REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI SONCINO – PROVINCIA DI CREMONA

Studio Te.Am. srl – arch. Luca Menci

Versione corretta come da deliberazione consigliare di approvazione n° 33 del 20/05/2010 ed a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e degli emendamenti.

09

SOMMARIO

TITOLO I - NORME GENERALI 9
art. 1. Oggetto e finalità 9
art. 2. Rinvio ad altre disposizioni 9
SEZIONE 1 - Qualificazione degli interventi edilizi 10
art. 3. Principi generali 10
art. 4. Manutenzione ordinaria 10
art. 5. Manutenzione straordinaria 10
art. 6. Restauro e Risanamento conservativo 10
art. 7. Ristrutturazione Edilizia 10
art. 8. Nuove costruzioni 11
art. 9. Ristrutturazione urbanistica 11
SEZIONE 2 - Modalità di intervento 12
art. 10. Attività edilizia libera 12
art. 11. Interventi subordinati a permesso di costruire 12
art. 12. Interventi subordinati a denuncia di inizio attività 12
art. 13. Cambio di destinazione d'uso 13
art. 14. Cambio di uso 13
art. 15. Frazionamenti catastali 13
art. 16. Certificato di Destinazione Urbanistica 13
TITOLO II - NORME PROCEDURALI 15
CAPO I - Progettazione degli Interventi 15
SEZIONE 1 - Redazione della documentazione tecnica 15
art. 17. Modalità di rappresentazione grafica 15
art. 18. Rappresentazione del contesto ambientale 15
art. 19. Relazione illustrativa 16
art. 20. Autocertificazione 17
art. 21. Asseverazione 17
SEZIONE 2 - Modalità operative per l'avvio di una pratica edilizia 19
art. 22. Presentazione di denuncia d'inizio attività (D.I.A.) 19
art. 23. Denuncia d'inizio attività: documentazione tecnica 19

art. 24. Denuncia di inizio attività: procedimento 20
art. 25. Richiesta di Permesso di Costruire 21
art. 26. Richiesta di Permesso di Costruire: documentazione tecnica 22
art. 27. Permesso di Costruire: procedimento 24
art. 28. Permesso di Costruire: termine d'inizio e ultimazione dei lavori 25
art. 29. Autorizzazione paesaggistica 25
art. 30. Autorizzazione paesaggistica: criteri e procedure 25
art. 31. Proposte di piani attuativi di iniziativa privata 26
art. 32. Proposte di piani attuativi: documentazione tecnica 26
art. 33. Programmi integrati di intervento 28
CAPO II - Realizzazione degli interventi 29
SEZIONE 1 - Disciplina delle opere 29
art. 34. Richiesta e consegna dei punti fissi 29
art. 35. Comunicazione di inizio e ultimazione lavori 29
art. 36. Inizio dei lavori 29
art. 37. Ultimazione dei lavori 30
art. 38. Certificato di agibilità 30
art. 39. Rilascio del certificato di agibilità 30
art. 40. Inagibilità delle costruzioni 31
art. 41. Interventi urgenti 31
SEZIONE 2 - Disciplina del cantiere 32
art. 42. Cartello di Cantiere 32
art. 43. Documentazione a disposizione in cantiere 32
art. 44. Tolleranze di cantiere 32
art. 45. Lavori in fregio al suolo pubblico e recinzioni provvisorie 32
art. 46. Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino del suolo pubblico 33
art. 47. Sicurezza del cantiere 33
art. 48. Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto 33
art. 49. Strutture provvisionali 36
art. 50. Conferimento dei materiali di risulta 36
art. 51. Materiali 36
art. 52. Rinvenimenti 37
art. 53. Obblighi conseguenti alla sospensione dei lavori ed alla sopraelevazione degli edifici 37
CAPO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi 38
art. 54. Sportello Unico all'Edilizia 38

art. 55. Responsabilità del procedimento 38
CAPO IV - L'accesso ai documenti 40
art. 56. Pubblicità degli atti di natura generale 40
art. 57. Differimento dell'accesso ai documenti 40
art. 58. Modalità di accesso ai documenti 40
CAPO V - Vigilanza e sanzioni 41
art. 59. Funzioni di vigilanza 41
art. 60. Irrogazioni della sanzione 41
art. 61. Sanzioni edilizie 41
art. 62. Sanzioni: esecuzione d'ufficio 42
TITOLO III - LA COMMISSIONE EDILIZIA 43
CAPO I - Composizione e nomina 43
art. 63. Composizione 43
art. 64. Nomina e designazione 43
art. 65. Durata 43
art. 66. Incompatibilità 44
art. 67. Conflitto d'interessi 44
art. 68. Assenze ingiustificate 44
CAPO II - Le attribuzioni 45
art. 69. Attribuzioni della Commissione 45
art. 70. Pareri della Commissione Edilizia 45
art. 71. Parere preventivo 45
CAPO III - Funzionamento 47
art. 72. Convocazione 47
art. 73. Ordine del giorno 47
art. 74. Validità delle sedute e delle decisioni 47
art. 75. Pubblicità delle sedute 47
art. 76. Verbalizzazione 47
TITOLO IV - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO 48
CAPO I - Composizione e nomina 48
art. 77. Composizione 48
art. 78. Nomina e designazione 48
art. 79. Durata 48
art. 80. Incompatibilità 48
art. 81. Conflitto d'interessi 49

art. 82. Assenze ingiustificate 49
CAPO II - Le attribuzioni 50
art. 83. Attribuzioni della Commissione 50
art. 84. Parere preventivo 50
CAPO III - Funzionamento 51
art. 85. Convocazione 51
art. 86. Ordine del giorno 51
art. 87. Validità delle sedute e delle decisioni 51
art. 88. Pubblicità delle sedute 51
art. 89. Verbalizzazione 51
art. 90. Istruttoria delle pratiche 52
art. 91. Sopralluoghi 52
art. 92. Commissione per il Paesaggio consociata 52
TITOLO V - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA 53
CAPO I - Ambiente Urbano 53
SEZIONE 1 - Spazi pubblici o ad uso pubblico 53
art. 93. Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico. 53
art. 94. Insegne e mezzi pubblicitari 53
art. 95. Chioschi, cabine telefoniche, edicole 54
art. 96. Passaggi pedonali 54
art. 97. Percorsi ciclabili 54
art. 98. Spazi porticati 54
art. 99. Disciplina d'uso del sottosuolo 55
art. 100. Reti di servizi pubblici nel sottosuolo 55
art. 101. Volumi tecnici ed impiantistici 55
art. 102. Intercapedini e griglie di aerazione 56
SEZIONE 2 - Spazi privati 57
art. 103. Accessi e passi carrabili 57
art. 104. Accessi ai parcheggi 57
art. 105. Strade private 58
art. 106. Realizzazione di impianti tecnologici esterni 59
art. 107. Allacciamento alle reti impiantistiche 59
art. 108. Recinzioni 60
art. 109. Spazi inedificati e aree abbandonate o dismesse 61
art. 110. Bonifiche dei fondi agricoli 62

art. 111. Livellamenti agricoli finalizzati al miglioramento fondiario 62
art. 112. Opere di ingegneria naturalistica 65
art. 113. Reticolo idrico minore – canaline 65
art. 114. Sistemazioni esterne ai fabbricati 66
art. 115. Numeri civici - numerazione interna - caselle postali private e indicatori all'edificio 66
SEZIONE 3 - Interventi in Ambiti di particolare tutela 68
art. 116. Edifici e nuclei in ambiti rurali – i cascinali – 68
art. 117. Stalle e porcilaie 68
art. 118. Recinzioni in aree agricole – negli ambiti del Parco Oglio Nord o in ambiti vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 – 69
art. 119. Materiali di finitura 69
CAPO II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano 70
SEZIONE 1 - Inserimento ambientale delle costruzioni 70
art. 120. Decoro delle costruzioni 70
art. 121. Allineamenti 70
art. 122. Spazi conseguenti ad arretramenti 71
art. 123. Prospetti su spazi pubblici 71
art. 124. Ombre portate 71
art. 125. Sporgenze e aggetti 71
art. 126. Marciapiedi portici e gallerie 72
art. 127. Disciplina del colore 72
art. 128. Disciplina del verde su aree private 73
art. 129. Salubrità dei terreni edificabili e impermeabilità 74
SEZIONE 2 - Manutenzione, interventi di adeguamento delle costruzioni, superamento barriere architettoniche 75
art. 130. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni 75
art. 131. Eliminazione e superamento delle Barriere Architettoniche 75
art. 132. Spazi urbani e attraversamenti pedonali 75
art. 133. Parcheggi 75
art. 134. Ascensori 76
art. 135. Servoscala e Piattaforme elevatrici 76
art. 136. Rampe e Scivoli 77
art. 137. Edifici 77
art. 138. Corridoi e spazi confinati 77
art. 139. Porte 78

art. 140. Servizi igienici ... 78
art. 141. Apparecchi di servizio ... 78
art. 142. Disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche ... 78
CAPO III - Gli edifici ... 80
SEZIONE 1 - L'edificazione ... 80
art. 143. Distanze ed altezze ... 80
art. 144. Edificazione sul confine ... 80
SEZIONE 2 - Requisiti spaziali e dimensionali ... 81
art. 145. Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari ... 81
art. 146. Cortili, patii, cavedi ... 82
art. 147. Scale ... 84
art. 148. Locali sottotetto ... 84
art. 149. Locali seminterrati e sotterranei ... 84
art. 150. Parcheggi privati: autorimesse e posti auto ... 85
art. 151. Spazi e depositi per biciclette ... 85
art. 152. Deposito rifiuti solidi urbani ... 86
art. 153. Ambienti con impianti di combustione ... 87
CAPO IV - Requisiti prestazionali delle costruzioni ... 88
art. 154. Promozione della sostenibilità ... 88
art. 155. Risparmio energetico e Certificazione Energetica ... 88
SEZIONE 1 - Requisiti di comfort ambientali ... 89
art. 156. Qualità dell'aria in spazi confinati ... 89
art. 157. Ventilazione naturale ... 89
art. 158. Ventilazione meccanica controllata ... 90
art. 159. Definizioni e caratteristiche delle canne di ventilazione e delle canne fumarie ... 91
art. 160. Illuminazione naturale ... 92
art. 161. Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta ... 92
art. 162. Superficie illuminante utile ... 93
art. 163. Illuminazione artificiale ... 93
art. 164. Orientamento dell'edificio ... 94
art. 165. Protezione dal Sole ... 94
art. 166. Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi ... 94
art. 167. Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati ... 95
art. 168. Prestazioni dei serramenti ... 95
art. 169. Contenimento delle dispersioni ... 95

SEZIONE 2 - Requisiti specifici di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica degli impianti 96
art. 170. Criteri di difesa dal rumore 96
art. 171. Risanamento acustico 96
art. 172. Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso 96
art. 173. Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno 97
art. 174. Bioedilizia 97
SEZIONE 3 - Le fonti energetiche rinnovabili 98
art. 175. Impianti solari termici 98
art. 176. Impianti solari fotovoltaici 98
art. 177. Predisposizione degli impianti solari termici e fotovoltaici 98
art. 178. Sistemi solari passivi 98
SEZIONE 4 - Gli impianti di combustione 100
art. 179. Sistemi di produzione del calore 100
art. 180. Regolazione locale della temperatura dell'aria 100
art. 181. Contabilizzazione energetica 100
SEZIONE 5 - Risorse idriche, scarichi e rifiuti 101
art. 182. Risorse idriche 101
art. 183. Riduzione del consumo di acqua potabile 101
art. 184. Recupero delle acque piovane 101
art. 185. Tipi di scarico 102
art. 186. Accessibilità all'ispezione e al campionamento 102
TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE 103
art. 187. Coordinamento con altre normative 103
art. 188. Applicazione del regolamento 104
art. 189. Facoltà di deroga 104

TITOLO I - NORME GENERALI

art. 1. Oggetto e finalità

1. Nel rispetto della legislazione statale e regionale nonché dello statuto comunale, e nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art.7 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", nonché del DPR 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", il presente regolamento edilizio detta norme riguardanti le attività che comportano trasformazione del territorio, gli interventi edilizi e le loro caratteristiche, le procedure da osservare per la loro realizzazione sul territorio comunale.

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

art. 2. Rinvio ad altre disposizioni

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

SEZIONE 1 - Qualificazione degli interventi edilizi

art. 3. Principi generali

1. 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.

2. L'individuazione delle singole opere, riconducibili a ciascuna differente tipologia di intervento edilizio, è da considerare esemplificativa e non tassativa, non si escludono pertanto altre opere, dedotte dalla definizione generale.

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

art. 4. Manutenzione ordinaria

1. Si intendono per "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme di legge e le prescrizioni del presente Regolamento o di altri Regolamenti comunali vigenti.

art. 5. Manutenzione straordinaria

1. Si intendono per "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

art. 6. Restauro e Risanamento conservativo

1. Si intendono per "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

art. 7. Ristrutturazione Edilizia

1. Si intendono per "interventi di ristrutturazione edilizia"gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o

totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

art. 8. Nuove costruzioni

1. Si intendono per "interventi di nuova costruzione" quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

2. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;
- manufatti in legno che abbiano caratteri di abitabilità e con una superficie utile superiore a mq 5,00.

art. 9. Ristrutturazione urbanistica

1. Si intendono per "interventi di ristrutturazione urbanistica" quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

SEZIONE 2 - Modalità di intervento

art. 10. Attività edilizia libera

1. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, ma soggetti a presentazione di semplice comunicazione preventiva all'ufficio tecnico comunale:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- strutture temporanee di cantiere

art. 11. Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dal precedente articolo 10 e dal 2, 3 e 4 comma del presente articolo.

2. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

4. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.

art. 12. Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

1. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, salvo quanto disposto specificatamente dal precedente articolo 11.

2. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistica-ambientale, e' subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 21 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2.

art. 13. Cambio di destinazione d'uso

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

2. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.

art. 14. Cambio di uso

1. Si definisce cambio di uso la modifica dell'uso dei locali all'interno delle unità immobiliari, di qualunque destinazione d'uso.

2. Ogni intervento di cambio di uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.

3. Ogni intervento di cambio di uso è soggetto a presentazione di semplice comunicazione preventiva all'ufficio tecnico comunale.

art. 15. Frazionamenti catastali

1. Prima dell'approvazione dei frazionamenti catastali delle aree da parte dell'Agenzia del Territorio, gli stessi devono essere depositati presso il comune, ai sensi dell'art. 30 comma 5 del DPR 380/2001.

2. A tal fine deve essere presentata istanza che deve indicare:

- generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- numero del codice fiscale del richiedente;
- estremi catastali identificativi dell'area o delle aree di interesse
- Documenti specifici dell'Agenzia del Territorio;
- Fotocopia autentica dell'atto o degli atti notarili di provenienza, dal quale si evinca la titolarità delle particelle interessate da modifiche o frazionamenti catastali.

art. 16. Certificato di Destinazione Urbanistica

1. Gli interessati possono richiedere allo Sportello Unico all'Edilizia il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (CDU) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del DPR 06.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

2. A tal fine deve essere presentata istanza che deve indicare:

- generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- numero del codice fiscale del richiedente;
- estremi catastali identificativi dell'area d'interesse;

- motivazione della richieste.

3. Alla domanda deve essere allegato estratto di mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.

4. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal dirigente competente entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda e contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

CAPO I - Progettazione degli Interventi

SEZIONE 1 - Redazione della documentazione tecnica

art. 17. Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità devono essere rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.

2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati, e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati; in particolare:

- le quote interne, esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto.

3. Qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si farà riferimento alla quota numerica.

4. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo d'intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la data e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale) e spazio necessario alla validazione del progetto da parte dell'ente.

5. Tutti gli elaborati di progetto devono essere presentati anche su CD-Rom, non riscrivibile, non protetto da password:

- per le tavole grafiche in formato vettoriale, (DWG/DXF), riproducente l'elaborato nelle dimensioni e colori originali,
- le relazioni in formato .doc
- i computi in formato .doc o .xls.

6. Al termine dei lavori, i file di cui in precedenza dovranno essere consegnati anche nella versione "costruito [as-built]".

7. La pratica edilizia carente della documentazione sopra richiamata potrà essere considerata non procedibile e di conseguenza respinta.

art. 18. Rappresentazione del contesto ambientale

1. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.

2. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani – i.e. piani attuativi) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati, scala minima 1:100 per interventi nell'ambito storico:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze con circonferenza del tronco di almeno 40 cm;
- presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali devono essere
- indicati i prospetti architettonici, i materiali, le finiture, la destinazione d'uso e l'eventuale imposizione di
- vincoli di tutela;
- presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 18 x 24) dell'area e del suo contesto.

3. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere un progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:

- limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
- quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
- accessibilità e fruibilità degli spazi;
- simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.

4. Nei casi di interventi di restauro e/o risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, paesaggistico, la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo geometrico, materico e strutturale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, e relativo a tutti i piani interessati direttamente o indirettamente dagli interventi, comprese le parti interrate, la copertura e le eventuali pertinenze. In particolare:

- le tavole dei prospetti devono riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, delle modanature, dei marcapiani, e di altri eventuali elementi architettonici rilevanti;
- le sezioni devono rappresentare in modo preciso e significativo la tipologia costruttiva del manufatto;
- ogni elemento rilevante dal punto di vista naturalistico, storico e artistico deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

5. Il progetto deve essere parimenti esaustivo, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

art. 19. Relazione illustrativa

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

2. I paragrafi della relazione saranno relativi a:

- descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello e/o esecutivo;
- tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- requisiti urbanistici, paesistici, vincoli e condizioni;
- caratteri dell'intervento edilizio;
- collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
- caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno, all'armonizzazione con le preesistenze o alla riqualificazione del contesto, se già privo di sufficiente decoro urbano;
- opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
- fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;

- descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, di efficienza energetica nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
- valutazione del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro 447/95 e L.R. 13/2001, redatta secondo le modalità previste dalla Dgr 08.03.2002 n.7/8313 e dalle Linee Guida ARPA (prot. Arpa 82919 del 14.06.2006);
- calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi, igienico sanitari e di risparmio energetico previsti dal presente Regolamento, dal Regolamento Locale di Igiene e dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto (es. calcolo della superficie drenante, verifica della presenza di eventuali ostacoli ai sensi dell'3.4.13 del Regolamento Locale di Igiene, calcolo della superficie aeroilluminante, verifica della dotazione di ricambi d'aria per ambienti con mono-affaccio ai sensi dell'art. 3.4.21/23 del Regolamento Locale di Igiene);

3. Nel caso di insediamenti produttivi, va allegata una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a disposizioni specifiche sul genere di industria da insediare.

4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:

- di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- di conformità del progetto con la normativa in materia di impianti elettrici ed idrico sanitari;
- di conformità del progetto con la normativa in materia di scarichi civili o industriali;
- di conformità del progetto con la normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- di conformità del progetto con la normativa in materia di contenimento dei consumi energetici;
- di conformità del progetto con la normativa in materia di eventuali vincoli presenti nella zona di intervento;
- di non assoggettabilità al certificato di prevenzione incendi.

5. A tutte le pratiche edilizie dovrà essere allegata la denuncia di deposito della documentazione prevista dal *Capo IV* - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche – del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

art. 20. Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

art. 21. Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalle norme di legge vigenti, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:

- la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;

- la superficie delle aree da edificare;
- la volumetria di fabbricati esistenti;
- le distanze di edifici esistenti dal confine;
- i distacchi dagli edifici;
- l'altezza dei fabbricati.
- il rispetto delle norme igienico sanitarie previste dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale di Igiene.

SEZIONE 2 - Modalità operative per l'avvio di una pratica edilizia

art. 22. Presentazione di denuncia d'inizio attività (D.I.A.)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia – su moduli predisposti dallo Sportello Unico all'Edilizia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.

2. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.

3. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività.

4. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.

5. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dallo strumento urbanistico generale vigente, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.

6. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al comune.

7. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

art. 23. Denuncia d'inizio attività: documentazione tecnica

1. Gli elaborati grafici da allegare in numero di 3 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore e quelli specifici per la tipologia di intervento, sono:

- stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
- estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;

- tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento, sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- tavola di progetto definitivo riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti;
- relazione tecnica illustrativa redatta secondo le indicazioni di cui all'art. 18;
- relazione sui requisiti acustici passivi (DPCM 05.12.1997);
- schema di fognatura – progettata secondo le indicazioni di cui al Titolo V – Capo IV Sez. 5 del presente Regolamento - con indicazione della rete di scarico acque reflue domestiche e della rete di scarico delle acque meteoriche e dei cicli produttivi - in scala 1:50 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.), entrambe rappresentate fino al recapito finale, complete di calcoli idraulici e particolari costruttivi, comprese indicazioni precise e puntuali sui sistemi di dispersione sul suolo delle acque meteoriche non contaminate (si ricorda l'obbligatorietà del rispetto delle prescrizioni dell'art. 184 del presente Regolamento);
- relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988 e successive modificazioni ed integrazioni;
- dimostrazione, ove necessario per il tipo di intervento, della superficie drenante ai sensi dell'art. 3.2.3 del vigente RLI;
- se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
- se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi e con le procedure di cui agli artt.27 e 28 del presente Regolamento, in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
- dichiarazione sottoscritta dal progettista di non obbligatorietà del parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e relazione corredata da elaborati grafici con cui si dimostra la continuità del progetto alla vigente normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi;
- ove necessario, atto di assenso condominiale per interventi di modifiche esterne di unità immobiliari poste all'interno di condomini, ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà con cui il richiedente si assume nei confronti del condominio ogni responsabilità civile ed amministrativa per le opere oggetto dell'istanza;
- Modello 201 ISTAT debitamente compilato;
- nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, schema con il relativo calcolo;
- prova dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria ex Legge 68/93, e delle spese di istruttoria pratica edilizia sulla base degli importi e con le modalità stabilite dalle deliberazioni del Consiglio Comunale, nonché, se dovuti, oneri di urbanizzazione e contributo di costo di costruzione;
- per gli edifici con destinazione ad attività produttiva dovrà, inoltre, essere allegata una relazione relativa al ciclo produttivo e la documentazione inerente eventuali sue modifiche e una relazione illustrativa circa gli interventi per ridurre, entro i valori consentiti dalla normativa, la produzione di inquinanti.

2. Tutti gli elaborati di progetto devono essere presentati anche su CD-Rom, non riscrivibile, in formato vettoriale, (DWG/DXF), non protetto da password, riproducente gli elaborati nelle dimensioni e colori originali. Al termine dei lavori, i file di cui in precedenza dovranno essere consegnati anche nella versione "costruito [as-built]".

art. 24. Denuncia di inizio attività: procedimento

1. Il Responsabile del Procedimento, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:

- verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
- accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'10;

- verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.

2. Il dirigente, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.

3. Il procedimento di cui ai commi precedenti può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Tali integrazioni dovranno essere prodotte entro il termine di 45 giorni dalla data di comunicazione di interruzione dei termini.

4. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 2, il dirigente o suo delegato, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.

5. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al successivo articolo 27, da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio se l'intervento ricade tra quelli sub-delegati ai sensi dell'art. 80 dell L.R. 12/2005, mentre da parte della Commissione per il Paesaggio dell'Ente competente se l'intervento ricade in aree sottoposte a tutela specifica non sub-delegata al Comune di Soncino.

6. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il dirigente competente convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

7. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela competa allo stesso comune, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

8. Entro 15 giorni dopo l'ultimazione dell'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico all'Edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

art. 25. Richiesta di Permesso di Costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, redatta sui moduli predisposti dallo Sportello Unico all'Edilizia, deve essere inoltrata al protocollo, corredata dai seguenti dati:

- Generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;
- generalità, codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;

- indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

2 Nell'ipotesi di trasferimento, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il Permesso di Costruire sia intestato agli stessi.

3. Il successore o l'avente causa presenta allo Sportello Unico all'Edilizia la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire.

art. 26. Richiesta di Permesso di Costruire: documentazione tecnica

1. Gli elaborati da allegare in tre copie alla richiesta sono:

- Copia dell'atto di proprietà o da altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o dichiarazione sostitutiva;
- relazione tecnica illustrativa come indicato all'art. 18;
- relazione sui requisiti acustici passivi (DPCM 05.12.1997);
- stralcio del strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
- estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
- tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti con circonferenza del tronco di almeno 40 cm, delle aree a verde e delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
- tavola grafica di progetto quotata, in scala adeguata, non inferiore all' 1:100, in relazione all'ampiezza dell'intervento con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti e della superficie drenante. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento, sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:50 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- schema di fognatura – progettata secondo le indicazioni di cui al Titolo V – Capo IV Sez. 5 del presente Regolamento - con indicazione della rete di scarico acque reflue domestiche e della rete di scarico delle acque meteoriche e dei cicli produttivi - in scala 1:50 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.), entrambe rappresentate fino al recapito finale, complete di calcoli idraulici e particolari costruttivi, comprese indicazioni precise e puntuali sui sistemi di

dispersione sul suolo delle acque meteoriche non contaminate (si ricorda l'obbligatorietà del rispetto delle prescrizioni dell'art. 184 del presente Regolamento);
- documentazione fotografica relativa all'immobile ed al contesto;
- modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti, ove necessario;
- dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene per gli interventi di natura residenziale
- relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
- se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi e con le procedure di cui agli artt.27 e 28 del presente Regolamento, in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
- dichiarazione sottoscritta dal progettista di non obbligatorietà del parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e relazione corredata da elaborati grafici con cui si dimostra la continuità del progetto alla vigente normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi;
- ove necessario, atto di assenso condominiale per interventi di modifiche esterne di unità immobiliari poste all'interno di condomini, ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà con cui il richiedente si assume nei confronti del condominio ogni responsabilità civile ed amministrativa per le opere oggetto dell'istanza;
- Modello 201 ISTAT debitamente compilato;
- Prova dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria ex Legge 68/93, e delle spese di istruttoria pratica edilizia sulla base degli importi e con le modalità stabilite dalle deliberazioni del Consiglio Comunale.

2. Per gli edifici con destinazione ad attività produttiva dovrà, inoltre, essere allegata una relazione relativa al ciclo produttivo e la documentazione inerente eventuali sue modifiche e una relazione illustrativa circa gli interventi per ridurre, entro i valori consentiti dalla normativa, la produzione di inquinanti.

3. Come specificato al precedente articolo 11 gli interventi edilizi nelle aree agricole sono soggetti a Permesso di Costruire. Il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di realizzazione di opere per la conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, a titolo gratuito;
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

4. Il permesso di costruire nella aree destinate all'agricoltura è altresì subordinato:

- alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dallo strumento urbanistico generale vigente;
- all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 3, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

6. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui ai precedenti commi 4 e 5 è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

7. Lo Sportello Unico all'Edilizia di cui al successivo articolo 52 del presente Regolamento rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6 della L.R. 12/2005.

art. 27. Permesso di Costruire: procedimento

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente competente in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.

2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. Il Dirigente competente, o suo delegato, comunica - entro dieci giorni dalla presentazione dell'istanza - al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 241/1990.

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali e, ove previsto, della commissione edilizia, nonché i pareri di cui all'articolo 52, comma 4, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 4, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 4. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.

6. Il termine di cui al comma 4 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

7. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 52, comma 4, il il responsabile del procedimento, convoca, nel termine di cui al comma 4, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 241/1990. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del d.lgs. 42/2004.

8. Il provvedimento finale è adottato dal dirigente responsabile dello Sportello Unico all'Edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 5. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

9. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 40, comma 1 della L.R. 12/2005.

10. L'infruttuosa decorrenza del termine di cui al comma 8 costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

11. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dall'art. 42 del presente regolamento edilizio.

12. Il Permesso di Costruire deve menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuto deposito della denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso lo Sportello Unico all'Edilizia.

art. 28. Permesso di Costruire: termine d'inizio e ultimazione dei lavori

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

art. 29. Autorizzazione paesaggistica

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto di specifica tutela paesistico ambientale, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica all'intervento.

art. 30. Autorizzazione paesaggistica: criteri e procedure

1. Per quanto riguarda gli interventi in zone soggette a specifica tutela paesistico-ambientale o storico architettonica i criteri per la presentazione delle domande di autorizzazione e le procedure per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche sono disciplinati dalla Delibera della Giunta Regionale n. 8/2121 del 15/03/2006, nonché dal Titolo IV del presente Regolamento.

2. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa, se non diversamente previsto dall'ente preposto alla sua emanazione.

art. 31. Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata allo Sportello Unico all'Edilizia e deve indicare:

- generalità del proponente e titolo che legittima lo stesso ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;
- generalità codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine professionale di appartenenza;
- ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste, di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- luogo e data di presentazione della domanda nonchè sottoscrizione del richiedente e del progettista.

2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

art. 32. Proposte di piani attuativi: documentazione tecnica

1. La documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata è la seguente:

- relazione tecnica illustrativa, contenente i dati di cui all'art.18;
- relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni dello vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- stralcio dell'azzonamento dello vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- verifica del contesto urbanistico del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;
- estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica della superficie drenante, della superficie filtrante (estesa a tutto il comparto) e del soleggiamento;
- il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, la aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
- prospetti in scala 1:100;
- progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi; in particolare dovrà essere allegato lo schema di fognatura, precisando le modalità di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati. In merito alle acque reflue domestiche ed assimilate dovrà essere indicato schematicamente inoltre il recapito finale e verificato preventivamente presso l'Ente gestore della fognatura e dell'impianto di

trattamento la compatibilità della portata in progetto (riferita agli abitanti equivalenti previsti dal P.A.). Dovranno inoltre essere indicate le modalità previste per la gestione delle acque meteoriche tenendo conto delle indicazioni del Piano Regionale di Risanamento delle Acque (DCR 7/402 del 2002), del DLgs 152/2006, del regolamento Regionale n. 4 del 24.03.2006 ed in particolare dell'art. 184 del presente Regolamento e dell'intero Titolo V Capo IV Sez. 5 del Regolamento medesimo.

- valutazione del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro 447/95 e L.R. 13/2001, in particolare nel caso di insediamenti di tipo produttivo o commerciale;
- relazione tecnica con le indicazioni per il contenimento dei consumi energetici e la sostenibilità ambientale;
- per le aree dismesse dovrà essere verificata la salubrità del sito mediante indagini ambientali mirate ai pericoli potenziali determinati dalle attività industriali pregresse e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal Dlgs 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale; c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

3. La convenzione di cui al comma 2 può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

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

5. Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del responsabile del procedimento e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune ed a carico della proprietà; il restante 50% della cauzione viene svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

6. Nei casi in cui i progetti dei Piani Attuativi rientrino in una delle ipotesi di cui agli allegati A e B del d.P.R. 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo in materia di V.I.A. regionale), si rammenta che ai fini dell'espletamento della procedura di valutazione di impatto ambientale o di verifica, dovrà essere allegato al Piano Attuativo l'apposito Studio di Impatto Ambientale previsto dal D.P.R. stesso.

art. 33. Programmi integrati di intervento

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

2. Per quanto attiene ai contenuti ed alle modalità di presentazione della proposta di P.I.I. si rimanda alla L.R. 12/2005 e al Documento Strategico di inquadramento delle Politiche Urbanistiche del Comune di Soncino approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione.

3. Documentazione necessaria alla presentazione della proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento La proposta iniziale di PII deve essere corredata dalla seguente documentazione minima:

- schema di massima del progetto planivolumetrico almeno in scala 1:2.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
- modello tridimensionale di studio inserito nel contesto in scala adeguata e con estensione adeguata alla verifica del progetto
- individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
- relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
- considerate le peculiari condizioni di rischio di parte del sottosuolo del Comune di Soncino , atti che certifichino le condizioni di salubrità del suolo e le eventuali necessità/modalità di messa in sicurezza e/o bonifica.

4. Documentazione necessaria alla presentazione della proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento:

- La documentazione minima per presentare la proposta definitiva è quella prevista dalla L.R 12/2005 e successive circolari esplicative. Si ricorda in ogni caso che nei casi in cui il Programma Integrato di Intervento comporti variante urbanistica dovrà essere allegata apposita perizia geologica sulla fattibilità dell'intervento proposto in variante allo strumento urbanistico vigente, e che dimostri altresì la necessità o meno di interventi ai sensi del D.M. 25-10-1999 n.471 e successive modifiche ed integrazioni.
- Nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel Programma Integrato di Intervento rientrino in una delle ipotesi di cui agli allegati A e B del d.P.R. 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo in materia di V.I.A. regionale), si rammenta che ai fini dell'espletamento della procedura di valutazione di impatto ambientale o di verifica, dovrà essere allegato al Programma Integrato di Intervento l'apposito studio previsto dal D.P.R. stesso.

CAPO II - Realizzazione degli interventi

SEZIONE 1 - Disciplina delle opere

art. 34. Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota allo Sportello Unico all'Edilizia.

2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 20 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.

3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

4. Se entro i 20 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.

5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

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

art. 35. Comunicazione di inizio e ultimazione lavori

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

2. La comunicazione dell'inizio dei lavori deve pervenire all'Amministrazione comunale almeno 5 giorni prima del loro inizio.

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

4. Ai sensi dell'articolo 90, comma 9, del D.Lgs. n. 81 del 09/04/2008 così come modificato dall'art. 59 del D.Lgs. n. 106 del 2009, è obbligatorio consegnare al Comune, prima dell'inizio dei lavori del Permesso di Costruire o all'atto della presentazione della D.I.A., unitamente al nominativo dell'impresa esecutrice:

- una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
- il certificato unico di regolarità contributiva DURC (INPS, INAIL, Cassa Edile o altra Cassa Mutualità).

5. In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

art. 36. Inizio dei lavori

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del Permesso di Costruire o dal deposito della Denuncia Inizio Attività Edilizia.

2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori è ammesso a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali interruzioni e/o sospensioni a seguito di istruttoria tecnica dello Sportello Unico all'Edilizia, sempre previa comunicazione di inizio lavori.

3. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

art. 37. Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità a norma dell'art. 25 DPR 06.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

2. L'eventuale diniego dell'anzidetta richiesta fa venire meno tale presunzione.

3. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

art. 38. Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e le prescrizioni del presente regolamento.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente competente con riferimento ai seguenti interventi:

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

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

art. 39. Rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, è tenuto a presentare allo Sportello Unico all'Edilizia la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello Unico all'Edilizia provvede a trasmettere al catasto;
- dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui all'articolo 1della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti;

- Certificazione ai sensi del Dlgs 192/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni della Delibera della Giunta Regionale n. 5018/2007 "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia".

2. L'incompletezza della domanda non prevede comunicazione da parte degli uffici preposti di tale ricorrenza; in tal caso i termini di cui al successivo comma 3 automaticamente sono sospesi.

3. Lo Sportello Unico all'Edilizia comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

4. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- certificato di collaudo statico;
- la documentazione indicata al comma 1;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

5. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. a seguito di verifica congiunta con l'Ufficio Tecnico comunale. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

6. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

art. 40. Inagibilità delle costruzioni

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, nonchè ai sensi del degli articoli 3.1.12e 3.1.13 del Regolamento Locale di Igiene.

art. 41. Interventi urgenti

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, sulla base di una perizia tecnica corredata da rilievo fotografico a cura del privato, è consentito al proprietario eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

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

3. 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, compresa la presentazione della perizia tecnica allo Sportello Unico all'Edilizia ed il versamento a titolo di oblazione della sanzione pecuniaria prevista dalla normativa vigente.

SEZIONE 2 - Disciplina del cantiere

art. 42. Cartello di Cantiere

1. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile avente dimensioni minime di m. 0.75 di altezza e di metri 1.50 di larghezza, con l'indicazione degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del Direttore di lavori, dell'impresa esecutrice dei lavori, del Responsabile del cantiere, nonché del coordinatore per la sicurezza in fase progettazione e del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (D.Lgs. 494/96 s.m.i.), nei casi dovuti. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

art. 43. Documentazione a disposizione in cantiere

1. Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

art. 44. Tolleranze di cantiere

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere seguenti scostamenti relativi alle misure lineari:

- per misure sul piano orizzontale inferiori o uguali a m. 15: 1%;
- per misure sul piano orizzontale superiori a m. 15: 0.50% (per la parte eccedente);
- per misure sul piano verticale: 2%.

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

3. In ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm.

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

art. 45. Lavori in fregio al suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di Permesso di Costruire o DIA, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

6. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

7. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

art. 46. Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino del suolo pubblico

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente il relativo documento abilitativo all'Amministrazione comunale, contenente le opportune prescrizioni ed agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

2. L'esecutore dovrà, se ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale, altresì provvedere ad un deposito cauzionale a garanzia della corretta esecuzione delle opere di ripristino. L'importo di tale deposito verrà stabilito dal responsabile dello Sportello Unico all'Edilizia sulla base dell'intervento da realizzare.

3. Ultimati i lavori, le opere di ripristino delle aree pubbliche devono essere eseguite a cura e spese del concessionario entro il termine stabilito nel provvedimento abilitativo, in conformità alle disposizioni dell'amministrazione comunale, se non diversamente prescritto.

4. Dette opere vanno consegnate all'Amministrazione comunale in contraddittorio con la redazione del verbale di regolare esecuzione. In caso di ritardo o di inosservanza delle disposizioni circa le opere di ripristino, l'amministrazione comunale provvede all'esecuzione delle opere stesse a spese dell'inadempiente, a mezzo dell'escussione della cauzione di cui al secondo comma del presente articolo ovvero attraverso decreto ingiuntivo.

art. 47. Sicurezza del cantiere

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

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

art. 48. Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

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

2. 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.

A - Accesso alla copertura

A.1. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

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

B - Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

B.1. 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.

B.2. 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.

B.3. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisionali (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

C - Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

C.1. Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

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

C.2. 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).

D - Dispositivi di ancoraggio

D.1. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

D.2. Questi dispositivi richiedono che:

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

D.3. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

D.4. 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.

D.5. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: «Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove» e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

D.6. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

E - Ultimazione dei lavori

E.1. 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.

E.2. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

F - Edifici con estese superfici finestrate

F.1. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

G - Informazioni per gli addetti

G.1. 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.

G.2. 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.

G.3. 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.

H - Fascicolo dell'opera

H.1. 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.

H.2. 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.

H.3. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.). H.4. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

art. 49. Strutture provvisionali

1. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, nonché conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Le fronti dei ponti (impalcature) verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

3. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. I collaudi, le certificazioni e quant'altro previsto dalla vigente normativa deve essere conservato in cantiere a libera visione degli incaricati comunali.

art. 50. Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, il titolare o l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché ai servizi o alle aziende competenti per territorio i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso, nonché i dati relativi al rumore, ai sistemi di abbattimento delle polveri e ad eventuali opere di bonifica.

2. La presenza di amianto necessita, ai fini dell'inizio lavori, della comunicazione del piano di lavoro ai sensi del D.Lgs. 257/06 da parte del committente alla A.S.L. competente

3. Sono fatte salve le norme in vigore in caso di presenza di materiali pericolosi.

4. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti ed alla normativa igienico-sanitaria.

art. 51. Materiali

1. I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti in materia di sicurezza in caso di incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

2. Per la realizzazione degli edifici è prescritto l'utilizzo di materiali e finiture che consentano il rispetto sia dei requisiti di cui alla Dgr 5018/2007 "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" sia il rispetto delle normative riguardanti le prestazioni acustiche degli edifici. Inoltre 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.

3. Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario.

art. 52. Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico (o di resti umani ai sensi dell'art. 3.3.6 del Regolamento Locale di Igiene) devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

3. In caso di rinvenimenti di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti se ne dovrà dare immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale, che provvederà alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di cui al DLgs 152/2006.

art. 53. Obblighi conseguenti alla sospensione dei lavori ed alla sopraelevazione degli edifici

1. In caso di sospensione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse della sicurezza, dell'igiene pubblica e del decoro.

2. In difetto il dirigente competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

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

4. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile di cantiere o del coordinatore per l'esecuzione ai sensi del Dlgs n. 494/1996, vanno immediatamente comunicate allo Sportello Unico all'Edilizia per iscritto, dal titolare del permesso di costruire e dall'interessato.

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

CAPO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi

art. 54. Sportello Unico all'Edilizia

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente per l'espletamento di tutti i compiti ad essa assegnati dal presente Regolamento Edilizio. Alla struttura di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello Unico all'Edilizia deve garantire l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale vigente .

2. Tale ufficio cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività

3. Tale ufficio provvede in particolare:

- alla ricezione delle domande di permesso di costruire, delle denunce di inizio attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, dei progetti approvati dal soprintendente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33, comma 4, del d.lgs. 42/2004, nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
- all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 241/1990;
- al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.

4. Lo Sportello Unico all'Edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- il parere dell'azienda sanitaria locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
- il parere dell'ARPA territorialmente competente nel caso di realizzazione dei edifici produttivi;
- il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- i pareri della commissione edilizia e della commissione per il paesaggio ove previsti.

5. L'ufficio cura altresì gli incombenti necessari per l'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica, qualora non di competenza comunale. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 21 gennaio 2004, n.42;
- il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- il nulla-osta dell'autorità competente in tema di aree naturali protette.

art. 55. Responsabilità del procedimento

1. Lo Sportello Unico all'Edilizia provvede, secondo quanto disposto dalla L. 241/90 e dal DPR 380/2001, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale allo Sportello Unico all'Edilizia, la ricevuta della presentazione della pratica

all'Ufficio Protocollo del Comune, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.

2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:

- le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- il soggetto responsabile del procedimento (entro 10 giorni);
- la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

CAPO IV - L'accesso ai documenti

art. 56. Pubblicità degli atti di natura generale

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

art. 57. Differimento dell'accesso ai documenti

1. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ai sensi e nei casi di cui all'art.25 della L. 241/90.

2. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

art. 58. Modalità di accesso ai documenti

1. Le modalità di accesso ai documenti sono definite nell'apposito Regolamento comunale.

CAPO V - Vigilanza e sanzioni

art. 59. Funzioni di vigilanza

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

2. Dopo aver accertato che sono stati eseguiti o sono in corso d'esecuzione lavori non autorizzati o con difformità rispetto alla normativa vigente il Dirigente competente adotta i provvedimenti di legge secondo la procedura prevista dal DPR 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e successive modificazioni ed integrazioni, comunicando all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio.

3. Le operazioni d'accertamento devono risultare da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione, o comunque nel più breve tempo possibile e sottoscritte dal redattore.

4. Per ingiunzioni di ripristino o di demolizioni riguardanti gli abusi edilizi svolti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e per la conseguente individuazione del regime sanzionatorio, si rimanda alla normativa in vigore.

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

6. Su proposta del responsabile del procedimento, vengono determinate le sanzioni pecuniarie da applicare alle diverse infrazioni al presente regolamento, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesioni degli interessi pubblici.

art. 60. Irrogazioni della sanzione

1. La sanzione è irrogata dal il Dirigente competente mediante apposito provvedimento che deve contenere in particolare i seguenti elementi:

- tipo d'illecito accertato
- tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione nonché la modalità e tempi per l'esecuzione della sanzione;
- forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio.

art. 61. Sanzioni edilizie

1. Le infrazioni alle disposizioni del presente regolamento, che rientrano nella fattispecie contemplata dal DPR 06.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, saranno punite come indicato dallo stesso Testo Unico e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Per tutte le altre violazioni al presente regolamento, per le quali non è prevista una specifica disposizione normativa, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 così come modificato dall'art. 16 della Legge 16/1/2003 n. 3, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dallo stesso articolo.

3. Per il tecnico progettista che negli atti di progetto renda mendaci dichiarazioni o indichi stati di fatto non rispondenti al vero, per dolo o colpe gravi, si rendono applicabili le procedure previste dall'art. 373 del codice penale, nonché la segnalazione all'ordine professionale di appartenenza.

4. Le sanzioni penali previste nel presente articolo non inibiscono l'applicazione di altre sanzioni penali previste da altri regolamenti comunali, da leggi e regolamenti dello Stato e l'adozione di altri provvedimenti, quali la revoca di autorizzazioni, la sospensione di lavori, la demolizione o la riforma di opere abusive eseguite e simili previste dal presente regolamento o da disposizioni di legge, da regolamenti statali e da altri regolamenti comunali.

5. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal Dirigente competente.

art. 62. Sanzioni: esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dal DPR 06.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, l'Amministrazione Comunale procede in base alle leggi vigenti in materia.

TITOLO III - LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I - Composizione e nomina

art. 63. Composizione

1. La Commissione edilizia è organo tecnico-consultivo del Comune in materia edilizia ed urbanistica.

2. La Commissione Edilizia è composta da nove membri incluso il Presidente.

3. La Commissione è composta dai seguenti membri, tutti in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante da curriculum, e con uguale diritto di voto:

- due architetti;
- due ingegneri;
- due geometri;
- un geologo;
- un esperto in materia di tutela paesistico ambientale e verde urbano;
- un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche;

3.bis. Uno dei membri designati dovrà essere in possesso di comprovata esperienza professionale in materia di fonti rinnovabili e di contenimento energetico.

4. Gli esperti vengono individuati sulla base di segnalazioni di nominativi da richiedere agli Ordini, alle Università, alle Associazioni dei disabili, agli altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare, nonché sulla base di curricula.

5. Alle sedute della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato, il responsabile del Servizio Urbanistica ed il responsabile dello Sportello Unico all'Edilizia o suo delegato, quest'ultimo con funzioni di Segretario.

art. 64. Nomina e designazione

1. La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale, che provvede alla nomina al suo interno del Presidente e del Vice Presidente.

2. La Giunta comunale nomina anche i membri supplenti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui al presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

art. 65. Durata

1. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella del mandato del Sindaco, ed i membri non possono durare in carica per un periodo superiore a due mandati consecutivi.

2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla data di insediamento della nuova Giunta Comunale.

art. 66. Incompatibilità

1. La carica di membro della Commissione edilizia è incompatibile con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o Enti, Aziende o società da esso dipendenti, con la carica di consigliere comunale presso il Comune di Soncino.

2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

3. I membri della Commissione Edilizia, non possono coincidere con i membri della Commissione per il Paesaggio di cui al seguente Titolo IV del presente Regolamento.

art. 67. Conflitto d'interessi

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.

art. 68. Assenze ingiustificate

1. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione edilizia.

CAPO II - Le attribuzioni

art. 69. Attribuzioni della Commissione

1. La Commissione edilizia è un organo tecnico consultivo del Comune in materia edilizia ed urbanistica che valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo alla loro corretta relazione con il contesto urbano e paesistico ambientale, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei permessi di costruire, sia – ove richiesto – nell'ambito delle procedure per l'approvazione delle opere pubbliche.

2. La Commissione Edilizia si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile del procedimento già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale.

3. La Commissione edilizia può sentire, quando lo ritenga necessario, il progettista od i proponenti l'intervento, per acquisire elementi utili per la valutazione del progetto e per l'espressione del parere.

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

art. 70. Pareri della Commissione Edilizia

1. Il parere della Commissione edilizia, fatti salvi i casi di cui è competente la Commissione del Paesaggio di cui al successivo Titolo IV del presente Regolamento, è richiesto sugli interventi soggetti a permesso di costruire, nei seguenti casi:

- nuova edificazione ed ampliamenti;
- ristrutturazione;
- risanamento conservativo e restauro;
- piani attuativi ed opere di urbanizzazione progettate e realizzate da privati;
- distintivi urbani ed attrezzature per l'illuminazione pubblica;
- interventi sul verde;
- gli interventi di trasformazione edilizia ricadenti negli ambiti di tutela paesistica ai sensi della DGR n. 7/11045 del 8.11.2002, individuati dallo strumento urbanistico generale vigente; in questo caso è obbligatoria la presenza dei due esperti in materia di tutela paesistico ambientale e verde urbano per la validità della seduta;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria progettate direttamente dai tecnici dell'Area Territorio, Ambiente ed Attività Produttive, o da professionisti esterni all'uopo incaricati, qualora il Sindaco, la Giunta Comunale o il Dirigente dell'Area Territorio, Ambiente ed Attività Produttive lo ritengano opportuno per la valenza tecnico-progettuale del progetto stesso.

art. 71. Parere preventivo

1. La Commissione edilizia può esprimere su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali nonché all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo

2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola, per gli aspetti presi in considerazione, il successivo esame del progetto definitivo a cura del responsabile del procedimento, sempre che la commissione edilizia non richieda il riesame.

3. Il progetto preliminare deve essere corredato dai seguenti elaborati:

- planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;

- rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
- documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile ed al contesto;
- relazione illustrativa delle soluzioni progettuali di massima e dell'intervento da realizzare;
- dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme allo strumento urbanistico generale e alle norme del regolamento edilizio.

CAPO III - Funzionamento

art. 72. Convocazione

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

2. La seduta è convocata dal Presidente. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax o posta elettronica.

3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata allo Sportello Unico all'Edilizia che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

art. 73. Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno da trasmettere ai componenti almeno 3 giorni prima della data della seduta.

2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

art. 74. Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del suo delegato.

2. Per la validità della seduta della commissione dovranno essere presenti almeno 5 componenti, compreso il presidente.

3. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto con un minimo di n.4; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

art. 75. Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche.

2. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività d'esame e di espressione del parere.

art. 76. Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal funzionario responsabile dello Sportello Unico all'Edilizia o suo delegato.

2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal suo delegato, dal segretario e da tutti i membri presenti.

TITOLO IV - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I - Composizione e nomina

art. 77. Composizione

1. La Commissione per il paesaggio, costituita ai sensi dell'art.81 della L.R. 12/2005, è organo tecnico-consultivo del Comune in materia paesaggistica.

2. La Commissione per il Paesaggio è composta da tre membri di comprovata, particolare e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio, di cui uno con funzioni di presidente, tutti con uguale diritto di voto.

3. I membri dovranno avere i seguenti requisiti:

- Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici;
- i componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie attinenti l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienza geologiche, naturali geografiche ed ambientali.

art. 78. Nomina e designazione

1. La Commissione Comunale per il Paesaggio viene nominata dalla Giunta Comunale, che provvede anche alla nomina al suo interno del Presidente, contemporaneamente alla nomina della Commissione Edilizia.

2. La Giunta comunale nomina anche i membri supplenti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.

art. 79. Durata

1. La durata in carica della Commissione per il Paesaggio corrisponde a quella del mandato del Sindaco.

2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre novanta giorni dalla data di insediamento della nuova Giunta Comunale.

art. 80. Incompatibilità

1. La carica di membro della Commissione è incompatibile con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o Enti, Aziende o società da esso dipendenti, con la carica di consigliere comunale presso il Comune di Soncino.

2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

3. I membri della Commissione, non possono coincidere con i membri della Commissione Edilizia di cui al precedente Titolo III del presente Regolamento.

art. 81. Conflitto d'interessi

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione.

art. 82. Assenze ingiustificate

1. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione.

CAPO II - Le attribuzioni

art. 83. Attribuzioni della Commissione

1. La commissione esprime il parere obbligatorio, ai sensi delle funzioni sub-delegate ai comuni dall'art. 80 e seguenti della L.R. 12/2005, in merito al rilascio delle autorizzazioni previste dagli articoli 146,147 e 159 del decreto 42/2004, e successive modificazioni ed integrazioni statali o regionali.

2. La commissione esprime il proprio parere sulla base dei criteri di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 8/2121 del 15 marzo 2006 – "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n.12".

art. 84. Parere preventivo

1. La Commissione può esprimere su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali nonché all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo

2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola, per gli aspetti presi in considerazione, il successivo esame del progetto definitivo a cura del responsabile del procedimento, sempre che la commissione non richieda il riesame.

CAPO III - Funzionamento

art. 85. Convocazione

1. La Commissione si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

2. La seduta è convocata dal Presidente. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax o posta elettronica.

3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata allo Sportello Unico all'Edilizia che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

art. 86. Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno da trasmettere ai componenti almeno 3 giorni prima della data della seduta.

2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

art. 87. Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del suo delegato, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.

2. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

art. 88. Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione non sono pubbliche.

2. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività d'esame e di espressione del parere.

art. 89. Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal funzionario responsabile dello Sportello Unico all'Edilizia o suo delegato.

2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal suo delegato, dal segretario e da tutti i membri presenti.

art. 90. Istruttoria delle pratiche

1. L'istruttoria viene effettuata da parte del Presidente della Commissione o da un suo delegato e trasmessa al Segretario della Commissione.

2. Le pratiche di cui sopra, sono iscritte all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione delle stesse al Segretario della Commissione.

art. 91. Sopralluoghi

1. È data facoltà alla Commissione per il Paesaggio di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di competenza.

2. A tal fine la Commissione può delegare alcuni dei suoi componenti all'esperimento del sopraluogo.

art. 92. Commissione per il Paesaggio consociata

1. L'Amministrazione Comunale può, previa stipula di apposita convenzione, costituire una Commissione per il Paesaggio in forma associata, ai sensi dell'art. 81 LR 12/2005.

TITOLO V - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I - Ambiente Urbano

SEZIONE 1 - Spazi pubblici o ad uso pubblico

art. 93. Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

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

3. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

4. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

art. 94. Insegne e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città, e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti.

2. L'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, della Legge Regionale n.17/2000, della Legge 175/92 in materia di pubblicità per le attività sanitarie autorizzate) nonché di eventuali ulteriori norme e disposizioni di legge nazionali e regionali eventualmente sopravvenute.

3. I progetti che riguardano o comprendono l'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari dovranno essere compatibili con l'intorno ed oggetto di valutazione da parte della Commissione edilizia qualora il responsabile del procedimento lo ritenga opportuno, o disposizioni normative lo impongano.

4. L'Amministrazione comunale con il supporto della Commissione edilizia potrà considerare i progetti d'installazione di cartelloni pubblicitari temporanei quando questi sono a carico dei privati che si accollano congiuntamente l'onere di riqualificare spazi pubblici prospicienti o facciate di stabili degradati in accordo con i proprietari degli stessi.

5. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari non dovrà inoltre costituire in alcun modo ostacolo alla normale deambulazione né, in alcun modo, barriera architettonica.

6. L'Amministrazione comunale entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio provvederà ad approvare uno specifico regolamento per le insegne e mezzi pubblicitari.

art. 95. Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici e ad uso pubblico anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di permesso di costruire.

art. 96. Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

3. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m.1,20; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. E' sconsigliato l'utilizzo di manufatti tipo "green Block" e similari su percorsi di forte passaggio in quanto possono costituire barriera architettonica a chi deambula con l'ausilio di bastoni o stampelle.

4. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

art. 97. Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

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

3. La disciplina di dettaglio dei percorsi ciclabili e delle loro caratteristiche costruttive e funzionali è fissata dal Piano della Mobilità Ciclabile della Provincia di Cremona e dalle normative di settore, nazionali e regionali, vigenti.

art. 98. Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con il contesto.

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

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

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

art. 99. Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1998, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:

- ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- illuminati naturalmente e ove non possibile artificialmente;
- identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi previsti dalla pianificazione urbanistica e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura dei diritti di terzi.

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

art. 100. Reti di servizi pubblici nel sottosuolo

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

2. I punti di accesso alle camerette d'ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto, anche provvisorie, non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità, fruibilità e decoro degli spazi pubblici.

4. I nuovi elettrodotti dovranno essere interrati; per comprovate impossibilità potranno essere rilasciate deroghe ai sensi e con le modalità previste dall'art. 187 del presente Regolamento.

art. 101. Volumi tecnici ed impiantistici

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

2. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale vigente.

3. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas devono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

art. 102. Intercapedini e griglie di aerazione

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono in coerenza con il contesto architettonico.

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

3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucciolevoli.

4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

SEZIONE 2 - Spazi privati

art. 103. Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal Piano Generale del Traffico Urbano.

2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.3.00 e non superiore a m.5.00, la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive.

4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello diverso rispetto a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50.

5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade, salvo situazioni di comprovata impossibilità dovuta alla particolare geometria del lotto interessato, debitamente autorizzata.

6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.

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

8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

9. I cancelli o porte di accesso devono essere automatizzati se la loro distanza dalla carreggiata stradale, compreso il marciapiede, è inferiore a 4,50 m.

10. I passi carrabili devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche da smaltirsi devono essere preventivamente trattate ai sensi e con le modalità di cui all'art. 185 del presente Regolamento Edilizio.

art. 104. Accessi ai parcheggi

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcamento a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

- rampe di accesso antisdrucciolevoli di idonea pendenza, non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
- m. 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
- m. 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3.50 metri e massimo di 9.50 metri;
- percorsi pedonali larghi almeno 0.60 m. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito quando esista un percorso di scale e di ascensori posti nelle adiacenze;

- tratti in piano lunghi almeno 4.50 m. per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
- rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali; dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
    - m. 6,00 per l'accesso ai boxes
    - m. 5,50 per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;

2. Per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

3. Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

4. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano nel caso di parcheggi privati per interventi con destinazione diversa dalla residenza.

5. Nei parcheggi pubblici e privati devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio della rampa, di lunghezza tale da ricevere un adeguato numero di veicoli in proporzione alla prevista capacità di parcamento, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

6. E' ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.

7. Nella realizzazione dei parcheggi non è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante. Gli stessi devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche da smaltirsi devono essere preventivamente trattate ai sensi e con le modalità di cui all'art. 185 del presente Regolamento Edilizio.

art. 105. Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione. Le strade private a servizio di più lotti e delle aree produttive devono essere contraddistinte da apposito segnale. E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere ai privati la chiusura al traffico di tali strade con sbarre apribili o sistemi equivalenti.

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione;
- alla manutenzione e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

3. Le strade private devono prevedere adeguati marciapiedi e idonee alberature a filare.

4. Le strade private a servizio di più lotti residenziali devono avere larghezza minima di m. 4,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli, oltre ai marciapiedi sui due lati di cui almeno uno di 150 cm di larghezza netta.

5. Le strade private a servizio di un unico lotto devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.

6. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura,

misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto, oltre ai marciapiedi sui due lati di cui almeno uno di 150 cm di larghezza netta.

7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

8. Le strade private debbono essere dotate d'idoneo impianto di illuminazione, da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni della LR 17/2000.

9. Nella realizzazione delle strade private non è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante. Le stesse devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche da smaltirsi devono essere preventivamente trattate ai sensi e con le modalità di cui all'art. 185 del presente Regolamento Edilizio.

art. 106. Realizzazione di impianti tecnologici esterni

1. Nella realizzazione di nuovi impianti, o rifacimento integrale degli esistenti, le antenne per radio, televisione e satellitari devono essere centralizzate ed opportunamente posizionate in modo da non costituire disordine architettonico.

2. E' vietata l'installazione di parabole satellitari su edifici o immobili meritevoli di salvaguardia vincolati ai sensi del Titolo I del Dlgs 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Per gli altri edifici le parabole satellitari dovranno essere comunque centralizzate. Si deve intendere centralizzato l'impianto realizzato al servizio dell'intero condominio, dell'edificio ovvero, nel caso di edifici a corte, di un intero fronte del fabbricato.

4. E' vietata l'installazione di parabole su balconi o davanzali degli edifici prospicienti la pubblica via.

5. Negli edifici di civile abitazione, nel caso di realizzazione di nuovi impianti di condizionamento, o rifacimento integrale degli esistenti, l'installazione delle unità esterne (moto condensante) degli impianti di condizionamento stessi sulle facciate degli edifici dovrà essere realizzata in modo tale da evitare effetti negativi sul decoro dei prospetti dell'edificio stesso. Qualora l'unità abitativa sia dotata di balconi, l'installazione delle unità esterne dovrà essere realizzata tassativamente sulla parte inferiore del prospetto del balcone. La posa delle unità esterne dovrà inoltre avvenire secondo criteri che garantiscano il minor disturbo possibile alle vicine unità abitative (ad esempio provvedendo ove possibile a schermare le macchine, a posarle nel punto più distante possibile dal confine, a non indirizzare il getto di aria calda espulsa verso le finestre dei confinanti, a porre attenzione alla corretta posa delle camicie di rivestimento per evitare vibrazioni durante il funzionamento etc).

art. 107. Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Tutti gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi idrici di smaltimento e di approvvigionamento, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi ed adeguatamente certificati.

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

3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio della città, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

4. Le reti ed infrastrutture di cui al comma precedente nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici, costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria anche i cunicoli attrezzati per il passaggio e la manutenzione delle citate reti.

5. Quando richiesto, i proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi d'illuminazione pubblica, volti a valorizzare gli spazi pubblici antistanti.

art. 108. Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il decoro urbano in cui si inseriscono.
La quota di riferimento per la definizione delle altezze delle recinzioni è quella corrispondente allo "zero urbanistico", così come definito dall'art. 57 del Titolo IV delle NTA del PGT.

3. Fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- ✓ tra le proprietà
  - con muro pieno di altezza massima 2.00 m: il muro, dovrà comunque presentare aperture, protette da inferriate o elementi analoghi, per una quota parte non inferiore al 25 % della sua superficie complessiva;
  - con siepi e reti poste all'interno, per un altezza non superiore a 2.00 m;
- ✓ tra le proprietà e spazi pubblici
  - con muretto o cordolo di altezza massima 80 cm sovrastato da cancellate o siepi, per un altezza complessiva non superiore a 2.00 m; non è ammesso l'utilizzo di reti.
- ✓ tra le proprietà e strade
  - con muro pieno di altezza massima 2.00 m: il muro, dovrà comunque presentare aperture, protette da inferriate o elementi analoghi, per una quota parte non inferiore al 25 % della sua superficie complessiva;
- ✓ tra le proprietà e piste ciclopedonali
  - con muretto o cordolo di altezza massima 40 cm sovrastato da cancellate o siepi, per un altezza complessiva non superiore a 2.00 m; non è ammesso l'utilizzo di reti.
  - le recinzioni di impianti sportivi o di aree da interdire all'accesso per motivi di sicurezza e pubblica incolumità potranno avere altezze e caratteristiche diverse in relazione alle specifiche esigenze;
  - recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per esigenze di decoro urbano, acustiche o igienico-sanitarie.

4. Per quanto possibile, le recinzioni devono coordinarsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva di insieme. Recinzioni e zoccolature d'altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue.

5. Non sono ammesse recinzioni che presentino soluzioni formali con cuspidi, punte o cocci di vetro alla sommità che possano risultare pericolosi.

6. In tutto il territorio comunale, per le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:

- di filo spinato o spuntoni;
- di lamiere ondulate o lastre in materiale plastico piane o ondulate, di altri materiali impropri.

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

8. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di idonei dispositivi di sicurezza per l'arresto e la riapertura automatica integrati da segnali visivi e acustici di movimento.

9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. In ogni caso dovrà essere previsto una spazio minimo della profondità di 5 m., in caso di installazione di cancelli del tipo "comandato a distanza" detta distanza potrà essere ridotta a mt. 0,00, nel qual caso la strada sia classificata come comunale.

10. E' fatto d'obbligo curare la manutenzione e la funzionalità delle recinzioni al fine di assicurare il decoro urbano e la sicurezza degli utenti.

art. 109. Spazi inedificati e aree abbandonate o dismesse

1. Gli spazi inedificati e le aree abbandonate o dismesse, non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica (ivi compresi interventi periodici di derattizzazione e di pulizia, disinfestazione, disinfezione e allontamento dei piccioni) assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare gravi situazioni igienico - sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, a cura e spese degli enti o dei soggetti proprietari, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. E' fatto inoltre obbligo al proprietario dell'area dismessa un'indagine ambientale – con cadenza almeno biennale - sulla situazione del sito in caso fosse stato sede di attività produttive o artigianali – oggi dismesse - al fine di individuare tempestivamente eventuali situazioni di inquinamento e procedere con le conseguenti operazioni di bonifica eventualmente necessarie.

3. Per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, l'Amministrazione può prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni di aspetto decoroso, che diano garanzie di stabilità e durata.

4. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisionali che - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette. In caso pericoli di ordine statico, di carattere igienico-sanitario o per ragioni di pubblica sicurezza, l'Amministrazione può ordinare alla proprietà la demolizione di manufatti fatiscenti o pericolanti; in caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore .

5. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

6. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

7. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore.

art. 110. Bonifiche dei fondi agricoli

1.– Si intendono quali "bonifiche dei fondi agricoli" le attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli, nonché al reperimento di materiali inerti necessari per lo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole e che diano luogo all'utilizzo del materiale inerte ricavato esclusivamente all'interno del fondo o dei fondi dell'azienda agricola.

2. Tali attività laddove comportino l'asporto di materiali inerti al di fuori del fondo o dei fondi dell'azienda agricola devono rispettare un rapporto massimo tra materiali ricavati e superficie escavata pari a 500 mc per ettaro; gli interventi estrattivi con asportazione di quantitativi superiori sono soggetti ad autorizzazione provinciale, previo parere dei competenti servizi regionali, che devono esprimersi entro trenta giorni, trascorsi i quali il parere si intende favorevole.

3. Oltre alla documentazione di rito prevista dalla normativa vigente si dovrà presentare la stratigrafia del terreno, certificata con relazioni scritte e documentazione fotografica, prima dell'intervento ed a intervento effettuato, eseguita da tecnico qualificato scelto dall'Amministrazione Comunale, su indicazione della commissione del paesaggio, con costi a carico del richiedente l'intervento. La prima relazione dovrà essere depositata prima dell'inizio lavori, mentre la seconda relazione in sede di dichiarazione di fine lavori. La procedura di controllo stratigrafico dovrà essere effettuata con scavi di trincea di profondità non inferiore ai 3,00 mt. e comunque cm. 50 al di sopra del limite di falda, nella misura di n. 4 per ettaro e di idonee dimensioni che consentano al tecnico incaricato di verificare in modo adeguato ed in sicurezza la stratigrafia del terreno. Se si riscontrassero anomalie nella verifica si potrà procederà ad ulteriori accertamenti.

4. Per quanto riguarda la "bonifica dei fondi agricoli" si dovrà fare riferimento alla legge regionale 8 agosto 1998 n° 14 "Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava" e successive modifiche ed integrazioni.

art. 111. Livellamenti agricoli finalizzati al miglioramento fondiario

1. Si intendono quali "livellamenti agricoli finalizzati al miglioramento fondiario" i movimenti di terra realizzati per il miglioramento della gestione dei fondi agricoli, che non comportino asporto di materiali inerti.

2. Sono altresì da considerarsi livellamenti agricoli i movimenti di terra finalizzati al miglioramento fondiario anche con asportazione di materiale inerte ma che portino ad una effettiva configurazione dei campi più regolare e con pendenza irrigua commisurata alla permeabilità del fondo stesso.

3. Sono di competenza comunale:

- i movimenti di terra descritti al comma 1
- i movimenti di terra che interessano anche materiali inerti come descritto al comma 2, se questi siano necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole e se questi vengono utilizzati all'interno dei fondi dell'azienda (comma 1 dell'art. 36 della L.R. 14/98)

4. Sono altresì di competenza comunale i lavori di livellamento che comportino l'asporto di materiale dal fondo. I lavori che comportino l'asporto del materiale dal fondo sono sempre assoggettati anche a denuncia di prelievo e trasporto da presentarsi alla Provincia e al Comune, ai sensi dell'art. 34 commi 2 e 3 della L.R. 08.08.98 n. 14, da parte dell'impresa titolare del cantiere o del proprietario, con l'indicazione dei volumi di cui si prevede la movimentazione, luogo di prelievo e di collocazione o deposito.

5. Qualora il quantitativo asportato sia superiore a mc. 500 per ettaro di superficie trattata, l'asporto è soggetto anche ad autorizzazione Provinciale, previo parere dei competenti servizi regionali, ai sensi dell'art. 36 comma 2 della Legge Regionale 08.08.98 n. 14.

6. Restano ferme le previsioni e prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 22/1997.

7. L'intervento di livellamento dovrà essere eseguito in maniera uniforme sull'area interessata dai lavori, anche con riferimento ai limiti volumetrici di cui al precedente comma 2, la movimentazione dello strato di terreno non

potrà comportare l'esecuzione di buche o avallamenti localizzati rispetto alla quota media del preesistente piano di campagna.

8. Qualora per l'esecuzione delle opere di livellamento fosse necessario l'apporto di materiale, il medesimo non dovrà configurarsi come materiale di risulta da lavorazione di qualsiasi genere, dovrà esserne indicato il luogo di provenienza e il volume movimentato. La suddetta movimentazione è subordinata, per quanto attiene il prelievo all'origine, al rispetto delle normative vigenti e regolamentazioni locali, pertanto dovrà essere prodotta idonea documentazione attestante il rispetto delle medesime.

9. Qualora le operazioni di livellamento comportassero trasporti di materiale, dovranno essere preventivamente indicati orari, da concordare preventivamente con l'ufficio di Polizia Locale e mezzi di trasporto, nonché gli estremi dell'impresa che li effettuerà ed il percorso su strade secondarie nel territorio comunale. In tal caso dovrà essere dichiarato dalla ditta che effettua il trasporto, la compatibilità delle dimensioni dei mezzi e dei carichi rispetto alle caratteristiche della viabilità e dei manufatti stradali.

10. Il Permesso di Costruire di cui al comma 2 dovrà essere presentato al Comune a carico del proprietario del fondo, allegando la documentazione indicata dalla modulistica predisposta dall'ufficio tecnico, comunque dovrà essere corredata da:

a) rilievo topografico planoaltimetrico, redatto da un tecnico abilitato, avente densità non inferiore a punti 25/HA inquadrato nella rete tecnica comunale GPS, dal quale si evincano le quote di cui al precedente comma 5 e le caratteristiche geometriche generali del Sito ed i rapporti con i campi adiacenti, in particolare dovranno essere rappresentate le eventuali discontinuità del terreno e i relativi cambi di pendenza. Il rilievo topografico dovrà contenere almeno due capisaldi, individuati in contraddittorio con il Tecnico designato dall'Amministrazione, posti nelle immediate vicinanze del terreno interessato e comunque esterni agli immobili da livellare; di detti capisaldi posti fra loro in posizione coniugata (ad esempi est/ovest-nord/sud) dovranno essere prodotte monografia e documentazione fotografica atte a rappresentare in modo certo ed inequivocabile il piano di paragone su cui è stata assunta la quota. Il rilievo, eseguito con le modalità di cui sopra, dovrà essere predisposto sia su supporto cartaceo che su supporto informatico e sarà corredato da relazione tecnica illustrativa delle metodologie utilizzate e della precisione attesa (comunque non inferiore a +/-5 cm).

b) progetto esecutivo, da consegnarsi su supporto cartaceo e informatico, riportante:

- stato di fatto
- stato di progetto
- sezioni significative riportanti lo sterro e riporto
- computi metrici di sterro e riporto
- sezioni longitudinali e trasversali dei canali di scolo ed eventuali variazioni di quota
- quote del piano di campagna e dei canali di scolo e dei fondi confinanti atti a identificare la posizione altimetrica di questi ultimi;

c) relazione tecnica riportante:

- effettivo miglioramento fondiario conseguibile con i lavori
- compatibilità dei lavori di progetto con l'assetto freatico locale
- visure catastali rilasciate in data non anteriore a giorni 30 dalla data di presentazione della richiesta
- estratto del N.C.T.R. della cartografia tecnica Comunale riportanti la viabilità minore (strade vicinali) interessata dall'intervento
- estremi dell'eventuali Piano di utilizzazione Agronomica in atto, riguardante l'area interessata;

d) dichiarazioni, documenti e informazioni di cui ai commi 6 e 7

e) relazione Tecnico-Agronomica, redatta da un Tecnico abilitato inscritto ai relativi ordini professionali quali Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali, Collegio dei Periti Agrari, Collegio degli Agrotecnici, riportante:

- inquadramento generale agronomico, tipo di coltura in atto e futura, valutazione pedoagronomica della zona, tipo di sistemazione idraulico-agraria adottata e sistema di irrigazione;

- supporto fotografico del sito oggetto di interventi, in assenza di colture o con coltura in atto, che renda comunque possibile l'analisi dell'intervento;
- motivazioni tecnico-agronomiche dell'intervento, ottimizzazioni e risparmi nell'attività irrigua;

f) la garanzia fideiussoria di importo pari al 10% del valore di mercato medio dei terreni agricoli desunto dall'ultimo listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Cremona riferito al mq. di superficie interessata. L'importo minimo della medesima sarà pari a € 20.000,00 (ventimila). e dovrà contenere gli elementi in base alla legislazione vigente.

g) Pagamento dei diritti di segreteria e sopralluogo e verifica stabiliti con delibera di Giunta Comunale.

h) qualora l'intervento venisse eseguito per migliorare l'irrigazione, dovrà essere prodotta documentazione idonea a dimostrare l'effettivo miglioramento delle condizioni irrigue e la disponibilità delle acque per scopi irrigui.

i) stratigrafia del terreno, certificata con relazioni scritte e documentazione fotografica, prima dell'intervento ed a intervento effettuato, eseguita da tecnico qualificato scelto dall'Amministrazione Comunale, su indicazione della commissione del paesaggio, con costi a carico del richiedente l'intervento. La prima relazione dovrà essere depositata prima dell'inizio lavori, mentre la seconda relazione in sede di dichiarazione di fine lavori. La procedura di controllo stratigrafico dovrà essere effettuata con scavi di trincea di profondità non inferiore ai 3,00 mt. e comunque cm. 50 al di sopra del limite di falda, nella misura di n. 4 per ettaro e di idonee dimensioni che consentano al tecnico incaricato di verificare in modo adeguato ed in sicurezza la stratigrafia del terreno. Se si riscontrassero anomalie nella verifica si potrà procederà ad ulteriori accertamenti.

11. L'inottemperanza delle prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire e nel presente Regolamento, fatte salve le ulteriori e diverse sanzioni previste dalle vigenti normative, comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni a carico del richiedente e dell'esecutore, ciascuno per l'ammontare evidenziato:

a) asporto e/o riporto di materiale non autorizzato € 5.000,00 (cinquemila)

b) maggiore abbassamento della quota di scavo rispetto a quanto autorizzato € 50,00 (cinquanta) per ogni mc. in più di abbassamento, calcolato come valore medio riferito all'area interessata dall'intervento

c) esecuzione di buche o interventi di scavo localizzati in difformità a quanto autorizzato, € 50,00 (cinquanta) per ogni mc. di materiale rimosso rispetto alle quote originarie

d) livellamenti non autorizzati, fino ad € 25.000,00 (venticinquemila) in relazione all'entità dell'intervento

e) mancato o incompleto rispetto della procedura, € 5.000,00 (cinquemila). Le suddette sanzioni possono essere cumulative.

12. La sanzione dovrà essere pagata entro 30 giorni dalla notifica. Nel caso in cui gli interessati risultassero irreperibili o non provvedessero al pagamento delle sanzioni, il Comune avrà la facoltà di riscuotere la polizza fideiussoria per l'importo equivalente;

13. La stessa procedura potrà essere applicata per:

a) il risarcimento di danni alla cosa pubblica o all'ambiente

b) la rimessa in pristino di manufatti o infrastrutture viarie eventualmente danneggiate dal transito di mezzi utilizzati per i lavori

c) la rimessa in pristino dei luoghi, per necessità ambientali, in caso di interventi particolarmente degradanti, previa diffida ad intervenire

d) il pagamento delle spese di rilievo e verifica poste a carico del richiedente

14. L'Ufficio di Polizia Locale è competente per la vigilanza sul territorio per il rispetto del presente Regolamento, nonché per il procedimento sanzionatorio.

15. L'Ufficio Tecnico Comunale è competente per l'istruttoria e il rilascio del Permesso di Costruire, nonché per le funzioni di supporto e individuazione della tipologia dell'intervento, all'ufficio di Polizia Locale per l'espletamento delle funzioni ad Esso assegnate.

art. 112. Opere di ingegneria naturalistica

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

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

art. 113. Reticolo idrico minore – canaline

1. Tali opere idrauliche, allo scopo di evitare modificazioni negative che comportino la perdita di valori tutelati sono consentite per i soli canali irrigui secondari e per i diramatori secondari delle rogge e non per le rogge principali. Il rivestimento di parti di canali irrigui secondari e per i diramatori secondari delle rogge è ammesso con getto rustico di calcestruzzo sul fondo e con un minimo di risalita dello stesso getto lungo le sponde o con manufatto cementizio.

2. Il posizionamento delle canaline dovrà avvenire all'interno dell'alveo dei canali irrigui e la sponda del manufatto dovrà essere posta ad una quota media di -20 cm. rispetto alla quota ± 0,00 del terreno.

2bis. In caso di posizionamento delle canaline lungo strade pubbliche o di uso pubblico, consortili, vicinali di uso pubblico o posizionate entro un raggio di mt. 75,00 dalle teste di fontanile, si dovrà provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone, come compensazione ambientale.

2ter. Si dovrà provvedere al deposito di una polizza fidejussoria pari ad € 10,00 per ogni ml. di canalina da posare, incrementata di € 10,00 al ml. in caso di presenza di piantumazione con essenze arboree. Le polizze fidejussorie saranno svincolate al termine dei lavori o, nel caso di piantumazioni arboree, all'attecchimento delle essenze, e comunque a seguito di apposito atto di svincolo, redatto dall'ufficio tecnico.

3. Dovrà essere dimostrata la necessità di effettuare rivestimenti o posa di manufatti con relazione specifica da parte di un tecnico abilitato e nulla-osta da parte degli utilizzatori sia a valle che a monte dell'intervento. Per quanto riguarda le canalizzazione poste all'interno del perimetro del Parco Oglio Nord, si dovrà richiedere apposita autorizzazione.

4. Per quanto riguarda le rogge principali il rivestimento deve essere attuato con soluzioni progettuali che prevedano l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e si dovrà acquisire il parere vincolante della Commissione per il Paesaggio. Al riguardo è opportuno che per il perseguimento di questi obiettivi e finalità ci si attenga, per la progettazione degli interventi, ai criteri ed indirizzi contenuti nei seguenti documenti e provvedimenti:

- **d.g.r. 1 luglio 1997, n. 6/29567** - "Direttiva sull' impiego dei materiali vegetali vivi negli interventi di ingegneria naturalistica in Lombardia" (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 29 luglio 1997, 1° Supplemento Straor dinario al n. 31)

- **d.g.r. 29 febbraio 2000, n. 6/48740** – Approvazione direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica " (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 9 maggio 2000, 1° Supplemento Straordinario al n. 19)

- **d.g.r. 6 marzo 2001, n. VII/197** "Piano Territoriale Paesistico Regionale" (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, n. 32 edizione speciale 6 agosto 2001)

art. 114. Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini del rilascio del provvedimento edilizio e dell'ultimazione delle opere.

2. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

3. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà essere armonizzato con le soluzioni e le apparecchiature disposte dal comune per gli spazi pubblici contigui in conformità alla L.R. 17/2000 .

4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste, secondo le indicazioni contenute nel Regolamento comunale del verde.

5. Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario. È altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati.

6. Per la costruzione di accessori, di superficie inferiore a mq 5 e non in muratura, si dovrà rispettare la distanza di m 2 dal confine di proprietà pubblica

7. Per la realizzazione di piscine private ad uso familiare in ambiti urbanizzati ed urbanizzabili dovranno essere posizionate alla distanza minima di 2 m dai confini e dovranno assoggettarsi alle presenti prescrizioni:

- colori, materiali e finiture, dovranno essere compatibili e coordinate con l'ambiente circostante;
- nel centro storico si dovranno adottare colorazioni, materiali e finiture che si inseriscano nel contesto ambientale e storico della zona;
- la realizzazione di piscine contribuisce alla formazione delle superfici impermeabili.

art. 115. Numeri civici - numerazione interna - caselle postali private e indicatori all'edificio

1. Il numero civico è indicato in via provvisoria in fase di rilascio del titolo abilitativo ad edificare ed è assegnato definitivamente in fase di certificazione di agibilità.

2. Su richiesta dell'avente titolo lo Sportello Unico all'Edilizia assegna il numero civico a tutte le aperture dei fabbricati accessibili dalla pubblica via, disponendo l'apposizione, a cura e spese degli interessati, dell'indicatore del numero civico assegnato. Il proprietario deve mantenere l'indicatore in modo che sia facilmente visibile dalla pubblica via.

3. Lo Sportello Unico all'Edilizia determina i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).

4. Sulla base dei criteri del precedente comma lo Sportello Unico all'Edilizia assegna la numerazione interna in fase di certificazione di agibilità.

5. L'indicatore ecografico interno viene posato a cura della proprietà. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dalla proprietà, vi provvede l'Amministrazione comunale addebitandone le spese alla proprietà.

6. Tutti i fabbricati, inoltre dovranno essere muniti di idonea casella postale, ubicata in prossimità del numero civico ed accessibile ai sensi della vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

7. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre, nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile contenente i propri dati ed il recapito, affinché possano essere contattati in caso di emergenza.

SEZIONE 3 - Interventi in Ambiti di particolare tutela

art. 116. Edifici e nuclei in ambiti rurali – i cascinali –

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

2. Gli interventi edilizi nei complessi cascinali dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni:

a) la chiusura dei porticati e dei fienili deve essere realizzata facendo ricorso a materiali tali da garantire comunque il mantenimento delle partizioni architettoniche e in generale delle caratteristiche originali dell'edificio;

b) gli elementi preesistenti che per forma o materiali o particolare lavorazione caratterizzano gli edifici devono essere mantenuti e reimpiegati in loco. Le coperture dovranno essere a falde e sono obbligatori il mantenimento degli allineamenti degli edifici e la salvaguardia della continuità delle facciate, dei fili di gronda, dei tetti;

c) i materiali da usare dovranno essere serramenti e persiane in legno, o prodotti morfologicamente similari; balconi, davanzali e opere in pietra non lucidati; eventuali muri di recinzione in mattoni a vista;

d) per la realizzazione di autorimesse di pertinenza devono essere utilizzati preferibilmente edifici accessori esistenti o seminterrati degli edifici principali. È in ogni caso esclusa la creazione di nuovi spazi per autorimesse nell'ambito degli edifici principali.

e) non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle cascine. In particolare è vietata la realizzazione di muri divisori nella corte centrale. Gli spazi pertinenziali, in particolare le corti centrali, devono essere lastricati con materiali che, per tradizione locale, sono d'uso diffuso.

f) le prescrizioni della D.D.G. 29.12.2005 n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

g) la realizzazione di attività agrituristiche è soggetta alle normative di settore di livello nazionale e regionale; in ogni caso sono soggette a Permesso di Costruire.

3. Le nuove costruzioni di carattere abitativo sono ammissibili laddove impossibile il recupero di fabbricati esistenti di qualunque destinazione di uso, ma aventi caratteristiche formali per cui ne è possibile il cambio di uso.

4. Le costruzioni di cui al precedente comma dovranno essere inserite nel contesto urbanistico, architettonico ed edilizio del nucleo agricolo di riferimento ed uniformarsi allo stesso; non potranno essere realizzate unità edilizie esterne al nucleo stesso e non oltre il raggio di 30 m dal centro aziendale.

art. 117. Stalle e porcilaie

1. La realizzazione di nuove stalle e porcilaie dovranno essere soggette a quanto previsto dalla direttiva nitrati n. 676/91/CE, recepita dalla D.G.R 21/11/2007 n 8/5868 e sua integrazione del 21/3/2008 pubblicata sul BURL 4° supplemento straordinario n. 12.

2. Per effetto della reciprocità le nuove edificazioni dovranno rispettare le distanze di:

- Per gli allevamenti di bovini, fino a 40 q.li di peso vivo/ha, come da regolamento asl
- Per gli allevamenti di suini, fino a 1500 capi, come da regolamento asl
- Per gli allevamenti di suini, fino a 3000 capi, a 1.000 m da zone urbane e urbanizzabili
- Per gli allevamenti di avicoli, fino a 500 q.li, come da regolamento asl
- Per gli allevamenti di avicoli, fino a 900 q.li, a 1.000 m da zone urbane e urbanizzabili

- Per gli allevamenti di cunicoli fino a 500 q.li, come da regolamento asl
- Per gli allevamenti di cunicoli, fino a 900 q.li, a 1.000 m da zone urbane e urbanizzabili

art. 118. Recinzioni in aree agricole – negli ambiti del Parco Oglio Nord o in ambiti vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 – .

1. Nelle aree agricole comprese nel perimetro del Parco Oglio Nord o vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 è fatto divieto di procedere alla chiusura delle proprietà; le recinzioni sono ammesse solamente in presenza di edifici o di fabbricati di servizio alle aziende agricole. In tutti gli altri casi sono ammesse unicamente protezioni parziali.

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

3. Negli altri casi le protezioni parziali e le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) le recinzioni non possono superare complessivamente una superficie superiore a 10 volte la somma delle superfici coperte dagli edifici e devono avere un'altezza non superiore a m 1,80;

b) le chiusure parziali non possono presentare plinti di fondazione e devono avere un'altezza inferiore ai m 1.20;

c) essere realizzate mediante posa di siepi e di cortine verdi o in staccionate in legno;

d) è fatto divieto d'uso di grigliati metallici comunque conformati, di reti metalliche a maglia fitta, di filo spinato, di lamiere o pannelli ciechi di qualunque materiale.

4. L'impiego di reti di tipo agricolo è consentito, in via eccezionale e solo in caso di comprovate necessità legate alla conduzione del fondo. In questo caso la rete dovrà essere mascherata sui due lati da piantumazioni di siepi sempreverdi.

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

6. In ogni caso, per le aree comprese nel perimetro del Parco Oglio Nord, le recinzioni e le siepi sono subordinate al parere dell'ente gestore del Parco.

art. 119. Materiali di finitura

1. Per le aree soggette a vincolo ambientale D.Lgs. 42/2004, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree particolare tutela e di interesse ambientale, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti e comunque compatibili con quanto previsto (anche dal punto di vista procedurale) dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti, anche non richiamate nel presente regolamento edilizio.

CAPO II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

SEZIONE 1 - Inserimento ambientale delle costruzioni

art. 120. Decoro delle costruzioni

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, siano rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, dei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, arredi urbani, spazi aperti verdi e infrastrutture.

2. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

3. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione ad opera della Commissione Edilizia.

4. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di relazionare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.

5. Qualora, a seguito di demolizione o d'interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

6. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

7. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà risultare coerente al piano urbano d'illuminazione.

8. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

art. 121. Allineamenti

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

2. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

3. Restano fermi i limiti di distanza minima tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee. Detti limiti possono essere disapplicati unicamente ove si proceda mediante apposita convenzione contenente prescrizioni planivolumetriche ovvero, in conformità alle disposizioni nazionali e regionali vigenti, mediante specifico istituto che possieda altresì valore di Permesso di Costruire.

art. 122. Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento, dalla disciplina dello strumento urbanistico generale e dai relativi strumenti esecutivi e dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che elevino la qualità e la fruibilità dello spazio urbano.

3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso deve risultare integrato con il contesto circostante e la pavimentazione pubblica esterna.

art. 123. Prospetti su spazi pubblici

1. Lo strumento urbanistico generale disciplina i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

3. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

art. 124. Ombre portate

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose (la verifica deve essere fatta sulla superficie finestrata posta al piano più basso o comunque su quella che subisce oscuramento) a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

2. E vietata la realizzazione di alloggi con unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est — ovest sia inferiore a 30°.

3. Di regola la distanza fra le pareti finestrate di edifici deve essere maggiore dell'altezza, (misurata dal piano marciapiede perimetrale al colmo del tetto) dell'edificio più alto. Per le situazioni ove ciò non si verifichi e qualora la retta congiungente il baricentro della finestra e il punto più alto di un ostacolo esterno formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30°, la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria deve essere proporzionalmente aumentata al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione richieste.

art. 125. Sporgenze e aggetti

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono soddisfare esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza ed essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

2. L'aggetto su suolo pubblico di serramenti, balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.

3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dal marciapiede o di m. 4,50 dalla quota stradale.

4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

5. L'altezza dei parapetti e dei davanzali non può essere inferiore a m.1,10, con l'obbligo di realizzarle con elementi compositivi distanti tra loro non più di cm. 10.

6. Lo sporto e la profondità dei balconi deve essere verificata con quanto previsto dall'art. 160 "illuminazione naturale".

art. 126. Marciapiedi portici e gallerie

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi posti in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

3. Nelle zone storiche e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto del carattere dei luoghi e/o ad indicazione dell'Amministrazione comunale.

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

5. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico.

6. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.

7. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, coordinandosi con i portici o le gallerie contigue o vicine.

8. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti di luce artificiali.

9. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al punto 3 sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.

10. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e a quelle che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti, anche tramite occupazione di suolo pubblico.

art. 127. Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico ed essere regolamentati dal Piano Comunale del colore.

2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate e i necessari interventi manutentivi devono essere eseguiti con tecniche appropriate.

3. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato dell'Amministrazione Comunale può essere ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

art. 128. Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. Le alberature d'alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

4. Le aree a bosco, a parco, nonché la aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate come depositi di materiale di qualsiasi tipo. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

5. Nel caso di nuove edificazioni, per insediamenti produttivi (industriali o artigianali), terziari, direzionali, commerciali, ricettivi e residenziali, fatto salvo il rispetto di tutte le norme di legge e di tutti i regolamenti vigenti in materia, la superficie destinata a verde (escluse fioriere e giardini pensili) dovrà essere pari ad almeno il 30% della superficie coperta, intesa come proiezione a terra del piano di maggiore estensione, esclusi balconi aperti e simili. Per il calcolo di tale area a verde dovranno considerarsi escluse le superfici di rampe, accessi, percorsi, corselli ed eventuali parcheggi a raso. Le pavimentazioni delle aree carrabili in genere, i piazzali degli edifici industriali ed artigianali, i parcheggi e più in generale le superfici suscettibili di inquinamento non possono essere drenanti. In tali casi non è pertanto consentita la pavimentazione in autobloccanti di tipo aperto ("green block").

6. Alla richiesta di Permesso di Costruire o Denuncia di inizio attività dovranno essere allegate una o più Tavole del Verde in scala adeguata che permettano l'individuazione degli individui arborei e delle aree verdi prima e dopo l'intervento edilizio.

7. Per la presentazione di Piani Attuativi o per la richiesta di permessi di costruire che includono importanti interventi di formazione, rifacimento o completamento di spazi verdi, dovrà essere anche allegata una relazione agronomica a firma di un professionista dottore agronomo o forestale che illustri:

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

8. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni esistenti dovrà essere perseguita ogni qualvolta si renderà necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura media ambientale. Tale sostituzione sarà in ogni caso legata alla funzione svolta dallo spazio interessato.

9. La rimozione dello strato di suolo vegetale, o terra di coltura, dovrà essere realizzata separatamente da tutti gli altri movimenti di terra, per evitare il mescolamento con sostanze estranee e nocive alla vegetazione o con strati più profondi di composizione chimico-fisica differente. La terra di coltura dovrà essere asportata da tutte le superfici destinate a costruzioni e pavimentazioni, scavi e riporti, od utilizzate per le installazioni di cantiere, affinché possa essere conservata e riutilizzata per lavori di costruzione del paesaggio. La terra di coltura non potrà mai essere rimossa nell'ambito delle radici di alberi da conservare.

10. Negli interventi di nuova edificazione è obbligatorio l'utilizzo dell'acqua di prima falda (non potabile) o della rete duale (qualora esistente) per l'irrigazione delle aree verdi aventi superficie complessiva maggiore a 100 mq, fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'Ente competente.

11. In caso di autorizzazione all'abbattimento, al fine di reintegrare la consistenza del patrimonio arboreo esistente, per ciascun individuo arboreo abbattuto, il richiedente deve piantare una o più piante di dimensioni tali da assicurare un rapido effetto paesaggistico. Vige in ogni caso il principio di equivalenza di valore estetico e paesaggistico tra pianta abbattuta e pianta in sostituzione. Gli elementi arborei dovranno essere preventivamente concordati con l' UTC del Comune di Soncino e per quanto di loro competenza con gli uffici preposti del Parco Oglio Nord.

12. La disciplina specifica riguardante l'impianto di nuove piante, la tutela e la gestione delle piante e delle aree verdi esistenti è fissata dal Regolamento Comunale del Verde.

art. 129. Salubrità dei terreni edificabili e impermeabilità

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiale insalubre o nocivo che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo dell'area interessata dall'intervento di nuova costruzione e delle relative aree pertinenziali.

2. La salubrità del sito deve essere accertata e dimostrata in conformità a quanto disposto dal DLgs 152/2006 e s.m.i.

3. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso. La necessità di procedere con gli interventi di bonifica dovrà essere dimostrata attraverso un'apposita relazione idrogeologica, che dovrà contenere anche il dettaglio del progetto di bonifica stesso. Tale documentazione dovrà inoltre essere trasmessa all'ARPA per il parere di competenza.

4. E' comunque fatto obbligo adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

5. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, debbono avere, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

6. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di cm. 50.

SEZIONE 2 - Manutenzione, interventi di adeguamento delle costruzioni, superamento barriere architettoniche

art. 130. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari di immobili devono conservare i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza e igiene (si veda al proposito l'art. 3.1.11 del Regolamento Locale di Igiene).

art. 131. Eliminazione e superamento delle Barriere Architettoniche

1. Nell'ambito dell'ambiente costruito e non costruito devono essere realizzati tutti gli interventi atti a favorirne la massima fruibilità da parte di tutte le persone disabili, colpite da handicap sia temporaneo che permanente, con ridotte o impedite capacità motorie, sensoriali, mentali e psichiche, per garantire loro una migliore qualità della vita col superamento di ogni forma di emarginazione e di esclusione sociale.

2. A tal fine negli edifici e negli spazi esterni, in tutti gli interventi edilizi, nonché nei cambi di destinazione, devono essere previste e realizzate tutte le soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.

3. I progettisti, in armonia col contesto più ampio in cui si inserisce l'intervento, possono proporre soluzioni innovative e alternative a quelle usuali, che, debitamente documentate, dimostrino comunque il rispetto delle finalità stabilite dalle specifiche leggi vigenti in materia di superamento e abbattimento di barriere, per un utilizzo ampliato ed in piena autonomia e sicurezza dell'ambiente da parte di tutte le persone, in special modo per i portatori di handicap.

4. In particolare, a partire dalle modalità e caratteristiche indicate dalle norme vigenti al momento della realizzazione dell'opera e in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia, devono essere garantiti i requisiti di adattabilità, visitabilità, accessibilità.

art. 132. Spazi urbani e attraversamenti pedonali

1. In tutti gli spazi urbani di relazione, tutti i percorsi, gli accessi e i servizi progettati per i portatori di handicap, devono essere adeguatamente segnalati mediante indicazioni ben visibili e percettibili, utilizzando, a seconda dei casi, indicazioni luminose, sonore, variazione di colore, nonché mediante la realizzazione di corsie direzionali riconoscibili al tatto manuale e plantare.

2. Gli attraversamenti pedonali devono essere illuminati nelle ore notturne ed essere dotati di accorgimenti in grado di garantire l'attraversamento alle persone costrette a muoversi molto lentamente.

art. 133. Parcheggi

1. Negli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali plurifamiliari, senza alcuna deroga, dovrà essere realizzato un posto auto privato per ogni condomino disabile che sarà residente nel condominio alla data di consegna dell'edificio. Inoltre dovrà essere realizzato almeno un posto auto ogni cinquanta posti auto privati (o frazione di cinquanta) da destinare a favore di eventuali disabili che possono accedere all'edificio.

2. Nelle aree produttive, commerciali e di servizi di nuova costruzione deve essere previsto un posto auto per ogni disabile operante in quel contesto. Inoltre dovrà essere realizzato almeno un posto auto ogni trenta (o frazione di trenta) posti auto destinati al pubblico da riservare a favore dei disabili che usufruiranno di quelle strutture. Tutti i posti auto riservati ai disabili devono essere posti in prossimità degli accessi agli edifici e servizi

(ascensori, telefoni, servizi igienici, ecc.) e, per quanto possibile, devono essere adottate soluzioni atte alla loro protezione dalle intemperie.

3. Nella realizzazione di parcheggi è da preferire la realizzazione di due parcheggi abbinati, con lo spazio intermedio per la manovra delle carrozzine di almeno 150 cm in soluzione di continuità con scivoli e rampe, completi di segnaletica orizzontale e verticale ben visibile anche nelle ore notturne.

4. I parcheggi riservati ai disabili paralleli alla sede stradale devono avere una lunghezza non inferiore a m 6 per favorire il passaggio della carrozzina fra le due auto.

art. 134. Ascensori

1. Tutti gli ascensori devono essere regolati per una bassa velocità di avvio e fermata, con autolivellamento del piano cabina/piano fermata con tolleranza di 1 cm e segnalazione sonora di avvio e partenza.

2. Devono inoltre essere dotati di campanello di allarme munito di dispositivo luminoso di avvenuta chiamata e di citofono, tutti posti a 100÷130 cm di altezza. Nelle pulsantiere i numeri di piano devono essere in rilievo e con relative scritte in Braille.

3. Il dispositivo luminoso di sicurezza deve avere una autonomia minima di 4 ore.

4. Nelle nuove costruzioni le porte degli ascensori devono essere a scorrimento automatico e dotate di specifico meccanismo di arresto e inversione in caso di ostruzione.

5. Il tempo di apertura delle porte non deve essere inferiore a 15 secondi.

6. Le pulsantiere esterne, poste a 110÷140 cm di altezza (consigliato 115), devono riportare l'indicazione del piano e i numeri devono essere in rilievo e con la relativa scritta in Braille.

art. 135. Servoscala e Piattaforme elevatrici

1. Nelle parti comuni per gli interventi di nuova costruzione, deve essere escluso l'impiego di servoscala e piattaforme per il superamento di barriere architettoniche.

2. Solo nel caso di interventi in edifici esistenti nei quali vi sia comprovata impossibilità tecnica di superamento di dislivelli mediante la realizzazione di rampe, sono ammessi piattaforme elevatrici o servoscala.

3. La presenza di servoscala e di piattaforme elevatrici deve essere opportunamente segnalata per favorire la circolazione pedonale sul lato opposto.

4. Opportune segnalazioni luminose ed acustiche dovranno indicare l'attivazione di questi meccanismi di sollevamento.

5. La portata dei servoscala non deve essere inferiore ai 130 kg. mentre per le piattaforme non deve essere inferiore ai 180 kg.

6. La loro velocità non deve essere superiore ai 10 cm al secondo.

7. Servoscala e piattaforme devono essere sempre muniti di dispositivi di sicurezza antirabaltamento, anticesoiamento e antischiacciamento.

8. Devono essere dotati di dispositivi di sicurezza per l'attivazione esclusiva con "persona presente".

9. I comandi di funzionamento devono essere installati sia sul meccanismo che al piano.

10. In fase di stazionamento la pedana deve essere ribaltata verso la parete o incassata nel pavimento.

art. 136. Rampe e Scivoli

1. Le rampe d'accesso agli edifici devono essere realizzate con materiale antisdrucciolo e protette da un parapetto munito di corrimano all'altezza di 90 cm. Tutti gli spazi previsti per il cambio di direzione e in corrispondenza di porte, come in tutti i piani orizzontali di sosta (max ogni 10 m di sviluppo per pendenze fino all'8%) devono essere realizzati in piano e con lato di misura non inferiore a 150 cm. Per le parti realizzate in grigliato, la maglia deve essere inattraversabile da una sfera di 15 mm di diametro.

2. L'inizio e la fine delle rampe deve essere evidenziato mediante una variazione del colore e la rugosità del pavimento, realizzata ad almeno 30 cm di distanza e per un tratto di lunghezza di almeno 30 cm.

3. Nella realizzazione di rampe e scivoli, sempre evidenziati con strisce gialle, i raccordi con marciapiedi, carreggiate, corselli d'accesso, ecc., non devono presentare un dislivello superiore a 2 cm, realizzando sempre spigoli arrotondati (o comunque addolciti verso il basso). La pendenza trasversale deve essere contenuta entro l'1%. Inoltre devono essere dotati di dissuasori di occupazione abusiva (paletti con catenelle, ringhiere, archetti, ecc.).

art. 137. Edifici

1. Per gli edifici esistenti costituiti da più di tre livelli fuori terra privi di ascensore o con ascensori non a norma, ove venga documentata l'impossibilità tecnica di realizzazione all'interno della costruzione, è consentita, previo parere della Commissione Edilizia, l'installazione di ascensori anche all'esterno. Devono comunque essere osservate le norme stabilite dal vigente Regolamento d'Igiene in materia di rapporti areoilluminanti dei locali.

2. Negli edifici residenziali di nuova costruzione con non più di tre livelli fuori terra (compresi i piani interrati e i porticati), oltre a garantire sempre l'accessibilità delle parti comuni del piano terra, devono essere ricercate soluzioni atte a favorire la visitabilità e l'adattabilità dei piani superiori.

3. Negli edifici unifamiliari di nuova costruzione deve essere garantito il requisito della visitabilità.

4. Per gli edifici soggetti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 21 gennaio 2004 n.42, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche deve essere realizzata, ove possibile, con opere provvisionali, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi e dalle disposizioni di legge vigenti.

5. Gli accessi degli edifici dovranno essere orientati verso la pubblica via ed illuminati con dispositivi temporizzati, in modo tale da garantire la visibilità degli accedenti dalla pubblica via medesima.

art. 138. Corridoi e spazi confinati

1. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi confinati non deve essere inferiore a 1 m e devono essere muniti di regolare corrimano. In corrispondenza di ascensori, rampe, servoscala, ecc., lo spazio antistante deve risultare orizzontale e con lati non inferiori a cm 150.

2. Negli spazi confinati, pur nel rispetto del raggio minimo stabilito dalla legge per gli spazi di rotazione delle sedie a ruote, va tenuto presente che per le carrozzine a motore il raggio di rotazione va calcolato dal punto di appoggio a terra della ruota bloccata al punto più esterno della pedana-piede del lato opposto. In tali casi il raggio così determinato, e del quale tenere conto negli edifici di nuova costruzione, assume un valore anche di 105÷110 cm.

art. 139. Porte

1. Dove è indirizzato il passaggio con carrozzine, sono da preferire porte scorrevoli e motorizzate. Sono vietate le porte girevoli e le porte a vetro, se non ben fornite, queste ultime, di accorgimenti per la sicurezza, per l'antisfondamento e dotate di evidenziatori di presenza.

2. La larghezza di passaggio netto delle porte esterne non deve essere inferiore a 90 cm e per le porte interne non inferiore a cm 80. I meccanismi di apertura devono essere facilmente manovrabili e percepibili da persone con ridotte capacità motorie e sensoriali.

3. L'accesso ai balconi e alle terrazze deve avvenire attraverso porte-finestre, con un dislivello massimo fra i pavimenti di 2,5 cm con angolo arrotondato. La parte del balcone o terrazza prossima alla porta finestra deve avere uno spazio di almeno 150 cm di profondità e di larghezza, per garantire la rotazione completa di una carrozzina. Inoltre la tipologia dei parapetti, di altezza non inferiore a 110 cm, deve garantire la visuale anche alle persone sedute e le aperture devono essere inattraversabili da una sfera non superiore ai 10 cm di diametro.

art. 140. Servizi igienici

1. Nei servizi igienici attrezzati a norma per i portatori di handicap, la parete per l'accostamento laterale sinistro o destro della carrozzina, in modo parallelo alla tazza del wc, deve avere uno spazio libero di almeno 130 cm per la manovra della carrozzina.

2. L'accostamento frontale deve avere uno spazio libero di almeno 100 cm.

3. Il piano della doccia deve essere sempre a filo pavimento, l'eventuale servizio bidet può essere sostituito col miscelatore a doccetta e il lavabo deve essere privo di base o di colonna.

4. Le porte devono avere una apertura netta di 90 cm, devono essere scorrevoli o apribili verso l'esterno e munite di maniglione interno di richiamo.

5. In caso di adattabilità, è consentita l'apertura delle porte di 80 cm.

art. 141. Apparecchi di servizio

1. Negli ambienti pubblici e negli spazi privati aperti al pubblico, un parte dei servizi e loro comandi (telefoni, pulsantiere, citofoni, campanelli di emergenza, distributori automatici di numeri e tessere, terminali informatici, ecc.), devono essere posti ad una altezza di 100÷130 cm dal pavimento (consigliata a 115 cm).

art. 142. Disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche

1. La realizzazione di rampe al fine di consentire l'accesso agli edifici esistenti da parte di persone con disabilità, non comporta la necessità di procedere alle verifiche stabilite dall'art. 3.2.3 del Regolamento d'Igiene ai fini della superficie minima e verde piantumabile e percolante.

2. Le tettoie previste dall'art. 5.1 della Legge Regionale n° 6 del 20/2/89 poste a protezione dei cancelli pedonali di accesso alle costruzioni, come pure le coperture dei parcheggi per disabili, non vengono computate ai fini della superficie coperta.

3. Ai progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, deve essere allegata la documentazione grafica e la dichiarazione di conformità alle normative vigenti in materia di soluzioni atte all'abbattimento delle barriere architettoniche, redatta da un tecnico abilitato e resa sotto forma di autocertificazione.

4. Tutte le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche, tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

CAPO III - Gli edifici

SEZIONE 1 - L'edificazione

art. 143. Distanze ed altezze

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

2. Le altezze dei nuovi fabbricati prospicienti spazi pubblici devono soddisfare la condizione di cui all'art. 121, comma 2, e comunque assicurare una adeguata relazione con il contesto dell'edificio con il costruito e con gli stessi spazi pubblici circostanti.

art. 144. Edificazione sul confine

1. In deroga alle previsioni del precedente art. 143, comma 1, è ammessa l'edificazione in fregio al confine di proprietà private nei casi di:

a) nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti esecutivi dello strumento urbanistico generale;

b) nuove costruzioni per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù;

c) nuove costruzioni anche in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;

d) nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale;

e) nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;

f) recinzioni;

g) cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

SEZIONE 2 - Requisiti spaziali e dimensionali

art. 145. Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

A. Altezze minime dei locali:

A.1. L'altezza minima dei locali non deve essere minore di m. 2,70.

A.2. L'altezza media può essere ridotta a m. 2,40 nei bagni e relativi antibagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie; L'altezza negli altri spazi di servizio quali corridoi, disimpegni, ripostigli, cabine armadio, può essere ridotta a m. 2,10. Tali locali posti al piano terra degli edifici e non direttamente collegati all'abitazione non sono computali al fine della determinazione della Slp e del volume.

A.3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a m. 2,10, fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di altezza minima.

A.4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,70 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. In caso di preesistenze di interesse monumentale o anche solo ambientale, l'altezza interna dei locali abitabili potrà essere ridotta ed il rapporto di aereoilluminazione sino a 1/10, su conforme parere dell'Autorità Sanitaria competente.

A.5. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione e lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai.

A.6. Gli abbassamenti necessari alla realizzazione degli impianti di cablaggio e di climatizzazione si computano nel calcolo dell'altezza minima di un locale, fermo restando quanto previsto dal precedente comma 3

B. Superficie degli alloggi:

B.1. La superficie utile dell'alloggio non deve risultare inferiore a mq. 30 complessivi ed è compatibile con l'ipotesi di pianta libera.

C. Superficie minima utile degli ambienti:

C.1. La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve essere inferiore ai seguenti valori:

- camere ad un letto mq. 9,00
- camere a due letti con esclusione cabina armadio anche in muratura mq. 14,00
- soggiorno (anche con spazio di cottura) mq. 17,00
- cucina mq 9,00
- locale Studio mq. 8,00
- servizio igienico (con lato minimo di m. 1,70 per alloggi con s.l.p. maggiore di mq. 70), mq. 4,00 se disposti in unico vano. Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.
- Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 2,00 e un lato minimo di m. 1,20.

C.2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.

C.3. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq.2, fatte salve le norme previste per i disabili.

D. Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici:

D.1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti e pareti sino ad una altezza di m. 1,80 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- soffitto di materiale traspirante;
- per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori;
- posti in prossimità delle superfici finestrate;
- l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.

E. Soppalchi:

E.1. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10, almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

E.2. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a 1/3 di quella del locale soppalcato.

E.3. Qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte sovrastante, sia almeno di m. 2,40, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

E.4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:

- le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
- la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,00 di altezza.

E.5. La regolarità delI'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. La regolarità deve essere garantita prioritariamente in forma naturale.

E.6. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al presente capitolo ad eccezione dell'altezza.

E.7. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

art. 146. Cortili, patii, cavedi

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti:

A. Corti o cortili:

A.1. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

A.2. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

A.3. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad 1/4 di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 3.

A.4. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.

A.5. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

A.6. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti nonché la creazione di superfici filtranti o drenanti ove possibile. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.

B. Patii:

B.1. I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

B.2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

B.3. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad 1/6 della superficie delle pareti che lo limitano e non deve avere lati inferiori a m. 3.

C. Cavedi:

C.1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione ed illuminazione di bagni, scale, corridoi, ripostigli e cantine di edifici fino ad un massimo di 10 piani.

C.2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

C.3. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:

- altezza fino a m. 8: lato minimo m. 2,50, superficie minima mq. 6;
- altezza fino a m. 12: lato minimo m. 3, superficie minima mq. 9;
- altezza fino a m. 18: lato minimo m. 3,50, superficie minima mq. 12;
- altezza oltre a m. 18: lato minimo m. 4, superficie minima mq. 16.

C.4. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

C.5. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

C.6. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.

C.7. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale anche ai piani interrati.

C.8. I cavedi non sono consentiti nelle nuove edificazioni. L'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione.

D. Cavedi tecnici o passi d'uomo:

D.1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

D.2. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

D.3. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

D.4. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

art. 147. Scale

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a lunghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.

2. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari, purché consentano l'evacuazione di persone, e comunque realizzate nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 3.6.12 del Regolamento Locale di Igiene.

3. Le scale che collegano più di tre piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1 per ogni piano servito.

4. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

art. 148. Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio non aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti e quindi senza permanenza di persone, sono locali di servizio.

2. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali accessori.

3. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune.

4. Se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso.

5. Tali locali possono essere dotati di impianto elettrico e solo se ad uso accessorio anche di impianto di riscaldamento.

6. I vani dei sottotetti senza permanenza di persone devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40 e un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.

7. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti valgono le norme vigenti in materia.

art. 149. Locali seminterrati e sotterranei

1. I locali seminterrati devono avere, all'intradosso della soletta superiore, una altezza di almeno m 1,00 dalla quota degli spazi circostanti il fabbricato, sia pubblici che privati.

2. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione.

3. Costituiscono spazi seminterrati agibili quando possiedano tutti i seguenti requisiti:

- altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- vespaio aerato di cm. 50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti, rispetto degli indici di fonoisolamento di cui alle norme vigenti;
- aeroilluminazione naturale diretta come previsto dalle norme del presente regolamento edilizio o condizionamento e illuminazione artificiale;
- scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

4. Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, aule riunione collettive.

5. I locali sotterranei costituiscono spazi agibili qualora possiedano tutti i requisiti di cui al comma 3. I locali sotterranei possono essere destinati agli usi di cui al comma 4, con esclusione delle attività di cucina. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità sanitaria, ai sensi dell'art. 8 del DPR 303/1956.

6. I locali seminterrati e sotterranei privi dei requisiti di cui al comma 3 non costituiscono spazi agibili, sono quindi equiparati ai locali di servizio. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei sono accessibili dal vano scala comune; se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso. Tali locali possono essere dotati di impianto elettrico e impianto idrico-sanitario con esclusione dell'impianto di riscaldamento.

art. 150. Parcheggi privati: autorimesse e posti auto

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione urbanistica deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente (oggi 1mq/10mc volume).

2. Gli spazi a parcheggio privato, pertinenziali e non, sono opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 17.3 del D. Lgs. 380/2001 e il provvedimento che li abilita, permesso di costruire e/o DIA, gode del regime della gratuità senza limiti dimensionali ai sensi dell'art. 69 della LR 12/2005.

3. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione deve essere garantito almeno 1,5 posto auto/box per ogni unità immobiliare, il posto auto deve avere una dimensione minima di mt. 2,20 x 5,00; il box singolo deve avere una dimensione interna minima di mt. 2,60 x 5,50.

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

5. I parcheggi facoltativi realizzati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e della LR 12/05 devono essere legati da un atto di pertinenzialità (registrato e trascritto) ai fabbricati esistenti da formalizzare prima del rilascio del permesso di costruire/contestualmente alla presentazione della DIA.

6. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.

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

8. Nella realizzazione ddei parcheggi privati non è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante. Le stesse devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche da smaltirsi devono essere preventivamente trattate ai sensi e con le modalità di cui all'art. 185 del presente Regolamento Edilizio.

art. 151. Spazi e depositi per biciclette

1. Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) dovranno obbligatoriamente essere realizzati, possibilmente al piano terra e in conformità con la normativa regionale e nazionale vigente, locali comuni destinati esclusivamente al deposito

biciclette. Tali locali, se di altezza inferiore a m. 2,40, non vengono computati nella s.l.p.. Dovrà essere garantito un percorso di accesso ai locali biciclette da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.

2. Per il calcolo del numero di biciclette su cui dimensionare i locali per il ricovero delle stesse, si dovrà fare riferimento al Volume virtuale (Vv = Slp [superficie lorda di pavimento] x 3), mediante l'applicazione della seguente formula matematica: n. biciclette minimo = Vv / 200.

3. Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) e per tutti gli interventi su edifici esistenti, riguardanti modifiche agli spazi esterni pertinenziali, dovranno obbligatoriamente essere previsti e reperiti spazi per biciclette (stalli coperti o rastrelliere fisse) negli spazi pertinenziali nella misura di n. stalli per biciclette minimo pari a:

- n. = Vv / 400 per gli interventi di tipo residenziale;
- n. = Vv / 500 per gli interventi di tipo commerciale:
- n. = Vv / 250 per gli interventi di tipo direzionale/terziario,

e, ove ritenuto necessario dall'Ufficio Tecnico, anche nelle aree a parcheggio di uso pubblico. Dovrà essere inoltre garantito un percorso di accesso agli stalli e alle rastrelliere da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.

4. In tutti i cortili e gli spazi esterni pertinenziali (esistenti o di nuova edificazione) deve essere consentito l'accesso e la sosta delle biciclette degli abitanti, dei visitatori e dei lavoratori dei numeri civici collegati a tali cortili e spazi pertinenziali.

art. 152. Deposito rifiuti solidi urbani

A. Obbligo di conferimento:

A.1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni comunali vigenti, collocati nei depositi di cui ai seguenti commi, nonché conformi alle disposizioni dell'art. 3.4.56 del Regolamento Locale di Igiene.

A.2. In ogni fabbricato del territorio comunale devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi, se di altezza inferiore a m.2,40, non vengono computati nella s.l.p..

B. Disposizioni sui locali depositi:

B.1. Le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica sono vietate.

B.2. I fabbricati devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.

B.3. La realizzazione dei locali con destinazione d'uso a Deposito rifiuti solidi urbani dovrà essere effettuata come segue:

- negli edifici di nuova costruzione esclusivamente all'interno del corpo di fabbrica;
- negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'ubicazione dei depositi per rifiuti sarà ammessa in esterno al corpo di fabbrica solo laddove si ravvisi la necessità di non poter giungere a diversa soluzione, per la disposizione e dimensioni degli spazi interni cui il manufatto accessorio dovrebbe supplire.

Affinché sia possibile realizzare eventuali Depositi rifiuti solidi urbani esterni al corpo di fabbrica, si dovrà necessariamente richiedere un sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico che accerti, attraverso un'opportuna relazione di sopralluogo, le condizioni di cui sopra.

3. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a litri 4,50 per ogni abitante. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni comunali vigenti.

C. Caratteristiche del locale deposito:

1. Il locale deposito deve avere le seguenti caratteristiche, ed essere rispondente altresì ai requisiti di cui all'art. 3.4.58 del Regolamento Locale di Igiene:

- altezza compresa tra un minimo di m. 2 ed un massimo di metri 2,40 e superficie adeguata, comunque non inferiore a mq. 2;
- porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di m. 1 per m. 1,80;
- pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio, opportunamente collegati allo scarico fognario;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

art. 153. Ambienti con impianti di combustione

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici richiedono particolari accorgimenti tecnici in conformità al D.P.R. 412/93, al Decreto 27.03.2006 "pubblicazione del 21° gruppo di Norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza…", ed alla normativa UNI CIG, per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

2. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cmq per ogni 1.000 kcal/ora con un minimo di 100 cmq.

3. Nelle camere da letto e nei servizi igienici è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

4. Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito camino.

CAPO IV - Requisiti prestazionali delle costruzioni

art. 154. Promozione della sostenibilità

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

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

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

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

art. 155. Risparmio energetico e Certificazione Energetica

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

2. Gli interventi edilizi di cui all'art.3 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 sono soggetti all'applicazione delle disposizioni dello stesso D.Lgs 192/2005, della LR 26/2003 e della Delibera della Giunta Regionale n.5018/2007 "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" e loro successive modificazioni ed integrazioni in materia di certificazione energetica e rendimento energetico dell'edificio. L'ottenimento della certificazione ai sensi dei sopra richiamati D.Lgs 192/2005 e LR 26/2003 è presupposto per l'ottenimento del Certificato di agibilità di cui all'art. 38.

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

SEZIONE 1 - Requisiti di comfort ambientali

art. 156. Qualità dell'aria in spazi confinati

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.

2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costituitivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

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

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

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

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

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

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

art. 157. Ventilazione naturale

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

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

3. In interventi di nuova edificazione è necessario prevedere riscontro d'aria. Alloggi con superficie sino a 45 mq di S.U. possono non avere riscontro contrapposto. In interventi di risanamento e restauro conservativo il riscontro può essere realizzato anche mediante cavedi.

4. 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.

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

6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

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

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

9. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante l'impiego di corti, cortili, patii e cavedii, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui all'art. 146.

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

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

12. Di seguito si riportano alcune tipologie -esemplificative ma non esaustive- di apertura del serramento e i relativi apporti della superficie utile aerante:

13. Il servizio igienico, se aeroilluminato naturalmente, deve essere fornito di finestra con superficie apribile non inferiore a mq. 0.50.

14. I rapporti aeroilluminanti devono essere soddisfatti comunque attraverso finestrature verticali (art. 3.4.11 del Regolamento locale di igiene) con possibilità di utilizzo dell'aereazione zenitale nella misura massima del 30% per il raggiungimento del requisito minimo aerante richiesto.

art. 158. Ventilazione meccanica controllata

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

ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/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.

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

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

4. La progettazione e le verifiche di funzionamento degli impianti di cui al presente articolo dovranno essere integrate nell'ambito del processo di certificazione energetica dell'edificio di cui all'art. 155 del presente Regolamento.

art. 159. Definizioni e caratteristiche delle canne di ventilazione e delle canne fumarie

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

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

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

4. Le canne devono essere progettate e realizzate nel rispetto del regolamento locale d'igiene e delle norme UNI CIG n.7129, approvate con Decreto 27.03.2006 e periodicamente aggiornate ed integrate in funzione delle innovazioni tecnologiche .

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

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

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

8. Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria per evitare l'ostruzione, anche parziale, della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad un'altezza di almeno 0.50 m. dalla base della canna.

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

- solo prodotti combusti provenienti da impianti per il riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
- solo prodotti combusti provenienti da impianti per scaldabagno alimentati con lo stesso combustibile.

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

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

12. Le canne fumarie collettive possono servire al massimo 9 piani. Se l'edificio ha più di 9 piani, la canna collettiva serviti i primi 8 piani, deve proseguire fino al relativo camino senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo camino.

art. 160. Illuminazione naturale

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

2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

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

4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale. Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate entro un settore ± 45° dal Sud geografico.

5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..

6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

art. 161. Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta

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

2. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.

3. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.

4. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

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

6. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.

7. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

art. 162. Superficie illuminante utile

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

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

2. La superficie illuminante è strettamente legata alla vista della volta celeste, pertanto per superficie illuminante utile si considera la superficie totale della finestra, detratta l'eventuale quota inferiore fino a 60 cm e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette, superiore a 150 cm, calcolata per un'altezza pari ad ½ della sporgenza proiettata sulla parete (p = L/2, ove p = proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.

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

Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

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

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

b = superficie finestrata utile agli effetti dell'illuminazione

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

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

Tale verifica non è richiesta nelle esposizioni a sud.

art. 163. Illuminazione artificiale

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

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

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

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

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

art. 164. Orientamento dell'edificio

1. 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.

2. 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.

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

art. 165. Protezione dal Sole

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

art. 166. Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi

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

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

2. 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.

3. 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

art. 167. Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati

1. 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.

art. 168. Prestazioni dei serramenti

1. Nelle nuove costruzioni e secondo le tempistiche di attuazione della Delibera della Giunta Regionale n.5018/2007 "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia, 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 2,2 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.

art. 169. Contenimento delle dispersioni

1. 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".

SEZIONE 2 - Requisiti specifici di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica degli impianti

art. 170. Criteri di difesa dal rumore

1. 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.

2. Nel caso di edifici con ambienti adibiti a funzioni differenti, le strutture di ogni singola tipologia di ambiente dovranno soddisfare i requisiti per tale tipologia. Le pareti comuni dovranno soddisfare i requisiti più cautelativi.

3. I valori di potere fonoisolante e di isolamento acustico delle strutture devono essere dichiarati dal progettista in fase di richiesta di Permesso di Costruire e certificati ad opere ultimate dal Direttore Lavori.

art. 171. Risanamento acustico

1. Secondo la vigente normativa nazionale e regionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.

2. All'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano all'utilizzazione degli stessi, l'Amministrazione Comunale verifica il rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico. In particolare la valutazione previsionale di clima acustico, necessaria nel caso di realizzazione di edifici che costituiscono ricettori sensibili (ospedali, scuole, chiese ecc.) in ambiti con sorgenti rumorose significative, e le verifiche dell'impatto acustico, richieste quando si realizza una struttura che costituirà una sorgente impattante su ricettori sensibili, devono essere predisposte secondo le procedure indicate dalla L.R. 13/2001 e D.g.r. applicativa 08.03.2002 n. 7/8313.

art. 172. Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso

1. Per inquinamento luminoso si intende ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolar modo, se orientata al di sopra della linea dell'orizzonte.

2. La progettazione degli edifici, degli spazi aperti e degli impianti di illuminazione – sia pubblici ce privati - devono rispettare gli obiettivi di riduzione di inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti prescritti dalla L.R. 27.2.2000 n. 17 e dal suo regolamento di applicazione.

art. 173. Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno

1. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno 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, ove possibile, l'impiego di bassa tensione.

art. 174. Bioedilizia

1. Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la vigente disciplina in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e di radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico e di vibrazioni, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni e in modo da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.

2. Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione, il progetto dovrà essere integrato da una relazione specialistica che indichi le soluzioni bioecologiche previste per garantire i requisiti di cui sopra, al fine di favorire il più alto livello di salubrità degli ambienti confinati per gli ospiti/abitanti e la migliore sostenibilità delle costruzioni per l'ambiente in cui sono collocate. L'impiego di materiali e tecniche ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

3. Per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione. L'uso di tali tecnologie è obbligatorio nel caso di realizzazione e ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di box fuori terra staccati dal corpo di fabbrica principale e nel caso di edifici a destinazione terziario/direzionale con coperture di tipo piano. L'uso di tale tecnologia non esclude (anzi può essere complementare) l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici.

SEZIONE 3 - Le fonti energetiche rinnovabili

art. 175. Impianti solari termici

1. Per gli edifici di nuova costruzione, e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

2. Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si rimanda alle direttive e loro disposizioni tecnico-normative vigenti in materia.

3. 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.

4. Gli impianti e le apparecchiature dovranno rispondere ai requisiti minimi previsti per prevenire il diffondersi della legionella.

art. 176. Impianti solari fotovoltaici

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, o dell'efficacia della Denuncia di inizio attività. deve essere prevista negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1,00 kW per ciascuna unità abitativa.

art. 177. Predisposizione degli impianti solari termici e fotovoltaici

1. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è comunque 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.

2. La predisposizione riferita agli impianti solari fotovoltaici è obbligatoria anche per gli edifici nuovi di qualunque dimensione.

art. 178. Sistemi solari passivi

1. 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:

- siano approvate preventivamente dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione del Paesaggio, a seconda delle competenze di ciascuna ai sensi del presente Regolamento Edilizio;
- 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;
- siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
- siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- il progetto deve dimostrare 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;

- la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto, e completamente apribili ed asportabili.

SEZIONE 4 - Gli impianti di combustione

art. 179. Sistemi di produzione del calore

1. 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.

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

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	≥91 + 1 log Pn	30 °C	≥97 + 1 log Pn

3. L'articolo non si applica nei seguenti casi:

- collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano, di cui è preferito l'utilizzo ove la zona sia servita dalla rete di teleriscaldamento;
- utilizzo di pompe di calore.

4. 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.

art. 180. Regolazione locale della temperatura dell'aria

1. È 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. Tale disposzione si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

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

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

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

art. 181. Contabilizzazione energetica

1. 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.

SEZIONE 5 - Risorse idriche, scarichi e rifiuti

art. 182. Risorse idriche

1. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il Permesso di Costruire (o l'efficacia della Denuncia di inizio attività) viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione o ristrutturata integralmente un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili.

2. In accordo con gli enti preposti per la verifiche igienico-sanitarie, per le nuove costruzioni terziarie il raffrescamento estivo dovrà essere effettuato senza consumo di acque di falde profonde o di acquedotto.

3. Gli interventi riguardanti la realizzazione di reti duali separate tra acqua potabile e acqua per i servizi igienici sono assimilati a opere di urbanizzazione primaria.

art. 183. Riduzione del consumo di acqua potabile

1. E' 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, tali disposizioni si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

2. L'approvvigionamento idrico alle colonne wc degli edifici di nuova costruzione è auspicabile avvenga tramite le seguenti modalità (o tramite la combinazione delle stesse): acque meteoriche, acque di prima falda, acque grigie recuperate dagli scarichi dell'edifici (reflui provenienti da lavabi, docce e scarichi degli elettrodomestici).

3. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua.

art. 184. Recupero delle acque piovane

1. E' auspicabile, nelle nuove costruzioni - fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari - realizzare sistemi di recupero delle acque meteoriche (possibilmente raccolte dalle coperture degli edifici), prevedendo il riutilizzo delle stesse per gli scarichi dei water, per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e dei passaggi.

2. 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.

3. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m^2, 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.

art. 185. Tipi di scarico

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:

- acque meteoriche (bianche) provenienti dalle coperture (di norma non contaminate) o da superficie esterne pavimentate;
- acque provenienti da operazioni di lavaggio domestico (grigie);
- acque luride civili (nere);
- acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.

2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferire, tra di loro distinte, al recapito finale. Per le acque meteoriche dei piazzali delle attività industriali e artigianali e per le acque meteoriche di scolo dalle coperture di insediamenti aventi emissioni in atmosfera, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che dovranno essere trattate nel rispetto delle previsioni del Regolamento Regionale n.4/2006.

3. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al limite della proprietà (sifone, braga), ferma restando la possibilità di ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi. Le acque meteoriche non contaminate devono essere smaltite in loco, ovvero recuperate ad usi irrigui, ma non recapitate alla pubblica fognatura mista.

4. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico, o allo stoccaggio dei reflui provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni nel sottosuolo ed essere rese facilmente accessibili per le operazioni di manutenzione e di svuotamento.

5. La progettazione e la realizzazione delle reti di scarico deve risultare conforme ai contenuti e nei limiti imposti dal DLgs 152/2006, dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Lombardia, dal Regolamento Regionale n.3/2006 e dal Regolamento Regionale n.4/2006.

6. La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a 1 m.

art. 186. Accessibilità all'ispezione e al campionamento

1. Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotate di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento, costituito da un contenitore con apertura di almeno 40 cm. di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.

2. Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm 40 x 40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm. Tale pozzetto di prelievo deve essere realizzato immediatamente a valle degli impianti di trattamento.

TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

art. 187. Coordinamento con altre normative

1. I riferimenti normativi citati hanno natura puramente ricognitiva. L'abrogazione, la modificazione ovvero l'entrata in vigore di nuove disposizioni viene automaticamente recepita e non costituisce variante al presente Regolamento.

2. Per quanto riguarda la Normativa igienico - sanitaria si rinvia al Titolo II del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

3. Per quanto riguarda la Normativa in materia di impianti tecnologici si rinvia alla L. 46/90 ed al Regolamento DPR n.447/91 e DPR 380/2001 e s.m.i.

4. Per quanto riguarda la Normativa in materia di contenimento del consumo energetico si rinvia alla L. 10/91 e al Regolamento n. 412/93, al DPR 380/01 e s.m.i. , al Dlgs 192/2005 ed alla LR 26/2003 e s.m.i..

5. Per quanto riguarda la Normativa in materia di ascensori e impianti di elevazione si rinvia al DPR 162/99 e s.m.i.

6. Per quanto riguarda la Normativa in materia di barriere architettoniche si rinvia alla L. 13/89 ed al DM 236/89, alla L.R. 6/89, alla L. 104/92 e DPR 380/2001 e s.m.i.

7. Per quanto riguarda la Normativa in materia di Valutazione d'Impatto Ambientale si rinvia alla L. 152/2006 e alla LR 5/2010.

8. Per quanto riguarda la Normativa in materia di Vincoli culturali ed ambientali si rinvia al D.Lgs 42/04, al Piano Territoriale Paesistico Regionale ed al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e alla L.R. 12/05, nonché alle norme specifiche dello strumento urbanistico vigente.

9. Per quanto riguarda la Normativa in materia di mobilità si rinvia al Codice della Strada D.Lgs 285/92, alla Legge–Delega 190/91 e al Regolamento di esecuzione DPR 495/92 e s.m.i.

10. Per quanto riguarda la Normativa in materia di opere in cemento armato e a struttura metallica si rinvia alla L. 1086/71, al DPR 380/01 e s.m.i ed all'Ordinanza del Presidente del Consiglio n.3274/2003.

11. Per quanto riguarda la Normativa in materia di conduzione dei cantieri si rinvia al Regolamento Locale d'Igiene ed al D. Lgs 494/96 e s.m.i.

12. Per quanto riguarda la Normativa in materia di smaltimento dei liquami si rinvia al Regolamento Locale d'Igiene vigente, al D.lgs 152/2006, al R.R. 3/2006, al R.R. 4/2006 ed al Regolamento di Fognatura.

13. Per quanto riguarda la Normativa in materia di realizzazione edifici di culto si rinvia alla LR 12/05 e s.m.i.

14. Per quanto riguarda la Normativa in materia di inquinamento acustico si rinvia alla zonizzazione acustica del territorio comunale vigente, alla Legge Quadro 447/1995, al DPCM 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", alle norme regionali lr 13//2001 e Dgr 7/8313 del 08.03.2002 ed alle linee guida di del Dipartimento Provinciale di Cremona di ARPA per l'impatto acustico (prot. 82919 del 14.06.2006);

15. Per quanto riguarda la Normativa in materia di smaltimento amianto si rimanda alla L. 257/1992, alla LR 17/2003 ed al DLgs 257/2006.

16. Per quanto riguarda al disciplina dell'ornato sul territorio comunale si rinvia ad apposito Regolamento Comunale che dovrà essere approvato possibilmente entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento.

17. Per quanto riguarda la disciplina inerente le fonti rinnovabili ed il contenimento energetico si rinvia ad apposito Regolamento Comunale, che dovrà essere approvato possibilmente entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento.

art. 188. Applicazione del regolamento

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

art. 189. Facoltà di deroga

1. Salvo quanto previsto nei precedenti articoli, eventuali deroghe al presente Regolamento possono essere consentite esclusivamente con deliberazione del Consiglio Comunale, fatti comunque salvi i pareri obbligatori per l'esecuzione degli interventi edilizi da parte della Commissione Edilizia, della Commissione del Paesaggio e degli Organi di Vigilanza.

GLOSSARIO

Adeguamento igienico e tecnologico	E' l'insieme delle opere intese a migliorare le condizioni igieniche e di agibilità di un edificio, oppure a dotarlo dei servizi tecnologici mancanti (riscaldamento, bagni. ecc.).
Alloggio o appartamento	Per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed accessori, situati in una costruzione permanente od in parti separati, ma funzionalmente connesse a detta costruzione, e destinate ad uso di abitazione per una famiglia. L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).
Altezza dell'edificio	Altezza misurata dal livello del marciapiede stradale antistante l'accesso del lotto, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Ove non esista marciapiede la misura si effettua a partire dall'intersezione del fabbricato con la superficie del terreno nell'assetto previsto dal progetto e nel punto più a valle
Altri vani	Sono tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, ecc.).
Ampliamento	Per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un edificio esistente, creando uno spazio o un volume supplementari. L'ampliamento può avvenire con *addizione orizzontale* (nel qual caso comporta un aumento del rapporto di copertura) oppure con *addizione verticale* o in sopraelevazione, o infine in entrambi i modi.
Area coperta	proiezione a terra del piano di maggiore estensione di un edificio, esclusi balconi aperti e simili. Sc = superficie coperta
Area di pertinenza	E' l'area, che in base ai parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione della zona, corrisponde all'edificio, cioè al suo volume edilizio od alla sua superficie lorda di piano complessiva. E' l'area cui si applicano i parametri edilizi ed urbanistici per calcolare il volume edilizio o la superficie lorda di piano costruibili su di essa. E' l'area strettamente necessaria per garantire l'uso conforme dell'immobile costruito, assicurandogli la massima autonomia strutturale e funzionale.
Area edificabile	E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Essa si ottiene solitamente deducendo dall'area totale del lotto: a) le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico-edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse; b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere; c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta in atti pubblici) ad un lotto confinante di altro proprietario; d) gli spazi pubblici finitimi esistenti. Si possono invece eventualmente considerare aggregate all'area edificabile: le aree confinanti, anche di altra proprietà, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta. E' ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che sono fra loro omogenei (medesima destinazione urbanistica : residenziale, commerciale, industriale, ecc.) e hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati". Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare edificabile anche la "quota" di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione fra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti si ritiene che, ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.
Area urbanizzata	Ambito territoriale provvisto di infrastrutture, servizi ed opere di varia destinazione, tali da consentire la trasformazione del suolo da agricolo ad urbano.
Arredo urbano	E' la disciplina che si interessa alla definizione formale del paesaggio urbano. Essa presenta una "dimensione visiva" (che attiene al paesaggio urbano percettibile) ed una "valenza funzionale" (relativa agli elementi che servono per l'uso degli spazi pubblici). Nell'accezione più generica indica l'insieme delle operazioni di finitura, di attrezzatura e di organizzazione degli spazi pubblici, realizzate per migliorare le qualità dell'ambiente urbano e per una sua migliore fruizione. E' l'insieme di elementi (attrezzature, impianti ed oggetti) che caratterizzano l'ambiente urbano e perciò stimolano l'attenzione del passante o ne soddisfano particolari curiosità ed esistenze nelle sfere psicologica, estetica e della qualità della vita. Concerne tutti gli oggetti d'uso o d'interesse comune esistenti negli spazi pubblici e di uso pubblico che, per il loro particolare significato figurativo e/o per la loro rilevanza spaziale, concorrono alla " formazione" o alla "caratterizzazione" dell'ambiente urbano. Tali oggetti sono i cosiddetti distintivi urbani, le opere di segnaletica e l'impianto verde.

	Le attrezzature e le rifiniture che qualificano e caratterizzano uno spazio urbano consistono in panchine, lampioni. gettacarte, selciature, parapetti, transenne, cabine telefoniche, ecc., nonché nelle apparecchiature ripetitive a funzione prevalentemente tecnica, come tombini, grigliature, bocche antincendio, pali dell'energia elettrica, centraline telefoniche, fili e binari del tram, sfiatatoi dei gasdotti, ecc.
Asseverazione	Consiste in una relazione tecnica con il quale un professionista abilitato alla progettazione (ingegnere, architetto, geometra, perito edile) accerta l'entità e le caratteristiche delle opere da eseguire, il rispetto delle norme e fornisce eventuali chiarimenti. Ove consentito dalla normativa, consiste anche in una attestazione dell'interessato (proprietario, locatario, richiedente. ecc.) che chiarisca ed espliciti la natura dell'opera da realizzare e la sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto presentato al Comune.
Barriere architettoniche	Costituisce barriera architettonica ogni ostacolo che limita o nega a tutti i cittadini l'uso di spazi, esercizi e strutture e, in particolare, impedisce la mobilità di soggetti con difficoltà motoria, sensoriale e/o psichica, permanente o temporanea dipendente da qualsiasi causa (art 3 L.R. n. 6/1989). Sono tutti i possibili ostacoli fisici che, negli edifici (accessi, porte, scale, ascensori. pianerottoli, servizi igienici, comandi elettrici, ecc.) o nel territorio (marciapiedi, percorsi pedonali, sottopassaggi, scalinate, sistemazione planoaltimetriche, localizzazione di pubblici edifici, arredo urbano, gabinetti pubblici, segnaletica, mezzi di trasporto ecc.) costituiscono ostacolo per gli utenti in stato di minorazione fisica temporanea (donne incinte, madri con carrozzine, bambini, convalescenti, infortunati, ecc.) o permanente (anziani, claudicanti, motulesi, cardiopatici, obesi, asmatici, artritici, non vedenti, sordi, ecc.). La materia è regolata dalla L. n. 118/1971 (art. 27) e dalla L. 104/92 e dal relativo regolamento di esecuzione emanato con il D.P.R. n. 503/96 nonché -per l'edilizia privata - dalla L. n. 13/1989 (contenente disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), il cui regolamento di attuazione è stato emanato con D.M. 14 giugno 1989, n. 236.
Capacità insediativa	Con tale termine si intende la quantità teorica di abitanti insediabile in un piano urbanistico secondo le norme che ne regolano l'attuazione .
Centro abitato	Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione nei Comuni sprovvisti di strumento urbanistico (art. 17, L. 765/1967) e delle distanze minime a protezione del nastro stradale, a norma del D.I. 1 aprile 1968, n. 1404. Si definisce centro abitato un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.(art. 3 Decreto legislativo 30.04.1992, n. 285)
Certificato di agibilità	Vedi artt. 37 e 38, del presente Regolamento edilizio.
Conferenza dei servizi	E' lo strumento attraverso il quale possono essere acquisiti da parte del Responsabile del procedimento pareri o nulla osta di altri Servizi, Organi o Enti al fine di procedere all'istruttoria di un progetto edilizio o urbanistico di natura pubblica o privata. E' previsto dalla Legge 18.8.1990 n. 241 (art. 14) e successive modificazioni ed integrazioni.
Costruzione	Si intende qualsiasi manufatto edilizio di comprovata solidità in muratura, legno, metallo, cemento armato o calcestruzzo, a prescindere dalla sua destinazione d'uso e dalla sua collocazione in soprassuolo o sottosuolo, che definisca uno spazio chiuso su ogni lato.
Costruzione illegittima	E' una costruzione eseguita in contrasto con lo strumento urbanistico o edilizio o con altra norma di legge o di regolamento in materia, oppure eseguita senza il Permesso di Costruire in difformità parziale o totale da essa.
Destinazione d'uso	Di un'area o di un edificio è il complesso di usi o funzioni ammesse dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio.
Dirigente competente	Ai sensi del D.lgs. 267/00 è la figura cui spetta la direzione degli uffici e dei servizi, la gestione amministrativa, finanziaria e tecnica. Al Dirigente competono il rilascio del Permesso di Costruire, la sospensione dei lavori, abbattimento e, inoltre, la vigilanza in materia edilizia.
Distanza di protezione dalle strade	E' la distanza, misurata nel punto più stretto, dell'edificio dal ciglio stradale, ossia dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza della strada (fossi, cunette, banchine, ecc.). Ds = Distanza minima dalla strada.
Distanza dai confini	E' la distanza dell'edificio dai confini di proprietà nel punto più stretto, al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi. Dm = Distanza minima dai confini di proprietà.
Distanza fra i fabbricati	E' la distanza minima tra la parete finestrata e la parete (finestrata o non) dell'edificio antistante, al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi, e indipendentemente dai rapporti precedenti Di = distacco tra pareti finestrate ed edifici antistanti.

Edificazione	Costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro, ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradiziopnali, prefabbricazione ecc.). Si considerano dunque "edifici" anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni.
Edificio o fabbricato	Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma.
Fronte di un edificio	Si dice "fronte" il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di una "fronte" è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.
Indice di densità fondiaria	E' il rapporto tra il volume massimo costruibile (in mc.) e la superficie del lotto edificabile catastalmente individuato per superficie ed intestazione (in mq.); dalla superficie devono essere escluse le eventuali aree per urbanizzazione primaria o secondaria incidenti sul lotto. If = indice di densità fondiaria
Indice di densità territoriale	E' il rapporto tra il volume massimo costruibile (in mc.) e la superficie destinata all'intervento e definita sulla tavola di azzonamento con apposita campitura (in mq.); essa comprende le eventuali aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Ft = indice di densità territoriale
Iter procedurale	Iter amministrativo che deve seguire un determinato procedimento per giungere alla sua conclusione.
Lavori iniziati	I lavori si dicono iniziati allorché, ritirato il provvedimento abilitativo o decorsi i termini di legge dalla data di deposito presso il Comune del progetto edilizio, siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, ad esempio l'insieme delle seguenti operazioni: *l'arrivo in cantiere dei materiali ed attrezzi, l'avvio dei lavori di sterro, di demolizione* (ove prevista) *e di fondazione.* (vedi comunque art. 35 del presente Regolamento).
Manufatto	Si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo.
Modello ISTAT	È una scheda da compilare a cura del progettista sul quale vanno inseriti i dati relativi all'edificio o all'ampliamento in progetto (superfici delle unità immobiliari, degli accessori, etc.) che il Servizio comunale competente trasmette all'Istituto Nazionale di Statistica.
Monetizzazione	E' l'operazione con cui in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree a standard e/o per l'urbanizzazione (nei casi previsti dalla legge), l'Amministrazione Comunale – se lo ritiene opportuno o necessario – può convenire con il lottizzante il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree, valutato con i criteri da essa deliberati, eventualmente in base ai criteri stabiliti dalle leggi regionali.
Nuova costruzione	Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su un'area risultante dalla demolizione di edifici preesistenti, come definita ai sensi del presente Regolamento Edilizio.
Strumento Urbanistico Generale	E' lo strumento urbanistico che ha il compito di disciplinare l'intero territorio comunale attraverso la tecnica della pianificazione ed in conformità alle norme di legge statale e regionale in materia.
Piani Attuativi o Esecutivi	Si dicono tali quei piani che traducono in elaborati tecnico-amministrativo di dettaglio le previsioni e prescrizioni dettate per grandi linee dagli strumenti urbanistici generali.
Prospetti	Si intende qualsiasi fronte (ivi compreso quello di copertura) della costruzione, con tutti i suoi elementi anche di dettaglio e con gli infissi.
Rapporto di copertura	E' il rapporto tra la superficie coperta degli edifici (come proiezione a terra del piano di maggiore estensione, esclusi balconi aperti e simili) e la superficie del lotto computata come in If. Rc = rapporto di copertura
Responsabile del procedimento	È la figura responsabile dell'istruttoria delle pratiche e di ogni altro adempimento. Può disporre accertamenti tecnici e chiedere l'esibizione di documenti, cura le comunicazioni e propone gli atti all'organo competente o al Dirigente per l'adozione del provvedimento finale.
Sagoma	Si intende la linea continua, entro e fuori terra, del contorno esterno della costruzione.
Sanatoria	E' un istituto giuridico volto a rimuovere i vizi di un atto amministrativo ed eventualmente a sanare un fatto abusivo, cioè compiuto fuori dall'ordinamento giuridico.

Sportello Unico all'Edilizia	È l'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria della pratica, dei relativi procedimenti e del provvedimento finale. È l'ufficio che cura tutti i rapporti fra i cittadini, l'Amministrazione e ove occorra le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
Sopraelevazione	Si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
Superfetazione disomogenea	Si intende un manufatto avente natura pertinenziale o di ampliamento di un edificio esistente realizzato in un tempo successivo alla costruzione originaria e/o non rispondente alle caratteristiche planoaltimetriche e/o storico-architettoniche del contesto primitivo.
Superficie lorda di pavimento	Vd. Definizione strumento urbanistico Generale vigente Slp = Superficie lorda di pavimento.
Superficie utile	E' la superficie di tutti i piani della costruzione, così come definita dall'art. 3 dell'allegato A al D.M. 10.5.1977, prescindendo dalla destinazione d'uso delle superfici stesse.
Standard urbanistici o Servizi	Esprimono mediante un idoneo rapporto (mq. per abitante) la dotazione di un insediamento (residenziale, produttivo, ecc.) in attrezzature puntuali di interesse pubblico.
Unità immobiliare	E' la porzione di fabbricato (un vano od un complesso di vani) avente organizzazione funzionale propria ed unitaria (quali ad es. l'alloggio, l'autorimessa non pertinenziale, il negozio, le parti comuni di una costruzione condominiale, il capannone – costituente o meno parte di un più vasto insediamento produttivo, l'ufficio).
Urbanizzazione	Insieme delle opere necessarie per rendere un'area inedificata idonea ad accogliere degli insediamenti abitativi e/o produttivi e perciò idonea ad usi edilizi. Si distingue in primaria e secondaria. Quella primaria rende possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici; quella secondaria rende possibile la vita di quartiere.
Vincolo	E' una qualsiasi limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da una legge per conseguire anche finalità diverse da quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzonamento; pertanto un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni di uso diverse purché non contrastanti col vincolo.
Volume	Il Volume è la moltiplicazione tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e l'altezza convenzionale dell'interpiano, corrispondente a m. 3.