativi di cui sopra.

La dispersione delle acque meteoriche sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo può essere prevista attraverso l'interramento di condotte drenanti, realizzate in modo analogo a quanto previsto nell'allegato tecnico n.5 della Delibera Comitato Interministeriale 4 febbraio 1977 allegato alla L.R. 62/85, oppure attraverso pozzi perdenti.

La dispersione deve essere localizzata negli strati superficiali del sottosuolo al fine di sfruttare l'attività biologica depurativa del primo strato del terreno detto "orizzonte A".

Per garantire la migliore efficienza dei sistemi di dispersione è necessario che venga utilizzata la massima superficie drenate possibile, equivalente al massimo sviluppo lineare delle condotte drenanti e ad un adeguato numero di pozzi perdenti.

Le acque di prima pioggia (**caso 2**) e le acque di percolamento (**caso 3**) devono essere scaricate in pubblica fognatura nel rispetto dei limiti qualitativi e quantitativi di legge e dei regolamenti dell'Ente Gestore.

In assenza di pubblica fognatura, le acque meteoriche di cui sopra (caso 2 e 3) possono recapitare in corso d'acqua superficiale previo trattamenti depurativi idonei a garantire il rispetto dei limiti di cui al D.Lgs. 152/99.

Distinguendo per destinazione urbanistica, **negli insediamenti produttivi** (industriali, artigianali, commerciali), le acque meteoriche di scolo dalle superfici scoperte impermeabili quali piazzali e aree di carico e scarico, a seconda del tipo di attività lavorativa devono essere ricondotte ai casi 1, 2, 3.

Le acque meteoriche di scolo dalle coperture possono essere smaltite direttamente negli strati superficiali del sottosuolo e solo in via subordinata in corso d'acqua superficiale. La separazione di prima pioggia delle acque decadenti della copertura può essere richiesta in presenza di emissioni particolarmente inquinanti (es. fonderia).

Per insediamenti particolari la competente struttura tecnica dell'ARPA può prescrivere, in relazione alla estensione delle superfici impermeabili ed ai potenziali rischi per la falda acquifera, limitazioni allo smaltimento delle acque meteoriche sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo, ovvero particolari trattamenti in riferimento alle caratteristiche delle acque meteoriche di dilavamento.

Negli insediamenti residenziali e direzionali le acque meteoriche di scolo dalle superfici scoperte impermeabili e dalle coperture ricadono nel caso 1, predisponendo per le acque di dilavamento delle superfici scoperte adibite a parcheggio il trattamento di dissabbiatura e disoleazione.

Restano ferme le disposizioni di legge in merito alla possibilità di immettere scarichi sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo ricadenti in aree di rispetto di fonti di approvvigionamento idropotabile.

Le acque di dilavamento delle sedi stradali e delle superfici scoperte adibite a parcheggio non potenzialmente contaminate, possono essere recapitate nella rete bianca della pubblica fognatura, oppure smaltite sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo e solo in via subordinata in corso d'acqua superficiale.

Le acque meteoriche di dilavamento delle superfici adibite a parcheggio devono essere disoleate e dissabiate prima di essere conferite al recapito finale.

Sono da considerare potenzialmente contaminate e/o soggetti a sversamenti:

- le aree di parcheggio a rapido scambio (parcheggi di interscambio, ipermercati e centri commerciali, etc..)
- i piazzali destinati o che possono essere destinati a mercato, fiere e simili
- le strade a traffico intenso o interessate da quote significative di traffico pesante.

Le relative acque meteoriche possono confluire nella rete pubblica delle acque bianche se dotata di separazione finale e specifico trattamento per le acque di prima pioggia.

In assenza andranno separate le acque di prima pioggia, stoccate e laminate in pubblica fognatura o inviate in corso d'acqua superficiale dopo trattamento.

Per la viabilità extraurbana (generalmente soggetta a verifica di Valutazione Impatto Ambientale) in relazione all'intensità del traffico, alla tipologia dovrà essere valutata la necessità di trappole per gli sversamenti e di ecosistemi filtro per il recapito delle acque meteoriche.

ACQUE NERE

Le acque reflue domestiche devono essere recapitate in pubblica fognatura nel rispetto dei limiti e delle modalità previste dal Regolamento di Fognatura Comunale e/o dell'Ente Gestore dell'impianto di depurazione.

Nelle zone servite da pubblica fognatura ma non collegate ad impianto di depurazione, le acque nere dovranno essere chiarificate in idonea fossa imhoff prima del recapito nella rete pubblica.

Nelle zone non servite da pubblica fognatura, le acque nere dovranno essere depurate e smaltite nei recapiti ammessi dalla L.R. 62/85 e nel rispetto dei limiti di accettabilità indicati dal D.lgs 152/99 e dalla legislazione regionale.

Al fine di garantire l'efficienza delle reti di scarico, specie all'interno di complessi condominiali, è opportuno che le acque nere scaricate da cucine di grandi dimensioni (mense, ristoranti, ecc...) vengano degrassate prima di essere immesse nella rete di raccolta delle acque nere.

ACQUE INDUSTRIALI

Sono acque reflue industriali qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici in cui si svolgono attività industriali e commerciali, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento.

Si precisa che sono considerate acque industriali anche le acque di raffreddamento e di condensa di impianti tecnologici. Nei casi in cui le acque di raffreddamento abbiano portate significative dovranno essere raccolte separatamente dalle altre acque industriali ed in tal caso il recettore primario dovrà essere il riciclaggio e in assenza di tale possibilità in corso d'acqua superficiale.

Le acque industriali devono essere recapitate in pubblica fognatura nel rispetto dei limiti di accettabilità fissati dal D.Lgs. 152/99.

In assenza di pubblica fognatura, le acque industriali possono essere scaricate in corso d'acqua superficiale nel rispetto dei limiti di accettabilità previsti dal D.Lgs. 152/99.

CAMPIONAMENTO ED ISPEZIONE DEGLI SCARICHI

Tutti gli scarichi devono essere campionabili separatamente per natura e per insediamento immediatamente a monte del recapito finale e a valle di trattamenti depurativi.

Il pozzetto di campionamento deve consentire il prelievo delle acque reflue in caduta (vedi norme UNICHIM).

AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO

Ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 152/99, tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati, eccetto per lo scarico in pubblica fognatura delle acque reflue domestiche che è sempre ammesso nel rispetto dei regolamenti fissati dal gestore del servizio idrico integrato.

Per l'attivazione di scarichi in corso d'acqua superficiale, l'autorizzazione deve essere richiesta al competente servizio della Provincia; per l'attivazione di scarichi in pubblica fognatura e sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, l'autorizzazione deve essere richiesta al Sindaco.

L'autorizzazione allo scarico è valida per quattro anni dal momento del rilascio.