

**Comune di San Bassano**

**Provincia di Cremona**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**Modificato in accoglimento alle osservazioni**

**Adottato dal C.C. in data 28.02.2013 Del.n. 6**

**Approvato dal C.C. in data 27.05.2013 Del. N. 15**

**Pubblicato sul B.U.R.L. in data 10.07.2013**

**Studio Te.Am. srl – arch. Luca Menci**

Timbro e firma



## Sommario

### Commissione

TITOLO I - NORME GENERALI.....	7
<b>art. 1. Oggetto e finalità.....</b>	<b>7</b>
<b>art. 2. Rinvio ad altre disposizioni.....</b>	<b>7</b>
SEZIONE 1 - Modalità di intervento.....	8
<b>art. 3. Cambio di destinazione d'uso.....</b>	<b>8</b>
<b>art. 4. Frazionamenti catastali.....</b>	<b>8</b>
<b>art. 5. Certificato di Destinazione Urbanistica.....</b>	<b>9</b>
TITOLO II - NORME PROCEDURALI.....	10
CAPO I - Progettazione degli Interventi.....	10
SEZIONE 1 - Redazione della documentazione tecnica.....	10
<b>art. 6. Modalità di rappresentazione grafica.....</b>	<b>10</b>
<b>art. 7. Rappresentazione del contesto ambientale.....</b>	<b>10</b>
<b>art. 8. Relazione illustrativa.....</b>	<b>11</b>
<b>art. 9. Autocertificazione.....</b>	<b>12</b>
<b>art. 10. Asseverazione.....</b>	<b>12</b>
SEZIONE 2 - Modalità operative per l'avvio di una pratica edilizia.....	14
<b>art. 11. Proposte di piani attuativi di iniziativa privata.....</b>	<b>14</b>
<b>art. 12. Proposte di piani attuativi: documentazione tecnica.....</b>	<b>14</b>
<b>art. 13. Programmi integrati di intervento.....</b>	<b>16</b>
CAPO II - Realizzazione degli interventi.....	17
SEZIONE 1 - Disciplina delle opere.....	17
<b>art. 14. Richiesta e consegna dei punti fissi.....</b>	<b>17</b>
<b>art. 15. Comunicazione di inizio e ultimazione lavori.....</b>	<b>17</b>
<b>art. 16. Inizio dei lavori.....</b>	<b>17</b>
<b>art. 17. Ultimazione dei lavori.....</b>	<b>18</b>
<b>art. 18. Certificato di agibilità.....</b>	<b>18</b>
<b>art. 19. Rilascio del certificato di agibilità.....</b>	<b>18</b>
<b>art. 20. Inagibilità delle costruzioni.....</b>	<b>19</b>
<b>art. 21. Interventi urgenti.....</b>	<b>19</b>

## REGOLAMENTO EDILIZIO

SEZIONE 2 - Disciplina del cantiere.....	20
<b>art. 22. Cartello di Cantiere.....</b>	<b>20</b>
<b>art. 23. Documentazione a disposizione in cantiere.....</b>	<b>20</b>
<b>art. 24. Tolleranze di cantiere.....</b>	<b>20</b>
<b>art. 25. Lavori in fregio al suolo pubblico e recinzioni provvisorie.....</b>	<b>20</b>
<b>art. 26. Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino del suolo pubblico.....</b>	<b>21</b>
<b>art. 27. Sicurezza del cantiere.....</b>	<b>21</b>
<b>art. 28. Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.....</b>	<b>21</b>
<b>art. 29. Strutture provvisionali.....</b>	<b>24</b>
<b>art. 30. Conferimento dei materiali di risulta.....</b>	<b>24</b>
<b>art. 31. Materiali.....</b>	<b>24</b>
<b>art. 32. Rinvenimenti.....</b>	<b>24</b>
<b>art. 33. Obblighi conseguenti alla sospensione dei lavori ed alla sopraelevazione degli edifici 25</b>	
CAPO III - L'accesso ai documenti.....	26
<b>art. 34. Pubblicità degli atti di natura generale.....</b>	<b>26</b>
<b>art. 35. Differimento dell'accesso ai documenti.....</b>	<b>26</b>
<b>art. 36. Modalità di accesso ai documenti.....</b>	<b>26</b>
TITOLO III – LE COMMISSIONI.....	27
CAPO I - Composizione e nomina della commissione per il paesaggio.....	27
<b>art. 37. Composizione.....</b>	<b>27</b>
<b>art. 38. Nomina e durata.....</b>	<b>27</b>
<b>art. 39. Casi di incompatibilità e conflitto di interessi.....</b>	<b>27</b>
<b>art. 40. Attribuzioni e competenze della Commissione per il paesaggio.....</b>	<b>28</b>
<b>art. 41. Modalità di convocazione: sedute e decisioni.....</b>	<b>28</b>
<b>art. 42. Esame paesistico dei progetti .....</b>	<b>28</b>
<b>art. 43. Pubblicità delle sedute .....</b>	<b>29</b>
<b>art. 44. Rapporto tra Commissione per il paesaggio e strutture organizzative comunali....</b>	<b>29</b>
TITOLO IV - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA.....	29
CAPO I - Ambiente Urbano.....	29
SEZIONE 1 - Spazi pubblici o ad uso pubblico.....	29
<b>art. 45. Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....</b>	<b>29</b>
<b>art. 46. Insegne e mezzi pubblicitari.....</b>	<b>30</b>
<b>art. 47. Chioschi, cabine telefoniche, edicole.....</b>	<b>30</b>
<b>art. 48. Passaggi pedonali.....</b>	<b>30</b>
<b>art. 49. Percorsi ciclabili.....</b>	<b>30</b>
<b>art. 50. Disciplina d'uso del sottosuolo.....</b>	<b>31</b>
<b>art. 51. Reti di servizi pubblici nel sottosuolo.....</b>	<b>31</b>

<b>art. 52. Volumi tecnici ed impiantistici.....</b>	<b>31</b>
<b>art. 53. Intercapedini e griglie di aerazione.....</b>	<b>32</b>
SEZIONE 2 - Spazi privati.....	33
<b>art. 54. Accessi e passi carrabili.....</b>	<b>33</b>
<b>art. 55. Accessi ai parcheggi pubblici e privati.....</b>	<b>33</b>
<b>art. 56. Strade private.....</b>	<b>34</b>
<b>art. 57. Realizzazione di impianti tecnologici esterni.....</b>	<b>34</b>
<b>art. 58. Allacciamento alle reti impiantistiche.....</b>	<b>35</b>
<b>art. 59. Recinzioni.....</b>	<b>35</b>
<b>art. 60. Spazi ineditati e aree abbandonate o dismesse.....</b>	<b>36</b>
<b>art. 61. Opere di ingegneria naturalistica .....</b>	<b>36</b>
<b>art. 62. Sistemazioni esterne ai fabbricati.....</b>	<b>37</b>
<b>art. 63. Numeri civici - numerazione interna - caselle postali private e indicatori all'edificio</b>	<b>37</b>
SEZIONE 3 - Interventi in Ambiti di particolare tutela.....	39
<b>art. 64. Edifici e nuclei in ambiti rurali – i cascinali.....</b>	<b>39</b>
<b>art. 65. Stalle .....</b>	<b>39</b>
<b>art. 66. Recinzioni in aree agricole negli ambiti interni al Parco del Serio Morto.....</b>	<b>39</b>
<b>art. 67. Materiali di finitura.....</b>	<b>40</b>
CAPO II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano.....	41
SEZIONE 1 - Inserimento ambientale delle costruzioni.....	41
<b>art. 68. Decoro delle costruzioni.....</b>	<b>41</b>
<b>art. 69. Allineamenti.....</b>	<b>41</b>
<b>art. 70. Spazi conseguenti ad arretramenti.....</b>	<b>41</b>
<b>art. 71. Prospetti su spazi pubblici.....</b>	<b>42</b>
<b>art. 72. Ombre portate.....</b>	<b>42</b>
<b>art. 73. Sporgenze e aggetti.....</b>	<b>42</b>
<b>art. 74. Marciapiedi portici e gallerie .....</b>	<b>42</b>
<b>art. 75. Disciplina del colore.....</b>	<b>43</b>
<b>art. 76. Disciplina del verde su aree private.....</b>	<b>43</b>
<b>art. 77. Salubrità dei terreni edificabili e impermeabilità.....</b>	<b>44</b>
SEZIONE 2 - Manutenzione, interventi di adeguamento delle costruzioni, superamento barriere architettoniche.....	45
<b>art. 78. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.....</b>	<b>45</b>
<b>art. 79. Eliminazione e superamento delle Barriere Architettoniche.....</b>	<b>45</b>
<b>art. 80. Spazi urbani e attraversamenti pedonali.....</b>	<b>45</b>
<b>art. 81. Parcheggi.....</b>	<b>45</b>
<b>art. 82. Ascensori.....</b>	<b>46</b>

<b>art. 83. Servoscala e Piattaforme elevatrici.....</b>	<b>46</b>
<b>art. 84. Rampe e Scivoli.....</b>	<b>46</b>
<b>art. 85. Edifici.....</b>	<b>47</b>
<b>art. 86. Corridoi e spazi confinati.....</b>	<b>47</b>
<b>art. 87. Porte.....</b>	<b>47</b>
<b>art. 88. Servizi igienici.....</b>	<b>47</b>
<b>art. 89. Apparecchi di servizio.....</b>	<b>48</b>
<b>art. 90. Disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche.....</b>	<b>48</b>
CAPO III - Gli edifici.....	48
SEZIONE 1 - L'edificazione.....	48
<b>art. 91. Distanze ed altezze.....</b>	<b>48</b>
<b>art. 92. Edificazione sul confine.....</b>	<b>48</b>
SEZIONE 2 - Requisiti spaziali e dimensionali.....	50
<b>art. 93. Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari.....</b>	<b>50</b>
<b>art. 94. Cortili, patii, cavedi.....</b>	<b>51</b>
<b>art. 95. Scale.....</b>	<b>52</b>
<b>art. 96. Locali sottotetto.....</b>	<b>53</b>
<b>art. 97. Locali seminterrati e sotterranei.....</b>	<b>53</b>
<b>art. 98. Parcheggi privati: autorimesse e posti auto.....</b>	<b>54</b>
<b>art. 99. Spazi e depositi per biciclette.....</b>	<b>54</b>
<b>art. 100. Deposito rifiuti solidi urbani.....</b>	<b>54</b>
<b>art. 101. Ambienti con impianti di combustione.....</b>	<b>55</b>
CAPO IV - Requisiti prestazionali delle costruzioni.....	55
<b>art. 102. Promozione della sostenibilità.....</b>	<b>55</b>
<b>art. 103. Risparmio energetico e Certificazione Energetica.....</b>	<b>55</b>
SEZIONE 1 - Requisiti di comfort ambientali.....	57
<b>art. 104. Illuminazione artificiale.....</b>	<b>57</b>
<b>art. 105. Gas Radon.....</b>	<b>57</b>
SEZIONE 2 - Requisiti specifici di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica degli impianti.....	58
<b>art. 106. Criteri di difesa dal rumore.....</b>	<b>58</b>
<b>art. 107. Risanamento acustico.....</b>	<b>58</b>
<b>art. 108. Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso.....</b>	<b>58</b>
<b>art. 109. Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno.....</b>	<b>58</b>
SEZIONE 3 - Le fonti energetiche rinnovabili.....	59
<b>art. 110. Impianti solari termici.....</b>	<b>59</b>
<b>art. 111. Impianti solari fotovoltaici.....</b>	<b>59</b>
SEZIONE 4 - Gli impianti di combustione.....	60

<b><u>art. 112. Sistemi di produzione del calore.....</u></b>	<b><u>60</u></b>
<b><u>art. 113. Regolazione locale della temperatura dell'aria.....</u></b>	<b><u>60</u></b>
<b><u>art. 114. Contabilizzazione energetica.....</u></b>	<b><u>60</u></b>
<u>SEZIONE 5 - Risorse idriche, scarichi e rifiuti.....</u>	<u>61</u>
<b><u>art. 115. Risorse idriche.....</u></b>	<b><u>61</u></b>
<b><u>art. 116. Riduzione del consumo di acqua potabile.....</u></b>	<b><u>61</u></b>
<b><u>art. 117. Recupero delle acque piovane.....</u></b>	<b><u>61</u></b>
<b><u>art. 118. Tipi di scarico.....</u></b>	<b><u>61</u></b>
<b><u>art. 119. Accessibilità all'ispezione e al campionamento.....</u></b>	<b><u>62</u></b>
<u>TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE.....</u>	<u>63</u>
<b><u>art. 120. Coordinamento con altre normative.....</u></b>	<b><u>63</u></b>
<b><u>art. 121. Applicazione del regolamento.....</u></b>	<b><u>63</u></b>
<b><u>art. 122. Facoltà di deroga.....</u></b>	<b><u>64</u></b>
<b><u>art. 123. Entrata in vigore.....</u></b>	<b><u>64</u></b>

## 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 si 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.

2. Si rimanda alle disposizioni normative Regionali e Nazionali per quanto riguarda:

- Qualificazione degli interventi edilizi:
  - ✓ Principi generali;
  - ✓ Manutenzione Ordinaria;
  - ✓ Manutenzione straordinaria;
  - ✓ Restauro e Risanamento Conservativo;
  - ✓ Ristrutturazione Edilizia;
  - ✓ Ristrutturazione Urbanistica;
- Modalità di intervento
  - ✓ Attività edilizia libera;
  - ✓ interventi subordinati a permesso di costruire;
  - ✓ Interventi subordinati a denuncia di inizio attività;
- Modalità operative per l'avvio di una pratica edilizia
  - ✓ Presentazione di denuncia di inizio attività (D.I.A.);
  - ✓ Denuncia di inizio attività: procedimento;
  - ✓ Richiesta di permesso di costruire;
  - ✓ Richiesta di permesso di costruire: documentazione tecnica;
  - ✓ Permesso di costruire: procedimento;
  - ✓ Permesso di costruire: termine d'inizio e ultimazione dei lavori;
  - ✓ Autorizzazione paesaggistica;
  - ✓ Autorizzazione paesaggistica: criteri e procedure;
- Vigilanza e sanzioni

- ✓ Funzioni di vigilanza;
- ✓ Irrogazioni delle sanzioni;
- ✓ sanzioni edilizie;
- ✓ sanzioni: esecuzione d'ufficio;
- Requisiti di comfort ambientali
  - ✓ [Qualità dell'aria in spazi confinati](#)
  - ✓ [Ventilazione naturale](#);
  - ✓ [ventilazione meccanica controllata](#);
  - ✓ Definizioni e caratteristiche delle canne di ventilazione e delle canne fumarie;
  - ✓ Illuminazione naturale;
  - ✓ Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta;
  - ✓ Superficie illuminante utile;
  - ✓ Illuminazione artificiale;
  - ✓ Orientamento dell'edificio;
  - ✓ Protezione dal sole;
  - ✓ Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi;
  - ✓ Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati;
  - ✓ Prestazioni dei serramenti;
  - ✓ Contenimento delle dispersioni.

## SEZIONE 1 - Modalità di intervento

### **art. 3. 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.
3. Per quanto attiene alle modalità di presentazione della pratica ed alla determinazione dell'onerosità degli interventi si demanda alla normativa vigente.

### **art. 4. 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;

**art. 5. 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 richiesta.

3. Alla domanda deve essere allegato l'estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, 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 indicazioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

5. Il certificato di destinazione urbanistica può essere rilasciato entro un periodo massimo di sette giorni qualora fosse richiesto con modalità "d'urgenza" in sede di istanza.

## TITOLO II - NORME PROCEDURALI

### CAPO I - Progettazione degli Interventi

#### SEZIONE 1 - Redazione della documentazione tecnica

##### **art. 6. 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.

##### **art. 7. 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, *indicazione delle pareti finestrate o non finestrate*, 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 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:

## REGOLAMENTO EDILIZIO

- 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, adattabilità 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 interrato, 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. 8. 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 **urbanistico**;
- 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);

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, ai sensi del D.lgs. 42/2004, 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. 9. 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. 10. 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.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

- 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. 11. 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 nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.

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

### **art. 12. 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,

## REGOLAMENTO EDILIZIO

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, le 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 del presente Regolamento.
- 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:

- a. 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. E' facoltà dell'Amministrazione stabilire, in alternativa, l'esecuzione di lavori pubblici di pari importo anche attraverso lo stesso soggetto. 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;
- b. 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 deve 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, previa richiesta scritta da parte degli attuatori del piano, 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.

### **art. 13. 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 San Bassano.

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.

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. 9.99 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. 14. 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 al competente ufficio comunale.
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. 15. 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 al competente ufficio comunale 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. L'ultimazione dei lavori deve essere tempestivamente comunicata all'Amministrazione comunale corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente.
4. Ai sensi dell'articolo 3, comma 8°, del D.Lgs. n. 494 del 1996, 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. 16. Inizio dei lavori**

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del Permesso di Costruire.
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 del Responsabile del Procedimento, sempre previa comunicazione di inizio lavori.
3. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

**art. 17. 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. 18. 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.

**art. 19. Rilascio del certificato di agibilità**

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
  - attestazione dell'avvenuto accatastamento dell'edificio;
  - 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 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 e s.m.i., 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";
  - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, resa nelle forme di legge;
  - certificato di collaudo statico delle strutture ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
3. Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1 il Dirigente comunica al richiedente 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 documentazione indicata al comma 1.
5. Il termine di cui al comma 4 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.

6. Trascorso il termine di cui al comma 4, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato preventivamente acquisito il parere dell'A.S.L. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

**art. 20. 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, nonché ai sensi del degli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Regolamento Locale di Igiene.

**art. 21. 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 10 giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti, compresa la presentazione della perizia tecnica al competente ufficio comunale.

## SEZIONE 2 - Disciplina del cantiere

### **art. 22. 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, Dlgs 81/08 e s.m.i.), nei casi dovuti. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

### **art. 23. 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. 24. Tolleranze di cantiere**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi nelle distanze dai confini, nelle misure minime fissate per legge e negli allineamenti verso spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere i 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. In ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm.

3. 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.

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

5. Sono fatte salve le disposizioni di legge in merito alla determinazione delle variazioni essenziali di cui alla L. R. 12/2005 e s.m.i.

### **art. 25. 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. 26. 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 con apposito atto dell'Amministrazione comunale.

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. 27. 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. 28. 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.) nonché 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;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

- 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 del 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 provvisorie (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.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

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. 29. 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. 30. 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. 31. 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. 32. 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. 33. 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, del D.lgs 81/08 e s.m.i, vanno immediatamente comunicate all'ufficio tecnico comunale 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 giurata circa lo stato dei lavori a firma dei soli subentranti.

## **CAPO III - L'accesso ai documenti**

### **art. 34. 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. 35. 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. 36. Modalità di accesso ai documenti**

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

## TITOLO III – LE COMMISSIONI

### CAPO I - Composizione e nomina della commissione per il paesaggio

#### **art. 37. Composizione**

1. La Commissione per il paesaggio è composta da tre membri esperti in bio-edilizia e tutela paesaggistica e ambientale.
2. Gli esperti vengono individuati sulla scorta di presentazione di curricula professionali richiesti dall'Amministrazione.
3. Nel corso della prima seduta della commissione i partecipanti eleggono il Presidente ed un Vicepresidente.
4. Il Presidente avrà il compito di gestire i lavori della Commissione e di curarne il buon andamento.
5. Alle sedute della Commissione partecipano, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento, con funzioni di Segretario, e/o altro personale degli uffici che provvede all'illustrazione delle pratiche alla Commissione.

#### **art. 38. Nomina e durata**

1. La Commissione per il paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale, previa verifica dei curricula presentati dagli esperti ambientali da parte del Responsabile dell'Ufficio competente.
2. La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza 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.
4. I membri con diritto di voto restano in carica per tutta la durata del mandato amministrativo e comunque fino alla nomina dei nuovi membri effettuata dopo la data di insediamento del Sindaco e sono rieleggibili per non più di due mandati consecutivi.
5. Non potranno essere nominati membri della commissione i componenti della Giunta e del Consiglio Comunale.
6. I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo scritto, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per oltre un terzo delle sedute di un anno, anche non consecutive. In Tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.
7. La partecipazione alla Commissione è a titolo gratuito. Non è previsto quindi alcun gettone di presenza, né rimborso spese.

#### **art. 39. Casi di incompatibilità e conflitto di interessi**

1. Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la carica di commissario è incompatibile:
  - a. con la carica di Consigliere Comunale;
  - b. con la carica di componente la Giunta Comunale;
  - c. con il rapporto di dipendenza con il Comune o enti, aziende, società da esso dipendenti.

I Commissari non possono partecipare ai lavori della commissione per il paesaggio quando abbiano un interesse in riferimento al progetto sottoposto al parere della commissione stessa.

I Commissari non possono altresì partecipare ai lavori della commissione per il paesaggio qualora siano interessati al progetto sottoposto al parere il coniuge, nonché i parenti e affini fino al terzo grado.

#### **art. 40. Attribuzioni e competenze della Commissione per il paesaggio**

1. La Commissione per il paesaggio è un organo consultivo del Comune in materia paesaggistica.
2. La Commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale. Decide sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico è rilevante sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.
3. La Commissione per il paesaggio si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile del procedimento già corredati dal giudizio di conformità/differmità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.  
In ogni caso il parere della Commissione deve essere adeguatamente motivato.
4. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

#### **art. 41. Modalità di convocazione: sedute e decisioni**

1. Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso, anche mezzo fax o e-mail, da parte del Responsabile del Procedimento con almeno cinque giorni di anticipo sulla data fissata.
2. Per la validità delle sedute e delle decisioni della Commissione, occorre la presenza della maggioranza dei componenti in carica, compreso il presidente o in assenza il vicepresidente.
3. I pareri della commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.
4. E' esclusa la partecipazione di terzi estranei alle sedute. Il Presidente potrà ammettere il solo progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
5. Può essere prevista la possibilità che la commissione esegua dei sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

#### **art. 42. Esame paesistico dei progetti**

1. In relazione a quanto previsto dal vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, di cui al comma 9 dell'articolo 7 della l.r. 23/1997 (Piani attuativi di interesse sovracomunale), devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Il parere della Commissione è obbligatoriamente richiesto per:

- a) autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 12/2005 e D.Lgs. 42/2004 (autorizzazioni paesaggistiche) con esclusione dei territori compresi all'interno dei perimetri dei Parchi, ricadenti nell'ambito del territorio comunale, per i quali tali funzioni sono esercitate dall'Ente gestore del Parco, ad eccezione delle aree assoggettate all'esclusiva disciplina comunale del Piano Territoriale di Coordinamento;
- b) opere pubbliche comunali o realizzate a scomputo da enti/privati ove sia presente impatto paesaggistico;
- c) tutti i casi esplicitamente indicati dalla legislazione vigente;
- d) altra procedura relativa all'attività edilizia che il Responsabile del Procedimento, sentito il parere dell'Assessore competente, decide di sottoporre all' esame della commissione.

è approvato ma potranno essere richieste delle modifiche o integrazioni al fine di migliorarne l'inserimento paesistico. Nel caso di giudizio negativo il progetto sarà respinto e quindi occorrerà procedere ad una sua parziale o completa riprogettazione.

3. Le funzioni di segretario sono esercitate da un impiegato comunale (es. responsabile del procedimento) o dal segretario comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un impiegato comunale questi non ha diritto di voto.

4. 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 Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.

5. Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui ai precedenti articoli.

#### **art. 43. Pubblicità delle sedute**

1. Le riunioni della Commissione per il Paesaggio non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

#### **art. 44. Rapporto tra Commissione per il paesaggio e strutture organizzative comunali**

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.

2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.

3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione.

## **TITOLO IV - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO I - Ambiente Urbano**

#### **SEZIONE 1 - Spazi pubblici o ad uso pubblico**

#### **art. 45. 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 assoggettati 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. 46. Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali sono da considerarsi parte integrante del disegno della città, e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
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 dell'Ufficio Tecnico.
4. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari non dovrà inoltre costituire in alcun modo ostacolo alla normale deambulazione né, in alcun modo, barriera architettonica.

#### **art. 47. 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. 48. 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. 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 ed avere comunque dimensioni antitacco. 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.
3. 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. 49. 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 antisdruciolevole, compatto ed omogeneo, ad eccezione di quelli realizzati in ambiti agricoli o di recupero ambientale;
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. 50. 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. 51. 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 dal presente Regolamento.

**art. 52. 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.
4. Per quanto concerne gli impianti di distribuzione carburanti si rimanda alla Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e s.m.i. - Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiera.

**art. 53. 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 su cui si aprono in coerenza con il contesto architettonico.
2. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
3. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## SEZIONE 2 - Spazi privati

### art. 54. 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.
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.5.
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 antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque, pendenza non superiore al 15% sia in contesto "coperto" che "scoperto".
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 5 m.
10. I passi carrabili devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche dovranno essere raccolte all'interno della proprietà.

### art. 55. Accessi ai parcheggi pubblici e privati

1. Le rampe di accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico devono essere, oltre che conformi alla normativa di settore vigente, soggetti a valutazione preventiva di fattibilità da parte dell'ufficio tecnico;
2. 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.
3. 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 parcheggio, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.
4. 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.

**art. 56. 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.6,00 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. 8,00 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 acque meteoriche dovranno essere raccolte all'interno della proprietà.

**art. 57. 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, 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 immobiliare 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. 58. 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. 59. 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.
3. La quota di riferimento per la definizione delle altezze delle recinzioni è quella corrispondente allo "zero urbanistico", così come definito dalle NTA del PGT.
4. Fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
  - 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 30 % della sua superficie complessiva;
  - con muretto o cordolo di altezza massima 50 cm sovrastato da cancellate o reti, per un'altezza complessiva non superiore a 2.00 m; verso gli spazi pubblici non è ammesso l'utilizzo di reti.
  - le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate con siepi e reti poste all'interno, per un'altezza non superiore a 2.00 m;
  - le recinzioni tra le proprietà non prospettanti su spazi pubblici potranno anche essere realizzate con muro totalmente pieno, debitamente rifinito, sempre per un'altezza non superiore a 2.00 m;
  - le recinzioni di impianti sportivi o di aree pubbliche o private 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.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

5. 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.
6. Non sono ammesse recinzioni che presentino soluzioni formali con cuspidi, punte o cocci di vetro alla sommità che possano risultare pericolosi.
7. In tutto il territorio comunale, per le opere di recinzione è fatto divieto d'uso di filo spinato, spuntoni o altri materiali impropri;
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
9. 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.
10. 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 uno spazio minimo della profondità di 5 m.
11. 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. 60. Spazi ineditati e aree abbandonate o dismesse**

1. Gli spazi ineditati 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 allontanamento dei piccioni) assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree ineditate, 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 ineditate 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 provvisorie 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 di 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.
7. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore.

### **art. 61. 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 del reticolo idrico, degli orli di scarpata morfologica e dei rilevati relativi a opere di realizzazione di strade.

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, etc).

#### **art. 62. 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.

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 manufatti accessori si dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà e l'altezza massima previsti dall'ambito di riferimento (NTA del PGT);

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. 63. 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 il competente ufficio comunale 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. Il competente ufficio comunale determina i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).

4. Sulla base dei criteri del precedente comma il medesimo ufficio 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.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

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. 64. 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, 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 laddove l'ufficio tecnico lo ritenga necessario, fatto salvo per gli interventi obbligatori definiti dalla normativa vigente in materia.

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

a) la chiusura dei porticati e dei fienili, qualora consentita dallo strumento urbanistico, 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 parzialmente rivestiti di mattoni a vista;

d) per la realizzazione di autorimesse di pertinenza devono essere utilizzati preferibilmente edifici accessori esistenti o seminterrati degli edifici principali;

e) la corte, nel suo spazio centrale, dovrà essere sistemata a seguito di un progetto che tenga in considerazione l'impianto originale della stessa.

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.

### **art. 65. Stalle**

1. la realizzazione di nuove stalle dovranno essere soggette a quanto previsto dal regolamento di igiene e 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 e dalle normative vigenti in materia.

### **art. 66. Recinzioni in aree agricole negli ambiti interni al Parco del Serio Morto**

1. Nelle aree agricole interne al perimetro del PLIS – Parco del Serio Morto – 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.

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

**art. 67. 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. 68. 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 urbano 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. 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 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.
4. I manti di copertura, con particolare riferimento al Nucleo di Antica Formazione, dovranno essere realizzati ed improntati al principio di cui al presente articolo. E' previsto l'utilizzo di materiali innovativi e/o di lamierini in acciaio, alluminio, rame ect. purché sagomati a coppo.
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.

#### **art. 69. 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. 70. 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. 71. 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. 72. 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. 73. Sporgenze e aggetti**

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono soddisfare esigenze esclusivamente 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 poste ad 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, in assenza del medesimo, si dovrà rispettare l'altezza minima di m. 4,50 dalla quota stradale.

4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,20.

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.

#### **art. 74. 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. 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.
5. 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.
6. I portici non di uso pubblico, intesi come strutture esterne all'edificio principale, aperti su tre lati, non possono essere chiusi. Soluzioni di tamponamento con elementi amovibili potranno essere valutate dall'Ufficio Tecnico, in relazione al contesto architettonico ed alle previsioni di PGT.

### **art. 75. Disciplina del colore**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme esteticamente armonico.
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. 76. 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 verde nonché le 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, intesa come proiezione a terra del piano di maggiore estensione, esclusi balconi aperti e simili dovrà essere corrispondente a quella indicata nel PGT. 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 superfici suscettibili di inquinamento non possono essere drenanti.
6. 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);
  - 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.

7. Negli interventi di nuova edificazione è consigliato 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 300 mq, fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'Ente competente.

8. 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. Vigge in ogni caso il principio di equivalenza di valore estetico e paesaggistico tra pianta abbattuta e pianta in sostituzione.

**art. 77. 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.

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

### **art. 78. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

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

### **art. 79. 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 fruibilit  da parte di tutte le persone disabili, colpite da handicap sia temporaneo che permanente, con ridotte o impedito capacit  motorie, sensoriali, mentali e psichiche, per garantire loro una migliore qualit  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, nonch  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 pi  ampio in cui si inserisce l'intervento, possono proporre soluzioni innovative e alternative a quelle usuali, che, debitamente documentate, dimostrino comunque il rispetto delle finalit  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 modalit  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 adattabilit , visitabilit , accessibilit .

### **art. 80. 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, nonch  mediante la realizzazione di corsie direzionali riconoscibili al tatto manuale e plantare.

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

### **art. 81. Parcheggi**

1. Negli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali plurifamiliari, senza alcuna deroga, dovr  essere realizzato un posto auto privato per ogni condomino disabile che sar  residente nel condominio alla data di consegna dell'edificio. Inoltre dovr  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 dovr  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 proximit  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   da preferire la realizzazione di due parcheggi abbinati, con lo spazio intermedio per la manovra delle carrozzine di almeno 150 cm in soluzione di continuit  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. 82. 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. 83. 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. 84. Rampe e Scivoli**

1. Le rampe d'accesso agli edifici devono essere realizzate con materiale antidrucciolo 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. 85. 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 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 provvisoriale, 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. 86. 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. 87. 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'antifondamento 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. 88. 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 doccia 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. 89. 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. 90. 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. 91. 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. 107, comma 2, e comunque assicurare una adeguata relazione con il contesto dell'edificio con il costruito e con gli stessi spazi pubblici circostanti.

**art. 92. Edificazione sul confine**

1. E' 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 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, previa convenzione registrata e trascritta con le proprietà confinanti;
  - e) nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

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. 93. 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 ed antibagni, nei gabinetti, negli spogliatoi, antibagni e lavanderie; L'altezza negli altri spazi di servizio quali, corridoi, disimpegno, ripostigli, cabine armadio, può essere ridotta a m. 2,10.
- 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. 2,40 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 sino a 240 cm ed il rapporto di aereoilluminazione sino a 1/10, salvo maggiori riduzioni concesse 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 non si computano nel calcolo dell'altezza minima di un locale, sempre che le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del 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 esclusa di 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. 1,50 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 dell'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 solo nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata per impossibilità tecnica è ammessa l'integrazione con apposito impianto di condizionamento, previa presentazione di opportuno progetto a firma di tecnico abilitato.

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. 94. 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.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

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. 95. 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. 96. 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. 97. Locali seminterrati e sotterranei**

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere adibiti ad abitazione.

2. 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.

3. 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.

4. I locali sotterranei costituiscono spazi agibili qualora possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2. I locali sotterranei possono essere destinati agli usi di cui al comma 3, 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.

5. I locali seminterrati e sotterranei privi dei requisiti di cui al comma 2 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. 98. 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 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 dei 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. 68 del presente Regolamento Edilizio.

**art. 99. 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 cicli e motocicli. Dovrà essere garantito un percorso di accesso ai locali biciclette da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.

**art. 100. Deposito rifiuti solidi urbani**

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.
2. In ogni fabbricato plurifamiliare, con più di 4 unità immobiliari, devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.
3. Sono vietate le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica.
4. I fabbricati devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.
5. 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.

6. Affinché sia possibile realizzare eventuali depositi di 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.

#### **art. 101. 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, nei servizi igienici e nelle autorimesse 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. 102. 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 assimilate ad opere di urbanizzazione primaria.

#### **art. 103. 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.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

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. 104. 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. 105. Gas Radon**

1. La concentrazione di Radon deve essere mantenuta entro i limiti indicati dalle disposizioni europee o emanate da enti territorialmente competenti (Regione, ARPA).

2. Nei locali interrati e seminterrati si devono inoltre adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti: vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc..

3. Le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie

## **SEZIONE 2 - Requisiti specifici di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica degli impianti**

### **art. 106. Criteri di difesa dal rumore**

1. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 (e 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. 107. 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. 108. 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 che 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. 109. 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.

## SEZIONE 3 - Le fonti energetiche rinnovabili

### art. 110. 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 devono seguire le disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI – CTI R3/03 SC6(\*).
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.

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

<b>Superficie lorda dell'abitazione [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fabbisogno specifico [MJ/ m<sup>2</sup>giorno]</b>
<b>S &lt; 50 m<sup>2</sup></b>	<b>0,314</b>
<b>50 ≤ S &lt; 120 m<sup>2</sup></b>	<b>0,262</b>
<b>120 ≤ S &lt; 200 m<sup>2</sup></b>	<b>0,21</b>
<b>S ≥ 200 m<sup>2</sup></b>	<b>0,157</b>

### art. 111. 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 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.

## SEZIONE 4 - Gli impianti di combustione

### art. 112. 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 consigliato 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	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30 °C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

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 consigliato l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

### art. 113. 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 disposizione 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. 114. 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. 115. 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. 116. 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 dovrà avvenire 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. 117. Recupero delle acque piovane

1. E' obbligatorio, 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 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.

### art. 118. 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. Le acque meteoriche non contaminate devono preferibilmente essere smaltite in loco ovvero recuperate ad usi irrigui.
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. 119. 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 V - NORME FINALI E TRANSITORIE

### **art. 120. 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. 146/94 e alla LR 20/99.
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 del colore e del suo uso sul territorio comunale si rinvia alle specifiche disposizioni comunali.

### **art. 121. Applicazione del regolamento**

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

**art. 122. 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 del Paesaggio e degli Organi di Vigilanza.

**art. 123. Entrata in vigore**

Le presenti disposizioni annullano integralmente la precedente regolamentazione e si intendono attuative dalla data di esecutività del relativo atto di approvazione.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### 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.
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, 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 <i>addizione orizzontale</i> (nel qual caso comporta un aumento del rapporto di copertura) oppure con <i>addizione verticale</i> 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

REGOLAMENTO EDILIZIO

	<p>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.</p>
Area urbanizzata	<p>Ambito territoriale provvisto di infrastrutture, servizi ed opere di varia destinazione, tali da consentire la trasformazione del suolo da agricolo ad urbano.</p>
Arredo urbano	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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 esigenze nelle sfere psicologica, estetica e della qualità della vita.</p> <p>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.</p> <p>Le attrezzature e le rifiniture che qualificano e caratterizzano uno spazio urbano consistono in panchine, lampioni, gettacarte, selciature, parapetti, transenne, cabine telefoniche, pensiline, 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.</p>
Asseverazione	<p>Consiste in una relazione tecnica con la quale un professionista abilitato alla progettazione (ingegnere, architetto, geometra, perito edile, ecc.) 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.</p>
Barriere architettoniche	<p>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).</p> <p>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.).</p> <p>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.</p>
Capacità insediativa	<p>Con tale termine si intende la quantità teorica di abitanti insediabile in un piano urbanistico secondo le norme che ne regolano l'attuazione .</p>

REGOLAMENTO EDILIZIO

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.l. 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 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 tradizionali, prefabbricazione ecc.).
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.

REGOLAMENTO EDILIZIO

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 azionamento 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: <i>l'arrivo in cantiere dei materiali ed attrezzi, l'avvio dei lavori di sterro, di demolizione (ove prevista) e di fondazione.</i> (vedi comunque art. 34 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.).
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.
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.
Sopraelevazione	Si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

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.
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. 3,20.