

Comune di Comun Nuovo
Provincia di Bergamo



REGOLAMENTO EDILIZIO

Febbraio 2025

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	6
1. Disposizioni generali	6
2. Rinvio a norme vigenti	6
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA	7
Titolo I - Disposizioni organizzative e procedurali	7
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	7
3. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)	7
4. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)	7
5. Commissione Edilizia	7
6. Commissione per il Paesaggio	7
7. Modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche	7
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	8
8. Autotutela amministrativa	8
9. Certificato di destinazione urbanistica	8
10. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	8
11. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	8
12. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	8
13. Pareri preventivi	8
14. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	9
15. Trasparenza del procedimento edilizio	9
16. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	9
17. Concorsi di urbanistica e architettura	9
Titolo II - Disciplina della esecuzione dei lavori	11
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	11
18. Rilascio del permesso di costruire e termini di validità dei titoli abilitativi	11
19. Comunicazione di inizio lavori	11
20. Interruzione dei lavori	11
21. Voltura dei titoli abilitativi	11
22. Direttore dei lavori	11
23. Varianti in corso d'opera	11
24. Comunicazione di fine lavori	12
25. Agibilità degli edifici	12

26.	Occupazione di suolo pubblico	12
27.	Comunicazione di avvio delle opere di bonifica	12
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori		13
28.	Principi generali per l'esecuzione dei lavori	13
29.	Punti fissi	13
30.	Tolleranze costruttive	13
31.	Conduzione del cantiere	14
32.	Recinzione provvisorie di cantiere	14
33.	Cartelli di cantiere	14
34.	Scavi e demolizioni	15
35.	Sicurezza nei cantieri.....	15
36.	Ritrovamenti archeologici, storici, artistici e di ordigni bellici	15
37.	Rinvenimento di resti umani	15
38.	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	16
Titolo III - Disposizioni per LA qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali.....		17
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio		17
39.	Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	17
40.	Disciplina generale	17
41.	Requisiti energetici degli edifici.....	17
42.	Orientamento dell'edificio	18
43.	Requisiti acustici degli edifici	18
44.	Valutazione dell'indice di vulnerabilità sismica	18
45.	Invarianza idraulica	18
46.	Incentivazione e premialità	18
47.	Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon	19
48.	Distanze	19
49.	Deroghe in materia di limiti di distanza fra fabbricati.....	20
50.	Altezze e conformazione del tetto	20
51.	Ventilazione dei locali.....	20
52.	Riscontro d'aria.....	20
53.	Aerazione attivata: ventilazione meccanica controllata	21
54.	Illuminazione naturale.....	21
55.	Tipi di spazi negli alloggi.....	22
56.	Altezze dei locali.....	23

57.	Superfici e volumi minimi dei locali	23
58.	Dotazione e caratteristiche dei servizi igienici (residenza e altre funzioni)	23
59.	Cucine e spazi di cottura	24
60.	Ambienti di lavoro: illuminazione e ventilazione	24
61.	Ambienti di lavoro: dotazione di servizi igienici e di spogliatoi.....	24
62.	Dichiarazione di alloggio antigienico.....	25
63.	Dichiarazione di alloggio inabitabile.....	25
64.	Abbaini, lucernari e aperture in falda.....	26
65.	Scale	26
66.	Soppalchi.....	27
67.	Parapetti.....	27
68.	Vespai.....	27
69.	Canne fumarie e di esalazione.....	27
70.	Misure di prevenzione degli incidenti domestici.....	27
71.	Dispositivi per la prevenzione della caduta dall'alto	28
72.	Prescrizioni per sale gioco.....	28
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....		28
73.	Strade private.....	28
74.	Portici	29
75.	Piste ciclabili	29
76.	Aree per parcheggio	29
77.	Passaggi pedonali e marciapiedi.....	30
78.	Passi carrai.....	30
79.	Edicole e chioschi.....	30
80.	Spazi di ristoro all’aperto (dehors).....	31
81.	Numerazione civica.....	31
82.	Misure per le biciclette e per il gioco dei bambini	31
83.	Roulotte e case mobili	31
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente.....		32
84.	Aree verdi	32
85.	Orti urbani	32
86.	Recinzioni nelle zone agricole e naturali.....	32
87.	Percorsi in territorio rurale	32
88.	Aziende agricole, stalle, allevamenti.....	33

89.	Connessioni ecologiche.....	33
90.	Bonifiche e qualità dei suoli.....	34
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche		34
91.	Allacciamento alle reti tecnologiche e scarichi	34
92.	Recupero delle acque meteoriche.....	34
93.	Locali dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani	34
94.	Spazi dedicati alla raccolta porta a porta dei rifiuti	35
95.	Distribuzione dell'energia elettrica e del gas	36
96.	Ricarica dei veicoli elettrici.....	36
97.	Produzione di energie da fonti rinnovabili	36
98.	Rete di illuminazione pubblica.....	36
99.	Illuminazione esterna negli spazi privati.....	36
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico		37
100.	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	37
101.	Intonacatura e colorazione delle facciate ed elementi di pregio.....	37
102.	Strutture aggettanti sul suolo pubblico	38
103.	Allineamenti	38
104.	Piano del Colore	38
105.	Coperture degli edifici.....	38
106.	Illuminazione di spazi aperti e di edifici	38
107.	Antenne e impianti di condizionamento e altri impianti tecnici.....	39
108.	Serramenti esterni degli edifici.....	39
109.	Insegne commerciali, vetrine, tende, targhe, isolamenti esterni.....	39
110.	Applicazione di segnaletica di pubblica utilità.....	40
Capo VI - Elementi costruttivi		40
111.	Abbattimento delle barriere architettoniche	40
112.	Serre bioclimatiche.....	40
113.	Tetti verdi	40
114.	Cavedi.....	41
115.	Griglie ed intercapedini	41
116.	Recinzioni e muri di cinta	41
117.	Aree di pertinenza degli edifici	42
118.	Superfici permeabili	42
119.	Piscine	42

120. Pergolati, gazebo e accessori vari.....	42
Titolo IV - Vigilanza e sistemi di controllo	44
121. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	44
122. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	44
Titolo V - Norme transitorie.....	45
123. Casi di non applicabilità delle norme del presente regolamento	45
124. Revisione del Regolamento Edilizio	45
125. Adeguamento del Regolamento Edilizio.....	45
126. Abrogazione di precedenti norme	45
127. Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	45
128. Norma transitoria.....	46

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Disposizioni generali

Il presente Regolamento edilizio è redatto in attuazione della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

L'amministrazione comunale in forza della propria autonomia statutaria e normativa, approva regolamenti per disciplinare singole materie di propria competenza che integrano le disposizioni del presente Regolamento Edilizio.

2. Rinvio a norme vigenti

Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi e, in particolare, per le sotto riportate materie, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale e regionale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia contenute nell'elenco in Allegato B e C della DGR 24/10/2018 – XI/695 e s.m.i.:

- definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
- limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
- rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti;
- servitù militari;
- accessi stradali;
- zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- siti contaminati;
- disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

3. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Lo sportello unico per l'edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 al quale si rinvia.

4. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è rivolto a tutti i cittadini e le imprese che, nell'ambito del territorio comunale, hanno intenzione di avviare un'attività produttiva.

Il SUAP è il punto di riferimento territoriale competente in materia di procedure inerenti la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio.

Il SUAP, in accordo anche con le altre Amministrazioni pubbliche, ha la finalità di semplificare le procedure dell'azione amministrativa, mettendo a disposizione modulistica ed informazioni, costituendo l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative.

Le modalità operative del SUAP sono stabilite da apposito regolamento.

5. Commissione Edilizia

Non è prevista Commissione Edilizia.

6. Commissione per il Paesaggio

La Commissione per il Paesaggio è disciplinata dall'apposito regolamento.

7. Modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche

I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire e per il controllo sulle segnalazioni

certificate di inizio attività, sulle comunicazioni di inizio lavori ed ogni altro procedimento in materia edilizia sono disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001, dall'art. 2 del D.lgs. n. 222/2016 e relativa tabella A, dalla L.R. n. 12/2005, dai regolamenti comunali in materia di procedimento amministrativo, dal presente regolamento e da appositi provvedimenti organizzativi in materia, interni all'Amministrazione comunale, ai sensi dei quali sono individuati il Responsabile del procedimento e il Dirigente competente all'adozione del provvedimento finale. Le pratiche edilizie devono essere presentate attraverso il portale comunale informatizzato. Le modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche sono disciplinate da apposite disposizioni del responsabile del settore.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

8. Autotutela amministrativa

Lo strumento dell'autotutela amministrativa è disciplinato dalla Legge 241/1990.

9. Certificato di destinazione urbanistica

Si rinvia all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

10. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

Si rinvia agli articoli 15 e 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

11. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Si rinvia all'articolo 26 del D.P.R. n. 380/2001 e all'articolo 222 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con Regio Decreto n. 1265 del 1934.

12. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Si rinvia alla deliberazione del Consiglio Comunale di determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

13. Pareri preventivi

Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione del titolo edilizio, ha facoltà di richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione preliminare sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente i principali parametri progettuali necessari per un'adeguata analisi e comprensione delle opere. Lo Sportello Unico per l'Edilizia esprime la propria valutazione entro il termine massimo di sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza. I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti a meno di intervenute successive

modifiche normative o regolamentari incidenti sull'intervento ai fini della presentazione del titolo abilitativo e a condizione che il progetto sia elaborato in conformità ai contenuti della relazione presentata per la valutazione preventiva ed alle risultanze del parere.

Il rilascio di pareri preventivi è subordinato al pagamento dei diritti di istruttoria pari al valore minimo della tipologia di titolo abilitativo, come previsti da apposita deliberazione della Giunta Comunale.

È facoltà del proprietario dell'immobile, o di chi abbia titolo alla presentazione del titolo abilitativo, richiedere un parere preventivo riguardante solo alcuni aspetti e non alla totalità di un intervento, fermo restando che le relative valutazioni saranno effettuate sulla base degli elementi evidenziati e della documentazione prodotta.

14. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

Ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 il Sindaco, ravvisati i motivi di sicurezza o pericolo per l'incolumità pubblica, emette ordinanza per il ripristino dei luoghi e l'eliminazione del pericolo.

Non sono soggette a titolo edilizio le opere provvisorie di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo - fatte salve le particolari condizioni contenute nel D.lgs. n. 42/2004 e limitatamente agli interventi contingibili e urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini - nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili.

Nel caso di cui al comma precedente il proprietario o soggetto avente titolo deve dare immediata comunicazione al Sindaco, fermo restando l'obbligo di presentare istanza di titolo abilitativo entro 30 giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione, per la prosecuzione dei lavori che saranno necessari oltre la mera messa in sicurezza per l'eliminazione dei pericoli per l'incolumità pubblica.

15. Trasparenza del procedimento edilizio

Si rinvia alla Legge n. 241/1990, alla Legge n. 190/2012, ai Decreti Legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016.

16. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

Si rimanda alle forme di partecipazione previste dallo Statuto e Regolamenti comunali ove adottati.

17. Concorsi di urbanistica e architettura

Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica, privilegiando concorsi di progettazione o concorsi di idee nelle procedure di affidamento dei servizi di architettura e ingegneria relativi a lavori e opere pubbliche, ritenute strategiche per riqualificare particolari condizioni di compromissione

e di degrado o per conseguire il miglioramento delle condizioni di ambiti contraddistinti da particolare sensibilità paesaggistica.

L'Allegato A al presente Regolamento Edilizio "*Disciplina delle incentivazioni per la qualità architettonica e la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi*" individua i casi in cui è riconosciuta una premialità agli interventi privati oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici su Piani Attuativi o altri interventi convenzionati, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni e migliorare l'offerta qualitativa del progetto. La suddetta premialità viene erogata con le gradualità e nelle modalità individuate nell'Allegato A che costituisce parte integrante del presente Regolamento Edilizio.

C_C937 - - 1 - 2025-02-07 - 0000887

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

18. Rilascio del permesso di costruire e termini di validità dei titoli abilitativi
Si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

19. Comunicazione di inizio lavori
Si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

20. Interruzione dei lavori
Si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

21. Voltura dei titoli abilitativi
In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o dare comunicazione del cambiamento, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato. La voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

22. Direttore dei lavori
La nomina del Direttore Lavori è obbligatoria per in tutti gli interventi ad esclusione delle attività di edilizia libera (articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) e degli interventi di Manutenzione Straordinaria Leggera (D.Lgs 25 novembre 2016 n. 222).
In ogni caso il Direttore Lavori è obbligatorio per gli interventi, comunque classificati, che abbiano rilevanza strutturale.
Qualora il Direttore Lavori interrompa l'incarico per rinuncia o altra causa deve comunicarlo al Comune e deve disporre la sospensione dei lavori.
I lavori potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione al Comune, sottoscritta dal tecnico per accettazione, della nomina di un nuovo Direttore Lavori.
L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori i quali, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento Edilizio, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

23. Varianti in corso d'opera
Le varianti in corso d'opera alle opere oggetto di titoli edilizi rilasciati o depositati possono essere realizzate secondo quanto previsto dall'art. 22 comma 2 e 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, ovvero solo

dopo aver ottenuto lo specifico titolo in variante, secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 12/2005.

24. Comunicazione di fine lavori

La comunicazione di fine lavori corredata dall'attestazione di conformità delle opere rispetto al titolo abilitativo edilizio deve essere presentata al Comune entro trenta giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori.

Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente sussistano le condizioni per dichiarare agibilità parziale; in tal caso il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere e un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in attività.

Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti prescritti dalle norme vigenti.

Nel caso di opere eseguite in forza di SCIA o di CILA l'interessato, insieme alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato e attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate o la dichiarazione che le opere non hanno comportato modifica del classamento.

Successivamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori il Comune ha facoltà di effettuare un sopralluogo per verificare, redigendo apposito verbale, che i lavori siano stati effettivamente ultimati in ogni loro parte.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi contestualmente agli interventi soggetti a convenzione urbanistica, deve essere verificata e attestata in sede di comunicazione di fine lavori.

La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori o la carenza della necessaria documentazione è soggetta invalida la comunicazione stessa e comporta l'applicazione delle sanzioni a termini di legge e di quelle previste dal presente Regolamento.

25. Agibilità degli edifici

Si rinvia al Titolo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

26. Occupazione di suolo pubblico

L'occupazione di suolo pubblico è regolata dall'apposito Regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone.

27. Comunicazione di avvio delle opere di bonifica

Gli interventi di bonifica di cui al presente articolo devono essere eseguiti da soggetti in possesso delle necessarie certificazioni previste dalla legge per l'intervento da eseguire.

Qualora il titolo abilitativo afferisca ad un'area oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee la realizzazione dell'intervento deve essere eseguita in conformità alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di approvazione del progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi del rischio.

Nel caso in cui l'intervento edilizio preveda la rimozione e lo smaltimento di materiali contenenti amianto, la bonifica dovrà essere attuata nel rispetto della normativa vigente.

Qualora durante le fasi di esecuzione dell'intervento venissero rilevati ordigni bellici o residui di tali oggetti è obbligatoria l'immediata sospensione dei lavori e la tempestiva comunicazione del ritrovamento al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ed all'Ufficio Protezione Civile competente il quale avvia, con il concorso tecnico-operativo del Ministero della Difesa, gli interventi specialistici ed adotta ogni provvedimento idoneo ad assicurare la sicurezza della popolazione.

I terreni oggetto di bonifica sono assoggettati ad onere reale ai sensi dell'art. 253 del D.lgs. n. 152/2006.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

28. Principi generali per l'esecuzione dei lavori

L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

Il committente, il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle norme vigenti e rispettino i diritti di terzi.

29. Punti fissi

Il Comune si riserva la facoltà di indicare il caposaldo altimetrico e i punti fissi in contesti con particolari caratteristiche ambientali, architettoniche e orografiche.

Prima dell'inizio dei lavori di scavo, per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il Direttore Lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovrà attenersi, fatta salva la possibilità di verifiche da parte del Comune.

30. Tolleranze costruttive

Si rinvia all'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

31. Conduzione del cantiere

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti anti-infortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, anti-incendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono, inoltre, essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi vigenti.

Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei Funzionari comunali i documenti del progetto in corso di esecuzione rilasciato dal Comune e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

32. Recinzione provvisoria di cantiere

Al fine di eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico il titolare del titolo abilitativo deve, prima di iniziare i lavori, recintare provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e del vigente Codice della Strada.

Nelle ipotesi in cui la recinzione di cui al comma precedente occupi suolo pubblico il titolare, prima di provvedere in tal senso, è obbligato a chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione. La durata di concessione di suolo pubblico per le attività di cantiere deve essere limitata alla durata dei lavori.

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.

La recinzione di cantiere deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno m. 2,00. Gli accessi ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiusi quando i lavori non sono in corso.

La recinzione va mantenuta con aspetto decoroso e deve essere sostituita o ripristinata in caso di degrado o danneggiamento.

Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

33. Cartelli di cantiere

Per tutta la durata dei lavori, all'ingresso dei cantieri nei quali si eseguono opere edilizie, in posizione ben visibile dagli spazi pubblici, è obbligatoria l'affissione di un cartello chiaramente leggibile nel quale siano indicati gli estremi del titolo abilitativo, l'oggetto dei lavori, le date di inizio dei lavori, la durata degli stessi, i nominativi e i recapiti dei soggetti, coinvolti (committente, progettista, direttore dei lavori, imprese, responsabile della sicurezza, ecc.).

Nel caso di opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari non sussiste l'obbligo di esposizione del cartello.

34. Scavi e demolizioni

Il Committente, il Direttore Lavori e l'Impresa esecutrice devono assicurare la stabilità degli scavi al fine di garantire la sicurezza degli edifici, delle strutture, degli impianti ed infrastrutture posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici, degli impianti, di strutture ed infrastrutture eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata, a spese e cure del Committente, mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno. L'adozione di tecniche costruttive che prevedano tiranti infissi nel sottosuolo delle proprietà limitrofe è autorizzabile solo in presenza di specifico assenso (atto pubblico registrato e trascritto) delle proprietà limitrofe interessate.

Al fine di evitare pericoli alle persone e/o alle cose i materiali di risulta provenienti da cantieri dove si svolgono opere di demolizione devono essere movimentati con le dovute precauzioni e, se necessario, si deve adottare ogni cautela allo scopo di evitare il sollevamento delle polveri. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere smaltiti (e/o quando ammesso riutilizzati) con le modalità stabilite dalle norme vigenti.

35. Sicurezza nei cantieri

La sicurezza dei cantieri è disciplinata dal D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

In caso di interruzione dei lavori il Committente deve garantire nel tempo la sicurezza, il decoro e l'igiene delle parti realizzate e delle aree di cantiere.

36. Ritrovamenti archeologici, storici, artistici e di ordigni bellici

In caso di ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico gli stessi devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti con le modalità di cui al D.lgs. n.42/2004 e s.m.i. fornendo altresì tempestiva comunicazione al Comune. I lavori devono essere immediatamente sospesi al fine di non danneggiare le cose ritrovate, ferme restando le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Nei cantieri interessati da lavori edili e lavori di bonifica di terreni contaminati, al fine di evitare interferenze tra le differenti tipologie di opere, è obbligatorio adottare tutte le precauzioni necessarie in tal senso.

Con riferimento agli interventi di bonifica da ordigni bellici, fermo restando quanto già indicato al precedente articolo 27, si richiamano le procedure tecnico-amministrative di cui al D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

37. Rinvenimento di resti umani

In caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 21 ottobre 1975 n. 803, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

38. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Le pavimentazioni degli spazi pubblici interessati da lavori o cantieri devono essere mantenute e ripristinate con gli stessi materiali di finitura esistenti, evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente, conformemente alle modalità indicate dai competenti uffici comunali e con l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.

I lavori di ripristino dovranno comprendere eventuali impianti e attrezzature pubbliche e di interesse generale, sottoservizi impiantistici nonché l'eventuale segnaletica orizzontale e verticale danneggiata, da eseguirsi con i materiali e le modalità prescritte dall'amministrazione comunale.

I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, sono responsabili di qualsiasi danno prodotto a persone, animali o cose, provocato nel corso dei lavori.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, del titolare degli atti abilitativi a costruire; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, saranno riscosse coattivamente con le procedure previste dalle leggi vigenti.

Si rinvia inoltre al vigente *“Regolamento Comunale per l'applicazione del canone unico patrimoniale di concessione / autorizzazione o esposizione pubblicitaria e canone unico patrimoniale per l'occupazione suolo pubblico”*.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

39. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Le norme di cui al presente Capo sono:

- prescrittive negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione dell'intero immobile;
- non sono vincolanti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.

Le norme nazionali e regionali per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.) prevalgono sul presente Regolamento.

40. Disciplina generale

La progettazione degli edifici deve garantire i requisiti prestazionali previsti dalla normativa in materia al fine di contenere i consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e materiali ecocompatibili, riducendo le emissioni inquinanti o clima alteranti, la produzione di rifiuti e il consumo del suolo nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.

Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

41. Requisiti energetici degli edifici

I requisiti energetici minimi degli edifici sono stabiliti, in rapporto all'intervento e alle destinazioni d'uso previste dalle norme vigenti.

Ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti è fatto obbligo per tutte le categorie di edifici l'uso delle fonti energetiche rinnovabili relativamente a interventi edilizi di:

- nuova costruzione e degli impianti in essa installati;
- ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti;
- ampliamenti volumetrici;
- recupero volumi esistenti non climatizzati;
- riqualificazione energetica e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;

Il raggiungimento dei requisiti energetici deve essere documentato in apposita relazione tecnica sul contenimento energetico da redigere a cura di tecnico abilitato e da allegare all'istanza edilizia.

42. Orientamento dell'edificio

L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e di sfruttare al meglio le risorse energetiche rinnovabili, in particolare la radiazione solare.

Per favorire il risparmio energetico gli spazi principali di esse (soggiorni, sale da pranzo, ecc.) devono avere almeno una finestra orientata entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.

I locali di servizio (bagni, cucine e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, ecc.) devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.

L'applicazione di questa regola, obbligatoria per gli edifici nuovi, deve tener conto degli eventuali impedimenti (vincoli di natura morfologica dell'area da edificare, elementi naturali o edifici che generano ombre portate).

43. Requisiti acustici degli edifici

Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con sostituzione degli elementi costruttivi si devono rispettare i requisiti di isolamento acustico prescritti dal DPCM 5/12/1997: "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

Il rispetto dei requisiti acustici prescritti dalle normative vigenti deve essere dimostrato attraverso il collaudo acustico dei requisiti passivi.

Per gli interventi da attuare mediante Piani o Programmi la proposta del piano o programma deve essere corredata dal Documento di valutazione previsionale del Clima Acustico.

44. Valutazione dell'indice di vulnerabilità sismica

Per i nuovi edifici nonché quelli che, per gli interventi operati necessitano dell'acquisizione di nuovo certificato di agibilità/abitabilità, ricompresi nell'elenco della DDUO n.19904 del 21.11.2003 e s.m.i., dovrà essere eseguita la valutazione dell'indice di vulnerabilità sismica applicando le norme tecniche previste dal DM 17.01.2018.

45. Invarianza idraulica

Si richiama quale parte integrante del presente Regolamento Edilizio l'articolo 6 del Regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)".

46. Incentivazione e premialità

In attuazione a quanto previsto dall'art. 11, comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, il presente Regolamento definisce le procedure di accesso agli incentivi volumetrici atti a promuovere il miglioramento del livello di ecosostenibilità degli edifici, nonché i requisiti da ottemperare per l'accesso a ciascun livello incentivante.

In particolare, sono stabilite due tipologie di incentivi:

- incentivi per edifici di nuova costruzione e sostituzione edilizia, per interventi il cui

titolo edilizio sia stato richiesto dopo l'approvazione del presente Regolamento;

- incentivi per gli interventi su edifici esistenti, realizzati a partire dalla data di approvazione del presente Regolamento. Per accedere a questa tipologia di incentivo gli edifici oggetto di intervento devono essere esistenti, completati ed agibili.

In attuazione alle indicazioni di cui sopra, nell'”Allegato A” sono riportate le diverse modalità di accesso alle forme di incentivazione legate alla sostenibilità ambientale.

Tale allegato costituisce parte integrante del Regolamento Edilizio.

47. Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon

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

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto regionale “DDG 12678 del 21/12/2011 “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon in ambienti indoor” ed eventuali s.m.i.

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

48. Distanze

Le distanze dai confini, dalle strade e fra edifici sono stabilite dalle norme vigenti e dal PGT e sono misurate con i criteri previsti nelle Definizioni Tecniche Uniformi.

Le disposizioni sulle distanze si applicano alle nuove costruzioni e agli ampliamenti.

In caso di sopralzo le distanze sono misurate con riferimento al perimetro del sopralzo stesso, ove applicabili in base alle norme del PGT.

Le distanze dai confini e dalle strade non si applicano agli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui al Titolo IV Capo I della LR 12/2005.

È comunque prescritto il rispetto distanze minime tra edifici stabilite dal DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Per il calcolo delle distanze si fa riferimento all'altezza del fronte (DTU 27).

Per interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici esistenti si applicano le distanze previste dagli articoli 873 e 907 del Codice Civile.

Le costruzioni, per definire le distanze da applicare, sono suddivise in due categorie:

- A. costruzioni identificabili quali edifici;
- B. costruzioni diverse dagli edifici: muri di sostegno, scale, rampe, manufatti, strutture, ecc. che sporgono dal terreno.

Le distanze tra edifici di tipo A sono quelle stabilite dalle norme vigenti e dal PGT con un minimo di 10 m quando anche una sola parete sia finestrata.

Tra le costruzioni di tipo B la distanza minima è di m 3 (articolo 873 del Codice Civile) ferma restando la distanza minima dal confine di m 1,50.

Tra le costruzioni di tipo A e B, ferma restando la distanza minima dai confini di m 1,50, la retta che congiunge il baricentro della finestra dell'edificio di tipo B e il punto più alto della costruzione di tipo A deve formare con la corrispondente linea orizzontale un angolo non superiore a 30 gradi.

49. Deroghe in materia di limiti di distanza fra fabbricati

Si rinvia all'articolo 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

50. Altezze e conformazione del tetto

Le altezze del fronte sono stabilite dal PGT e sono misurate con i criteri previsti nelle Definizioni Tecniche Uniformi.

51. Ventilazione dei locali

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio degli ambienti medesimi.

Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o protette da griglie di sicurezza antistante che permettano di lasciare aperto il serramento. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio aperto.

I lucernari apribili inclinati, dotati di comando di apertura manuale o automatizzato posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile, sono computabili ai fini dell'aerazione naturale fino al 30% della superficie minima richiesta.

I serramenti scorrevoli sono computabili per la parte effettivamente apribile, quelli a ribalta e i lucernari inclinati possono essere computati per intero se apribili con angolo maggiore o uguale a 30 gradi.

I locali per servizi igienici, unici o principali degli alloggi devono avere un'apertura apribile sull'esterno non inferiore a mq. 0,50.

I bagni supplementari degli alloggi e quelli dei negozi, degli studi professionali, degli uffici in genere possono essere dotati di sola ventilazione meccanica.

Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora, se in espulsione continua, o di 12 volumi/ora, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

52. Riscontro d'aria

Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili o in copertura.

Il riscontro d'aria si intende comunque garantito se è presente di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno avere un solo affaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

53. Aerazione attivata: ventilazione meccanica controllata

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata (ventilazione meccanica attivata) con sistemi permanenti, adeguati alla destinazione d'uso dei locali e conformi alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

- locali destinati a uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, per lo spettacolo, pubblici esercizi;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione o climatiche;
- servizi igienici.

54. Illuminazione naturale

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali agibili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata con riferimento alla luce del vano murario detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato.

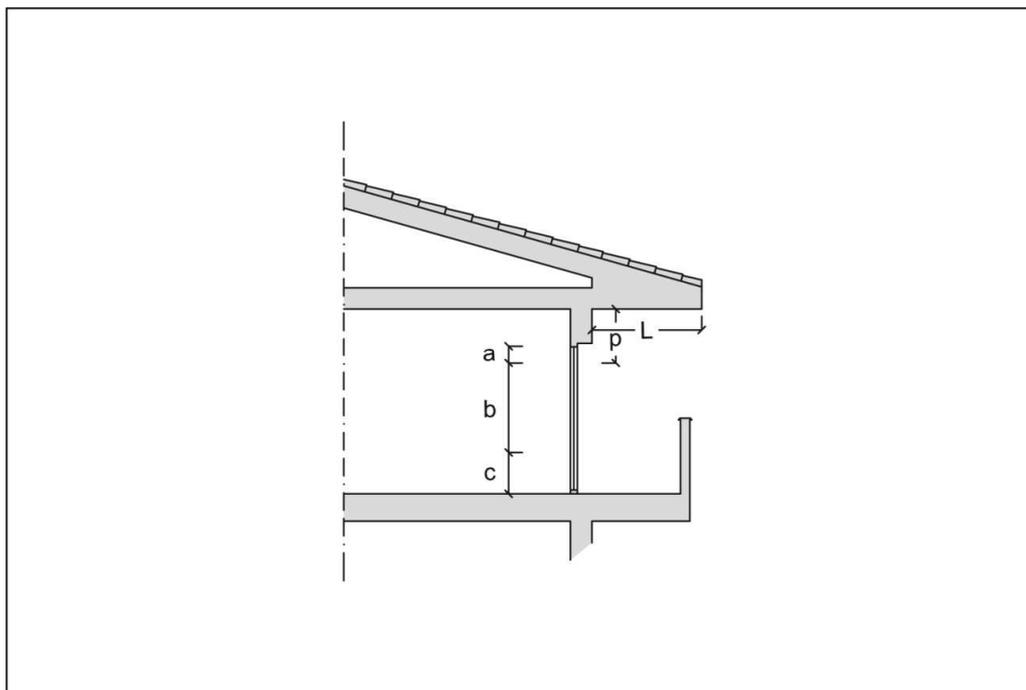
Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 150 cm, calcolate per un'altezza $p=L/2$ (ove p =proiezione della sporgenza sulla parete e L =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45 gradi con questa) così come dallo schema esplicativo. La porzione di parete finestrata che, in base allo sviluppo grafico dello schema seguente, si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Tra le soluzioni volte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici, purché i valori del FLD risultino congruenti con quelli indicati al comma precedente. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc., sebbene sia preferibile l'adozione di sistemi per garantire un livello di illuminamento naturale anche inferiore ai valori precedentemente indicati (camini di luce, condotti di sole, ecc.).

Per le modalità di calcolo o le misure si rimanda alle norme UNI e ai metodi tecnici.

SCHEMA ESPLICATIVO DELLA SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE

*Legenda*

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 150$ cm.

a = superficie finestrata utile per $1/3$ o $1/2$ agli effetti dell'illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione ($c = 60$ cm) La superficie finestrata utile è uguale a: $b + 1/3$ o $1/2 a$.

Negli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata. Per distanze maggiori, che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a $1/6$ dell'area del pavimento.

Le serre bioclimatiche non comportano la riduzione dei rapporti illuminanti.

55. Tipi di spazi negli alloggi

Negli alloggi si distinguono:

- A) spazi di abitazione (camera da letto, soggiorno, cucina e sala da pranzo);
- B) spazi accessori (studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.);
- C) spazi di servizio (bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.)

56. Altezze dei locali

I locali che formano l'alloggio devono avere le seguenti altezze minime:

- spazi di abitazione (tipo A) altezza media di m 2,70; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10;
- spazi accessori (tipo B) altezza media m 2,40; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10;
- spazi di servizio (tipo C) altezza media m 2,40; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,80; l'altezza media è riducibile a m. 2,10 per i ripostigli, per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi non concorrono al calcolo della superficie e del volume minimi del locale e dei rapporti aero-illuminanti.

Gli spazi con altezza netta inferiore a m 1,50 devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi.

I locali con destinazione a uffici, negozi e pubblici esercizi posti ad una quota sul livello del mare inferiore a m 600 devono avere un'altezza minima di m 2,70 riducibile a m 2,40 nei corridoi, nei servizi igienici e nei ripostigli.

Per i medesimi locali posti ad una quota compresa fra i m 600 e i m 1.000 l'altezza minima è di m 2,55 riducibile a m 2,25 nei corridoi nei corridoi, nei servizi igienici e nei ripostigli.

Per i medesimi locali posti ad una quota compresa superiore a m 1.000 l'altezza minima è di m 2,40 riducibile a m 2,10 nei corridoi nei corridoi, nei servizi igienici e nei ripostigli.

Per quanto riguarda le altezze dei locali in caso di recupero abitativo dei sottotetti si applicano le disposizioni del Capo I del Titolo IV della LR 12/2005.

57. Superfici e volumi minimi dei locali

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq 25 per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona.

La suddetta superficie minima deve possedere le caratteristiche dei locali di abitazione (tipo A) ad eccezione del locale bagno la cui superficie è conteggiata per il raggiungimento della superficie minima prevista.

Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, gli spazi di abitazione e gli spazi accessori dovranno avere un volume di almeno 21 mc ad eccezione del locale soggiorno che deve avere un volume minimo di mc 38.

Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà assicurare un volume minimo di mc 24 se destinato ad una sola persona e di mc 38 se per due persone.

58. Dotazione e caratteristiche dei servizi igienici (residenza e altre funzioni)

Il servizio igienico, unico o principale, degli alloggi deve essere dotato di un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o una vasca da bagno, avere una superficie minima di mq 4 se in un unico vano e dotati di apertura apribile sull'esterno non inferiore a mq 0,50.

I servizi igienici supplementari possono avere una superficie e una dotazione di apparecchi sanitari inferiori ed essere dotati di ventilazione meccanica. È vietata la realizzazione di locali

dotati del solo vaso.

Tutti i locali destinati a servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- i pavimenti e le pareti perimetrali sino ad un'altezza di cm 180 devono essere piastrellate o, comunque rivestite con materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- devono essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali di abitazione e da locali accessori;
- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per i servizi igienici supplementari è consentito l'accesso diretto dalle camere da letto;

Negozi, studi professionali e uffici in genere devono essere dotati di servizio igienico con almeno un vaso e un lavabo; il servizio igienico unico o principale può essere dotato di sola ventilazione meccanica.

La dotazione di cui al precedente comma va adeguata al numero di addetti.

59. Cucine e spazi di cottura

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere le seguenti caratteristiche:

- le pareti perimetrali sino ad un'altezza di cm 180 devono essere piastrellate o, comunque rivestite con materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- essere dotati di canna di esalazione conformi alla normativa tecnica vigente.

Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra e una superficie minima di mq 3.

60. Ambienti di lavoro: illuminazione e ventilazione

Nei locali destinati ad attività produttive e negli ambienti di lavoro in genere la superficie minima di illuminazione naturale laterale o zenitale è pari ad 1/12 della superficie del pavimento derogabile per particolari esigenze produttive.

La superficie di aerazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva delle porte e dei portoni, non deve essere non inferiore a 1/12 della superficie del pavimento derogabile per particolari esigenze produttive o in presenza di ventilazione meccanica.

61. Ambienti di lavoro: dotazione di servizi igienici e di spogliatoi

I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata alle esigenze di privacy e comfort e alla necessità di una facile e rapida pulizia.

In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 3 dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico, con una superficie minima di 1 mq, di uso esclusivo e che non comunichi direttamente con ambienti di attività lavorativa.

L'antibagno dovrà avere una superficie minima di 1 mq; se la superficie non è inferiore a 3 mq potrà essere usato anche come spogliatoio.

Ove sia previsto un numero di addetti (titolari e/o soci compresi) maggiore di 3 la dotazione minima è di 2 servizi igienici provvisti di antibagno.

La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro con addetti da 11 a 40, dovrà essere di almeno 3 servizi igienici con antibagno e di almeno un locale spogliatoio per sesso di adeguata superficie. Ogni successivi 30 addetti, si dovrà prevedere un ulteriore servizio igienico.

Il numero totale di servizi igienici può essere ridotto a 2/3 qualora vengano previsti in adeguato numero orinatoi.

Gli spogliatoi devono avere la superficie minima di mq 10 e comunque non meno di 1 mq per ogni potenziale utilizzatore contemporaneo.

I servizi igienici e gli spogliatoi devono:

- essere suddivisi per sesso,
- essere riscaldati e avere i requisiti di aero-illuminazione naturale o artificiale;
- essere piastrellati o con rivestimento lavabile fino ad un'altezza di m. 2;
- avere la rubinetteria a comando preferibilmente non manuale.

I locali spogliatoi devono essere dotati di lavabi, di punti per l'erogazione di acqua potabile, di almeno una doccia con anti doccia ogni venti utilizzatori potenziali contemporanei e di spazio adeguato per armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto.

62. Dichiarazione di alloggio antigienico

L'alloggio è considerato antigienico quando presenta una o più delle seguenti situazione:

- privo di servizi igienici interni e ad uso esclusivo dell'alloggio;
- tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione;
- inadeguati dispositivi per il riscaldamento;
- i locali di abitazione (Tipo A articolo 55) e, ove previsto, le stanze da bagno, presentino requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori del 30% rispetto alla norma;
- i locali di abitazione (Tipo A articolo 55) presentino superficie e di altezza compresi tra il 90% e il 100% di quelli di norma.

La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dall'Agenzia Tutela Salute (ATS) previo accertamento tecnico.

Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti al sovraffollamento.

Un alloggio dichiarato antigienico, una volta libero, non può essere rioccupato se non dopo che l'Agenzia Tutela Salute abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di anti igienicità.

63. Dichiarazione di alloggio inabitabile

Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta del Responsabile dell'Agenzia di Tutela della Salute, può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi d'igiene.

I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:

- le condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (soffitto, seminterrato, rustico, box);
- mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
- requisiti di superficie e di altezza inferiori al 90% di quelli di norma;

- la presenza di requisiti di areoilluminazione inferiori del 70% di quelli di norma;
- la mancata disponibilità di servizi igienici;
- la mancata disponibilità di acqua potabile;
- la mancata disponibilità di servizio cucina.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco, e non potrà essere rioccupato se non dopo la ristrutturazione e il rilascio di una nuova licenza d'uso.

64. Abbaini, lucernari e aperture in falda

Abbaini, lucernari, ed aperture in falda devono essere coerenti con la composizione architettonica dell'edificio.

Lucernari, abbaini, aperture in falda devono rispettare le distanze dai comignoli previste dalle norme vigenti.

Il PGT può indicare le zone o gli edifici dove, per ragioni di tutela storica, artistica, paesaggistica, è vietata o limitata la formazione di abbaini e/o aperture in falda.

65. Scale

Le dimensioni e le caratteristiche delle scale di uso comune sono disciplinate dalla normativa vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi.

Negli edifici di nuova costruzione la larghezza delle rampe e dei pianerottoli delle scale comuni non deve essere inferiore a cm 120 riducibili a cm 100 negli edifici fino a 2 piani fuori terra purché con presenza di ascensore o quando servano un solo alloggio.

Le scale di nuova costruzione di accesso, anche a un solo alloggio, devono essere coperte.

Le rampe delle scale comuni devono essere dotate di corrimano posto ad un'altezza non inferiore a 90 cm, possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi su edifici esistenti.

I gradini delle scale di uso comune devono avere l'alzata compresa fra 16 e 18 cm e la pedata di misura tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a 63 cm.

I gradini delle scale a chiocciola o curve di uso comune devono garantire una pedata profonda almeno 25 cm (escluse eventuali sovrapposizioni) per una lunghezza minima di m 1.

In caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni di edifici esistenti la larghezza delle rampe e dei pianerottoli è riducibile a cm 85.

Le scale comuni che collegano più di due piani fuori terra devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq presenti in ogni piano fuori terra servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.

Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

È vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino delle rampe e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia della porta non può essere inferiore a m. 0,50.

La distanza minima tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti è di m 1,50.

Le scale interne all'alloggio o che collegano l'alloggio con le cantine o i sottotetti dello stesso alloggio devono avere una larghezza minima di cm 80; nel caso di scale a chiocciola il diametro minimo di cm 120.

Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si

applicano le norme specifiche.

66. Soppalchi

L'altezza minima degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi non deve essere minore di m 2,10; la superficie di tali soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

Qualora l'altezza degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi sia compresa tra m 2,30 e m 2,70, la superficie del soppalco, esclusa la scala di accesso, può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.

In caso di soffitti non orizzontali l'altezza del soppalco è riferita alla media.

I soppalchi devono avere il lato maggiore completamente aperto (salvo il parapetto) in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.

L'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco.

67. Parapetti

I parapetti delle finestre, dei balconi, dei terrazzi, delle scale, ecc. devono avere un'altezza non inferiore a m 1,10, devono garantire la resistenza alle spinte previste dalle norme vigenti in ragione della destinazione d'uso, non devono essere attraversabili da una sfera di 11 cm di diametro e devono essere conformati in modo da non favorirne l'arrampicamento.

68. Vespai

I locali che appoggiano direttamente sul terreno devono essere protetti dall'umidità mediante vespaio dotato di ventilazione, uniformemente distribuita per garantire la circolazione dell'aria, con superficie di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso

In casi particolari il vespaio può esser sostituito da equivalente soluzione tecnica diversa di dimostrata efficacia e affidabilità.

Per i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione il piano del pavimento deve risultare rialzato di almeno cm. 15 dalla quota esterna circostante.

69. Canne fumarie e di esalazione

Le canne fumarie e le canne di esalazione e allontanamento di odori, vapori e fumi prodotti dalla cottura devono essere conformi alla normativa tecnica vigente.

Sono vietati gli accorgimenti tecnici (cappe auto filtranti, ecc.) che non prevedano l'allontanamento all'esterno delle esalazioni salvo in caso di difficoltà tecnica per gli interventi parziali su edifici esistenti.

70. Misure di prevenzione degli incidenti domestici

Al fine di evitare gli incidenti domestici dovranno essere adottate le seguenti cautele:

- le docce dovranno avere pavimentazione antiscivolo;

- le vasche da bagno dovranno essere dotate di maniglione di appoggio;
- le superfici vetrate dovranno impedire possibili danni alle persone utilizzando materiale idoneo a trattenere uniti i frammenti o che ne eviti la formazione in caso di rottura;
- le maniglie delle porte dovranno essere ad U, a punta smussa o a pomello;
- gli arredi (armadi, scaffali, ecc.) dovranno essere solidamente fissati alle pareti in modo da evitarne il ribaltamento;
- devono essere evitati o adeguatamente protetti gli spigoli taglienti.

Si richiamano inoltre le prescrizioni per le scale e per i parapetti.

71. Dispositivi per la prevenzione della caduta dall'alto

I nuovi edifici e gli edifici esistenti oggetto di rifacimento della copertura devono essere muniti di dispositivi fissi di ancoraggio per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.

I dispositivi devono essere conformi alla normativa (Norma UNI) e essere provvisti di idonee certificazioni.

I dispositivi di ancoraggio devono inoltre:

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

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

72. Prescrizioni per sale gioco

Con riferimento alle prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo e la raccolta della scommessa si formula espresso rinvio alla normativa nazionale e regionale vigente in materia nonché alle norme del PGT.

Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

73. Strade private

I proprietari di strade private con servitù di pubblico transito, prima della loro apertura al

traffico, sono tenuti a stipulare con il Comune una convenzione, da sottoporre al Consiglio Comunale, che stabilisca quali oneri sono a carico del proprietario.

Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dal Comune.

I viali privati di accesso devono essere dotati della segnaletica necessaria e, al fine di limitare l'accesso ai soli aventi diritto, possono prevedere accorgimenti idonei ad impedire il pubblico transito.

Le strade private devono avere una larghezza di carreggiata che permetta l'accesso dei mezzi di soccorso (m 3,50 minimo) e devono essere dotate di percorsi pedonali o ciclopedonali (m 1,50 minimo). È prescritta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane. I proprietari delle strade private devono effettuare la manutenzione e mantenerle in condizioni di sicurezza.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, e per la disciplina delle strade pubbliche e di uso pubblico, si rimanda al D.lgs. n. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e relativo Regolamento di attuazione.

74. Portici

È ammessa la costruzione di portici o gallerie destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, anche inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente circostante e delle finiture e materiali già in uso negli spazi pubblici urbani.

I portici e le gallerie devono essere rapportati, dal punto di vista architettonico e del decoro edilizio, alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

Per le aree porticate e per i percorsi coperti aperti al pubblico passaggio il Comune, sentiti gli uffici competenti, può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, i rivestimenti e le tinteggiature.

Fatte salve differenti pattuizioni con il Comune gli spazi porticati, le gallerie e i pubblici passaggi di proprietà privata devono essere mantenuti a cura e spese dei proprietari.

I porticati, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono avere larghezza minima netta di 1,50 metri, essere pavimentati con materiale durevole e antiscivolo ed essere dotati di illuminazione.

75. Piste ciclabili

La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta, quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare. Per la loro esecuzione si rimanda alla normativa vigente in materia, mentre per la loro localizzazione si rimanda al PGT vigente.

76. Aree per parcheggio

Con riferimento alle aree per parcheggio si rimanda a quanto definito nel Piano delle Regole del PGT vigente in termini di dotazione minima, dimensioni e caratteristiche.

77. Passaggi pedonali e marciapiedi

I marciapiedi devono avere dimensioni tali da consentire l'agevole percorribilità e la sosta pedonale e, comunque, devono essere conformi a quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Le strade, le piazze e le aree pedonali in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche, al fine di evitare i ristagni d'acqua. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti. Per quanto non specificato si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito (D.Lgs 285/1992) e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

78. Passi carrai

L'apertura di nuovi passi carrabili o la modifica di quelli esistenti su spazi pubblici è subordinata al rilascio della relativa concessione comunale.

I passi carrabili devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la larghezza del passo carrabile non sia di norma superiore a m 5 (la larghezza può essere maggiore nel caso di attività produttive);
- qualora il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso dovrà essere collocato, salvo obiettive impossibilità costruttive, su quella a minor traffico;
- l'apertura o la modifica di passi carrabili non può avvenire ad una distanza inferiore a m 12,00 dall'intersezione stradale più vicina;
- l'apertura di più passi carrabili al servizio di un medesimo lotto è ammissibile solo per comprovate esigenze;
- nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello deve essere arretrato per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare, di m 4,50 misurati dal filo esterno del marciapiede o qualora non presente dalla striscia di delimitazione della carreggiata. Nei centri storici, nelle strade a traffico limitato e dove non sia tecnicamente possibile il cancello può essere installato sul confine o a distanza inferiore a m 4,50 a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
- all'interno della proprietà privata, prima dell'accesso carraio, dovrà, qualora possibile, essere previsto un tratto in piano di m 4,50 di profondità;
- è vietato modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordonatura.

I passi carrai in edifici posti direttamente sul fronte strada potranno essere autorizzati a condizione che non modifichino la quota del marciapiedi e non interferiscano, anche con pedane mobili, con lo spazio del marciapiede.

79. Edicole e chioschi

La realizzazione, su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico, di edicole o di chioschi,

temporanei o permanenti, è subordinata al Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e comporta il pagamento del corrispettivo di occupazione del suolo pubblico determinato dal competente Ufficio in conformità alla normativa vigente.

I chioschi e le edicole su aree pubbliche non sono da considerare manufatti edilizi e potranno essere posizionati previa verifica dei requisiti igienico-sanitari e purché non in contrasto con le norme del Codice della strada e quelle in materia di superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche.

80. Spazi di ristoro all'aperto (dehors)

La realizzazione di spazi di ristoro all'aperto (dehors) mediante l'occupazione di suolo pubblico o privato di uso pubblico è ammessa in conformità allo specifico regolamento comunale approvato dalla Giunta Comunale.

81. Numerazione civica

Qualora nell'ambito degli interventi edilizi siano previsti nuovi ingressi da aree pubbliche o a uso pubblico il titolare del titolo abilitativo deve richiedere al Comune l'assegnazione dei relativi numeri civici allegando la planimetria dei nuovi accessi.

La comunicazione di cui al comma 1 è obbligatoria anche nel caso in cui gli interventi comportino la soppressione di numeri civici su aree di viabilità o la verifica da parte dell'ufficio dei civici esistenti. In caso di demolizioni senza ricostruzione o di eliminazione di accessi esterni il proprietario è obbligato, previa comunicazione, a comunicare al Comune i numeri civici affinché siano annullati.

È onere del privato provvedere all'installazione dei numeri civici ovvero al rifacimento di quelle mancanti o deteriorate rispettando il decoro urbano.

82. Misure per le biciclette e per il gioco dei bambini

Negli edifici di nuova costruzione o oggetto di globale ristrutturazione devono essere previsti spazi di parcheggio per le biciclette di chi vi abita o vi lavora nella misura di un posto bici ogni unità immobiliare.

Nei cortili comuni degli edifici esistenti non può essere vietato il parcheggio delle biciclette.

È riconosciuto il diritto dei bambini al gioco e alle attività ricreative proprie della loro età. Nei cortili, nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private deve essere consentito il gioco dei bambini fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali.

Potranno essere interdette al gioco, con apposita delibera condominiale, specifiche aree esclusivamente sulla base di fondati rischi per l'incolumità e/o per la sicurezza dei bambini.

83. Roulotte e case mobili

Si rinvia all'articolo 3 comma 1-e.5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Si considerano temporanee le installazioni che permangono per un periodo inferiore a tre mesi per ogni anno.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

84. Aree verdi

Gli interventi sulle aree verdi (parchi e giardini, filari e siepi, aree agricole, boschi, aree naturali) sono disciplinati dalle norme del PGT, dalle norme a tutela dei boschi, del paesaggio e delle aree protette e dal vigente *“Regolamento sulla tutela del patrimonio arboreo del Comune di Comun Nuovo”*.

Per le aree ricomprese all'interno del perimetro del PLIS *“Parco del Rio Morla e delle rogge”* si rinvia al vigente *“Regolamento per la gestione di filari e siepi campestri”*.

La formazione, conservazione, sostituzione e manutenzione del verde e delle alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico e privati, può essere effettuata con libera semplice comunicazione all'ufficio competente, salvo che lo stesso non rientri all'interno di un intervento edilizio o non interessi piante monumentali.

Nei Piani Attuativi o Ambiti Strategici o lotti convenzionati le aree a verde in cessione possono rimanere in carico ai privati per la relativa manutenzione previo accordo riportato nelle convenzioni e negli atti d'obbligo; in questo caso il privato dovrà produrre un documento riportante la tempistica e gli interventi di manutenzione previsti.

Le piantumazioni devono essere realizzate impiegando specie anallergiche.

85. Orti urbani

Si rinvia al vigente Regolamento degli orti urbani.

86. Recinzioni nelle zone agricole e naturali

Nel sistema ambientale le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza degli edifici residenziali (pertinenza comunque non superiore a quattro volte la SCOP), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona, con steccati in legno, con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno e privi di muretto e/o di fondazione continua.

Nelle zone boschive è vietata la formazione di qualunque recinzione.

87. Percorsi in territorio rurale

I percorsi nel sistema ambientale sono normati dal PGT in conformità alle disposizioni provinciali e regionali.

88. Aziende agricole, stalle, allevamenti

Nelle aziende agricole e negli allevamenti in genere si applicano le disposizioni contenute nelle "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" pubblicati sul III Supplemento Straordinario del B.U.R.L. 10 febbraio 2006.

Per i nuovi allevamenti dovranno essere adottate scelte tecniche e progettuali orientate alle Migliori Tecniche Disponibili (MTD) e dovrà essere rispettata una distanza minima dal Tessuto Urbano Consolidato, dalle zone di nuovo insediamento previste dal PGT e dalle aree destinate a servizi (esclusi i servizi tecnologici) di 400 m salvo le deroghe previste dalle suddette "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" assicurando comunque il rispetto della distanza minima di m 300 dalle zone sensibili (quali ad esempio ospedali, centri di cura e riabilitazione, centri per anziani, scuole, asili nido, edifici di culto).

La distanza minima dei nuovi allevamenti dai corsi d'acqua individuati dal reticolo idrico principale è di 100 m e dal reticolo idrico minore è di 50 m.

In caso di allevamenti avicoli e suinicoli le suddette distanze sono raddoppiate.

Per gli allevamenti esistenti, per gli allevamenti di tipo familiare e per le distanze minime dagli edifici residenziali isolati si applicano le disposizioni contenute nelle citate "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

- distanza minima dalle zone edificabili: 100 m
- distanza minima dalle case sparse: 100 m
- distanza minima dal reticolo idrico: come da fasce di rispetto

La distanza minima da case sparse o case isolate può essere derogata fino a 50 m in relazione al tipo e al numero di capi allevati e all'adozione di scelte tecniche, progettuali e piani di disinfestazione atti ad escludere/limitare inconvenienti igienico sanitari, attestati dal professionista abilitato in fase di presentazione di istanza all'esecuzione dell'intervento.

Si riporta la seguente definizione di allevamento familiare (D.lgs 5 agosto 2022 n. 134):

“Allevamento familiare: attività di allevamento prevista per determinate specie e per un numero massimo di animali, come indicato nel manuale operativo(), nel quale gli animali sono allevati esclusivamente per autoconsumo o uso domestico privato, senza alcuna attività commerciale, fatte salve le eccezioni previste dal regolamento (CE) n. 852/2004, senza cessione degli animali se non per la immediata macellazione e se non prima autorizzati dall’Autorità competente secondo le modalità previste dal manuale operativo. Gli operatori degli allevamenti familiari di equini detengono esclusivamente animali non destinati alla produzione di alimenti”.*

() manuale operativo per la gestione del sistema di identificazione e registrazione (I&R) art.2 comma 1 lettera f).*

Per tutte le distanze si applica il principio della reciprocità.

89. Conessioni ecologiche

Le conessioni ecologiche che formano le reti ecologiche comunali, provinciali e regionali sono individuate e regolamentate dal Piano dei Servizi del PGT in conformità alle disposizioni provinciali e regionali.

90. Bonifiche e qualità dei suoli

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il relativo sottosuolo.

L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, devono essere realizzati preventivamente adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

91. Allacciamento alle reti tecnologiche e scarichi

L'allacciamento alle reti distributive dei servizi e alle reti di scarico deve essere realizzato in conformità alle prescrizioni tecniche stabilite dai gestori dei servizi.

Lo scarico delle acque reflue e meteoriche è disciplinato dal regolamento comunale e dalle norme provinciali, regionali, nazionali.

92. Recupero delle acque meteoriche

Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione globale, in presenza di aree a verde di superficie superiore a 250 mq, è prescritta la realizzazione di vasche per il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture da utilizzare per gli usi in cui non sia necessario l'uso di acqua potabile.

Le vasche di recupero dovranno essere dimensionate in rapporto alla superficie della copertura e delle aree verdi da irrigare e dovranno essere dotate di accorgimenti atti a prevenire la proliferazione di insetti, in particolare della zanzara tigre (*Aedes albopictus*).

93. Locali dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani

La presente disposizione si applica per ogni edificio composto da più di 4 unità immobiliari, nonché negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, in caso di nuova costruzione o di interventi ristrutturazione urbanistica che comportano un incremento di almeno il 25% della SL.

Per gli edifici di cui al precedente comma deve essere ricavato idoneo locale per il deposito dei rifiuti solidi urbani da realizzare con le caratteristiche dimensionali idonee ad ospitare correttamente i contenitori per la raccolta differenziata, agevolmente accessibile sia da scale e ascensori che dalla strada pubblica e con le seguenti caratteristiche:

- avere superficie adeguata a poter contenere i rifiuti secondo le modalità di raccolta programmate dal servizio comunale. Per edifici residenziali, si prevede almeno 1 mq di superficie per ogni 3 unità abitative;

- altezza minima interna di m 2;
- porta metallica a tenuta di dimensioni m 0,90 x m 1,80;
- avere pavimento e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, facilmente lavabile e impermeabile;
- essere ubicati ad una corretta distanza dai locali di abitazione e muniti di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata; potranno essere ammessi nel corpo del fabbricato qualora abbiano apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto;
- devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio e di scarichi regolamentari e sifonati dell'acqua di lavaggio.

Il locale di raccolta rifiuti dovrà essere integrato nel progetto architettonico dell'edificio, evitando impatti negativi sull'estetica del fabbricato e del contesto urbano. Qualora non sia possibile realizzare un locale interno, è ammesso l'utilizzo di spazi esterni purché schermati da pannelli o siepi.

In caso di apertura di nuova attività per la produzione o la lavorazione di sostanze alimentari, di mense e pubblici esercizi di somministrazione lo spazio di cui ai commi precedenti dovrà essere distinto da quello assegnato al fabbricato nel quale hanno sede dette attività.

In caso di mancato rispetto delle presenti disposizioni, è prevista una sanzione amministrativa pari al 2% del valore dell'immobile e la non concessione del certificato di agibilità fino all'adeguamento.

94. Spazi dedicati alla raccolta porta a porta dei rifiuti

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, con le modalità e tempistiche previste alle disposizioni comunali vigenti in materia. Tutti i rifiuti per i quali è prevista la raccolta porta a porta devono essere collocati su suolo pubblico nei punti più vicini alla propria abitazione o attività con le modalità e le tempistiche previste dalle disposizioni comunali vigenti in materia.

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con più di 4 unità immobiliari che comportano un incremento di almeno il 25% della SL, nonché negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, salvo che per dimostrate impossibilità, dovranno prevedere nelle aree di pertinenza uno spazio esterno per l'esposizione dei rifiuti ricavata con l'arretramento della recinzione.

Tale area dovrà essere in continuità con lo spazio pubblico e rispettare le seguenti caratteristiche:

- dovrà essere dimensionata in relazione alla densità edilizia, alla destinazione degli insediamenti da servire e con particolare riguardo alle modalità di raccolta, alle attrezzature utilizzate e alle frequenze di svuotamento per ciascuna tipologia di rifiuto, secondo le disposizioni dei competenti uffici comunali;
- essere progettata ed allestita nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di tutela della salute dell'uomo e dell'ambiente;
- ferma restando la visibilità verso la pubblica via in modo da favorire la regolarità del servizio, devono essere mascherate con barriere vegetali o idonei sistemi di inverdimento in modo da assicurare adeguati requisiti estetici e di decoro;
- devono assicurare agevolmente le operazioni di raccolta dei rifiuti e garantire che tutte le operazioni avvengano senza rischi il suolo o inconvenienti da rumori e odori;

- non devono determinare la riduzione delle aree stradali, dei marciapiedi e delle aree destinate alla sosta dei veicoli e non devono determinare l'occupazione di suolo pubblico o di uso pubblico.

95. Distribuzione dell'energia elettrica e del gas

La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas è di competenza dei relativi Enti gestori.

96. Ricarica dei veicoli elettrici

Con riferimento al Decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione di primo livello riguardanti edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq, devono prevedere la predisposizione all'allaccio per infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi parcheggi pertinenziali o meno.

Per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative deve essere prevista la predisposizione delle infrastrutture di cui sopra per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali previsti.

97. Produzione di energie da fonti rinnovabili

Gli aspetti riguardanti la produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e le reti di teleriscaldamento sono regolati secondo quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

98. Rete di illuminazione pubblica

Si rimanda alla normativa vigente in materia.

99. Illuminazione esterna negli spazi privati

L'illuminazione esterna degli spazi privati deve rispettare le prescrizioni dettate dalla normativa regionale sul tema, in particolare dalla L.R. 5 ottobre 2015, n. 31 (Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso).

Gli spazi esterni privati devono essere illuminati in maniera adeguata, tuttavia le sorgenti luminose non devono creare disturbo alla circolazione stradale.

Sono consigliate, laddove possibile, soluzioni dotate di rilevatori crepuscolari e di movimento atte al risparmio energetico.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico*100. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni*

È responsabilità dei proprietari e/o titolari di diritti reali effettuare la manutenzione degli immobili al fine di evitare il degrado e l'abbandono degli stessi. La manutenzione deve riguardare gli edifici o i manufatti in genere (compresi spazi aperti, cortili, giardini, ecc.), nonché le aree verdi anche esterne al centro abitato.

Il Comune, ravvisato lo stato di abbandono, degrado e/o incuria di edifici e/o aree, diffida i proprietari e/o titolari di diritti reali ad eseguire gli interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché il recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Qualora i proprietari e/o titolari di diritti reali non ottemperino alla diffida entro il termine concesso e tale situazione crei grave nocumento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale può procedere mediante provvedimenti, anche contingibili e urgenti, previsti dall'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

Ai fini della previsione di cui al comma precedente il Comune può richiedere ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni, anche di stabilità e sicurezza, degli immobili.

Gli accessi agli edifici in disuso devono essere chiusi con strutture provvisorie solide, sicure e decorose.

Le aree libere abbandonate, gli edifici in disuso e le loro pertinenze devono essere recintati con solida e decorosa recinzione di altezza non inferiore a m 2,50 e essere sottoposti, con idonea periodicità, a interventi di pulizia, di taglio della vegetazione, di eliminazione di ristagni d'acqua e, se necessario, di disinfestazione o derattizzazione.

Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate, al pari che negli stabili di nuova costruzione, devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nell'apposizione di griglie o reti, a maglie fitte, ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

101. Intonacatura e colorazione delle facciate ed elementi di pregio

Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico e nei centri storici gli interventi di coloritura e/o intonacatura e/o rivestimento delle facciate degli edifici devono essere autorizzati dal Comune.

Gli interventi devono di norma essere estesi all'intero fabbricato, indipendentemente dalle divisioni di proprietà.

La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli.

Negli interventi sulle facciate e sugli edifici in genere dovrà sempre essere salvaguardata la presenza di immagini sacre, edicole votive, medaglioni, lapidi, targhe commemorative, cippi stradali, scritte ed altri elementi di arredo che rappresentino testimonianze storico-artistiche ed architettoniche del territorio, concordando preventivamente con gli uffici tecnici le modalità di intervento e tutela.

Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti sulle facciate non possono

essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. È comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

Sono fatte salve le disposizioni del PGT, della regolamentazione di aree protette, dei Piani del colore.

102. Strutture aggettanti sul suolo pubblico

La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) è ammessa purché non sia superiore a m. 1,50 e sia posto a non meno di m 5 di altezza dal piano stradale.

La richiesta è soggetta al parere della Commissione per il paesaggio e della Polizia Municipale. Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita dovrà essere non inferiore a m. 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiedi, a filo della parete) e l'aggetto deve essere arretrato di almeno m 0,60 dal filo del marciapiedi stesso.

103. Allineamenti

Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, previo parere della Commissione per il Paesaggio, il Comune può ammettere o prescrivere l'allineamento a cortine edilizie o a edifici o manufatti preesistenti rivolti verso spazi pubblici. L'allineamento può essere in aumento o in diminuzione rispetto alle distanze minime dai confini o dalle strade, fermo restando il rispetto delle distanze minime tra edifici.

104. Piano del Colore

In tutto il territorio comunale, per le varie parti costituenti gli edifici dovranno essere utilizzate tinte con colori che non risultino avulsi da quelli che caratterizzano il contesto circostante l'edificio, sono da preferire i colori delle terre e dei beige tenui. Negli edifici residenziali è vietato l'impiego di tonalità fredde o acide e di colori non naturali.

Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale in base al D.LGS 42/2004 le tinte ed i materiali di facciata devono essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza.

Tutti gli interventi modificati o di ripristino dei colori dei prospetti dovranno riportare il tipo di tinta RAL proposto.

105. Coperture degli edifici

Con riferimento alle coperture degli edifici si rimanda alle previsioni di PGT.

106. Illuminazione di spazi aperti e di edifici

Le illuminazioni esterne degli edifici e delle aree di pertinenza devono rispettare le disposizioni regionali di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso.

107. Antenne e impianti di condizionamento e altri impianti tecnici

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici. Le antenne paraboliche vanno quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio. Nel caso di condomini, sia nuovi che esistenti, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.

Gli impianti di condizionamento con affaccio sullo spazio pubblico o sulla pubblica via devono essere collocati in modo da non essere visibili dallo spazio pubblico medesimo e posti, se in facciata, ad un'altezza non inferiore a mt. 4,00, con colore adeguato a quello della facciata. In caso di balconi con ringhiera composta di elementi verticali aperti, l'installazione è consentita all'interno del balcone entro l'altezza massima della ringhiera, a condizione che gli impianti abbiano dimensioni ridotte, colore e forma idonei a mimetizzarsi con i materiali di finitura del balcone, e siano privi di fregi o scritte suscettibili di evidenziarne la presenza.

È severamente vietato lo scolo dell'acqua di condensa del condizionatore e la sua raccolta su aree pubbliche.

Gli impianti di condizionamento devono essere collocati in modo tale che il rumore ed il calore, derivanti dal loro funzionamento, non si propaghino alle unità immobiliari adiacenti.

108. Serramenti esterni degli edifici

Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada

Gli infissi esterni dello stesso edificio, di norma, devono esser di un unico colore.

Per i nuclei di antica formazione è ammesso l'utilizzo oltre al legno anche dell'alluminio o del pvc effetto legno. Non sono ammessi serramenti colorati e con finitura lucida.

109. Insegne commerciali, vetrine, tende, targhe, isolamenti esterni

L'installazione di insegne nelle aree adiacenti alla viabilità non deve essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione e non deve ostacolare l'accessibilità o fruibilità dello spazio pubblico.

Fino all'altezza di m 2,20 dal marciapiedi è vietata l'installazione di insegne, targhe, tende, vetrinette, espositori, isolamenti a cappotto, ecc. che sporgano più di cm 5 sul marciapiedi.

In ogni caso i suddetti elementi sporgenti, fino a un'altezza di m 5,00 dal piano stradale, devono essere arretrati di minimo m 0,60 dal cordolo del marciapiedi.

All'esterno delle aree pedonali, in assenza di marciapiedi, è vietata l'installazione ogni elemento

sporgente più di 5 cm fino a un'altezza di m 5,00 dal piano stradale.

Le lapidi commemorative poste su facciate degli edifici, anche privati, sono inamovibili, salvo autorizzazione comunale e, dove necessario, della competente Soprintendenza.

Si applicano inoltre le disposizioni del vigente "Regolamento Comunale per l'applicazione del canone unico patrimoniale di concessione / autorizzazione o esposizione pubblicitaria e canone unico patrimoniale per l'occupazione suolo pubblico".

110. Applicazione di segnaletica di pubblica utilità

Il Comune può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni i seguenti indicatori o apparecchi:

- le targhe con la toponomastica delle aree pubbliche e i cartelli indicatori dei servizi pubblici;
- i cartelli per le segnalazioni stradali, i semafori e loro accessori;
- i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, la segnaletica di idranti e di impianti pubblici in genere, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici.

Detti apparecchi o indicatori non devono essere sottratti alla pubblica vista.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro sul fronte sul quale è apposto uno dei suddetti apparecchi o indicatori, deve darne avviso al Comune che prescrive può prescrivere le cautele necessarie.

Capo VI - Elementi costruttivi

111. Abbattimento delle barriere architettoniche

Si rinvia alle norme nazionali e regionali vigenti.

112. Serre bioclimatiche

Per le serre bioclimatiche si rinvia alle disposizioni regionali vigenti (attualmente Deliberazione della Giunta Regionale n. X/1216 del 10 gennaio 2014).

113. Tetti verdi

I tetti verdi migliorano il microclima degli ambienti interni, riducono l'effetto di isola di calore, agiscono sulla la regimazione idrica e devono avere le seguenti caratteristiche:

- la superficie verde deve essere piana o lievemente inclinata e facilmente accessibile per la manutenzione;
- deve essere dotata di sistemi per la ritenzione idrica e il successivo graduale rilascio al terreno di cultura;
- deve essere conforme alla normativa tecnica UNI in materia;

Lo spessore del pacchetto di copertura verde compresi i relativi massetti, sottofondi,

impermeabilizzazioni e strati isolanti, non è conteggiato nel calcolo delle altezze dei fronti.

114. Cavedi

Il cavedio è l'area scoperta delimitata su tutti i lati da edifici.

La realizzazione di cavedi è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di bagni e disimpegni, soltanto in caso di interventi su edifici esistenti.

I cavedi devono avere il lato minore di lunghezza pari ad almeno 1/3 dell'altezza e devono essere facilmente accessibili da spazi comuni, avere pavimentazione antisdrucchiolo, impermeabile ed essere muniti di scarico delle acque piovane.

È vietato installare sulle pareti dei cavedi scarichi a parete o impianti che producano emissioni di aria calda ed ogni altro effluente (impianti di climatizzazione, scarico di odori di cottura, ecc.).

115. Griglie ed intercapedini

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

116. Recinzioni e muri di cinta

All'interno del tessuto urbano consolidato il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, con recinzioni leggere (pali e rete senza muri e fondazioni continue) di altezza non superiore a 2 m.

Fatte salve le disposizioni del PGT e le regolamentazioni delle aree protette le recinzioni devono avere un'altezza massima di m 2,00 misurata dal fondo più basso e la eventuale base in muratura deve avere un'altezza massima di m 0,50.

Nelle zone produttive l'altezza massima è elevabile a m 2,50.

Le recinzioni sugli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti preesistenti, non costituire ostacolo alla visibilità e non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Le recinzioni devono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli e avere, di norma, una trasparenza pari almeno al 50% della superficie (esclusa l'eventuale base in muratura).

Nelle recinzioni sul fronte strada devono essere ricavate rientranze idonee alla collocazione temporanea dei contenitori dei rifiuti destinati alla raccolta di cui all'art. 94: le rientranze sono dimensionate in rapporto alla quantità di contenitori necessari in modo che essi non ingombrino il marciapiedi e/o gli spazi pubblici.

La realizzazione di muri di recinzione ciechi e le deroghe alle suddette disposizioni per un

migliore inserimento nel contesto o per esigenze particolari sono subordinate al parere della Commissione per il paesaggio.

117. Aree di pertinenza degli edifici

I progetti devono indicare la conformazione e la sistemazione delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati, individuando le aree permeabili, a verde e pavimentate, gli alberi, gli accessi, i percorsi pedonali e veicolari, le recinzioni compresi i cancelli e ogni altro manufatto.

118. Superfici permeabili

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà avere una superficie permeabile (SP) da adibirsi esclusivamente a verde (da non adibirsi a parcheggio o deposito di qualunque tipo) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (SF) per le destinazioni residenziali e del 15% della superficie fondiaria (SF) per le destinazioni produttive o commerciali.

In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

In caso di piani attuativi il computo è riferito alla superficie territoriale (ST).

119. Piscine

La realizzazione di piscine interrato, seminterrato o fuori terra che comportino una stabile trasformazione del suolo nell'ambito delle pertinenze delle unità immobiliari è subordinata alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Le piscine scoperte e i locali tecnici ad esse connessi, che sporgano dal terreno preesistente devono essere collocate alla distanza minima dai confini di m 5 e devono comunque rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile.

Per le piscine interrato e i relativi locali tecnici è prescritta una distanza minima dai confini di m 2. Nel calcolo dell'impermeabilizzazione del suolo le piscine sono considerate superfici impermeabili.

120. Pergolati, gazebo e accessori vari

Nelle zone residenziali e nelle altre zone individuate dal PGT è ammessa la realizzazione di elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo (articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con i seguenti requisiti:

- rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dal Codice Civile;
- non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti;
- non devono essere in contrasto con le norme di sicurezza e di igiene.

Gli elementi di arredo ammessi, considerati di limitate dimensioni, sono i seguenti:

- opere di arredo da giardino (barbecue, fioriere, fontane, elementi divisorii verticali leggeri, ecc.);
- gazebo, pergolati con funzione di sostegno di rampicanti o coperti con materiali tessili o similari, tende e pergotende nel limite del 10% della superficie libera e comunque fino

ad un massimo complessivo di 20 mq;

- ripostigli, depositi attrezzi, ricoveri per animali domestici con relativa recinzione, realizzati in materiali diversi dalla muratura e non stabilmente infissi al suolo, con superficie coperta massima complessiva di 5 mq;
- serre in materiali trasparenti con superficie massima di mq 20.

L'altezza massima dei suddetti elementi di arredo non deve essere superiore a m 2,50.

Per i barbecue fissi devono essere rispettata la distanza di m 8 del comignolo dalle pareti finestrate.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

121. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

I funzionari incaricati, nell'esercizio del potere di vigilanza, hanno facoltà di accedere ai cantieri edilizi in qualsiasi momento.

Gli immobili interessati da opere edilizie devono risultare accessibili ai funzionari incaricati per eventuali sopralluoghi. I funzionari possono inoltre effettuare controlli presso proprietà private qualora siano presenti circostanziate segnalazioni riguardo la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

122. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, oltre alle sanzioni previste dalle normative statali e regionali e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000, una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00 emettendo contestualmente diffida e messa in mora nonché fissando il termine per l'adempimento.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

123. Casi di non applicabilità delle norme del presente regolamento

All'interno dei centri storici, per gli edifici di interesse storico architettonico individuati dal PGT e per gli edifici soggetti a vincolo monumentale le norme contenute nel Titolo III del presente regolamento non sono vincolanti quando l'intervento, nel suo insieme, produca un sensibile miglioramento della situazione igienica preesistente.

In particolare i locali d'abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti.

124. Revisione del Regolamento Edilizio

L'aggiornamento e la revisione delle previsioni contenute nel presente Regolamento Edilizio sono sempre consentiti, nel rispetto della normativa statale e regionale sovraordinata, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

125. Adeguamento del Regolamento Edilizio

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e sostituite dalle norme statali, regionali, regolamentari, ecc., approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.

Qualora intervengano modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente Regolamento, le stesse si considerando direttamente operative.

126. Abrogazione di precedenti norme

L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta l'immediata abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e delle previgenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto previsto nel presente Regolamento.

In caso di contrasto il presente Regolamento prevale sulle norme del Piano di Governo del Territorio.

127. Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento si applica agli interventi edilizi presentati dopo la sua entrata in vigore. Ai procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, riguardanti il rilascio dei titoli edilizi ovvero segnalazioni certificate di inizio attività e comunicazioni di inizio lavori asseverate, saranno applicate esclusivamente le previsioni vigenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

128. Norma transitoria

Per gli aspetti igienico sanitari relativi agli ambienti confinati e per l'igiene edilizia non contemplati dal presente regolamento, fino all'approvazione di disposizioni regionali in materia, si fa riferimento, ferma restando la prevalenza del presente regolamento, alle disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 1989 n. 4/45266 pubblicata sul BURL 25 ottobre 1989.

C_C937 - - 1 - 2025-02-07 - 0000887

COMUNE DI COMUN NUOVO

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO A

DISCIPLINA DELLE INCENTIVAZIONI PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Premessa

Il presente documento disciplina le modalità di attivazione delle diverse forme di incentivazione che il Piano di Governo del Territorio - ai sensi della LR 12.05 - ed il nuovo Regolamento Edilizio propongono per quegli interventi di trasformazione edilizia che tendano alla promozione dell'efficientamento energetico, della qualificazione e riqualificazione ambientale, della conservazione e preservazione del territorio e delle sue peculiarità.

Gli incentivi proposti sono di due tipologie: la prima mira ad una maggiore qualità architettonica dei piani e dei progetti, mentre la seconda ha come obiettivo la valorizzazione degli interventi dal punto di vista della sostenibilità energetica e ambientale.

Incentivi per il miglioramento della qualità architettonica

Il nuovo Regolamento Edilizio riconosce una premialità agli interventi oggetto di procedura concorsuale per la redazione di Piani, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni e migliorare l'offerta qualitativa del progetto (art.17).

La suddetta premialità si applica a tutte le funzioni urbane, esclusivamente per gli interventi di sostituzione e nuova costruzione convenzionati e a tutti i Piani Attuativi, con una maggiorazione del 5% della SL ammessa dalle norme del PGT, al netto di eventuali altri incentivi, nel caso di ricorso ad una procedura concorsuale.

In alternativa alle premialità di cui ai precedenti commi è possibile richiedere una riduzione del contributo di costruzione in misura pari al 20%.

Ai fini dell'applicazione del presente punto, sono espressamente esclusi i concorsi ad inviti ed i concorsi in forma ristretta con selezioni basate su curricula, esperienze precedenti o fatturato.

La premialità per i concorsi di progettazione, da bandirsi secondo le procedure di cui all'art. 152 e ss del Dlgs 50/2016, potrà essere utilizzata in aggiunta all'indice massimo previsto dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole; nel caso di interventi che prevedono il recupero integrale della SL esistente o che abbiamo già saturato gli indici previsti, sarà possibile applicare sull'ambito tale premialità purché non vengano snaturati i parametri minimi dimensionali di natura igienico-sanitaria dell'ambito di intervento.

Procedura di Concorso

La procedura del Concorso di cui al precedente paragrafo dovrà essere gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC) nominato dal proponente l'intervento. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti:

- le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel Bando di concorso elaborato sulla base degli schemi prodotti dagli Ordini e dalle associazioni professionali o dagli Uffici Comunali;
- le regole urbanistico/edilizie vigenti;
- il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti nell'area;
- la scheda con le "linee guida" e gli obiettivi del concorso.

Il RUC acquisisce preventivamente il parere degli Uffici comunali interessati, anche mediante richiesta di convocazione di conferenza dei Servizi qualora necessaria, e della Commissione Comunale per il Paesaggio sulle "linee guida" e gli obiettivi del concorso da fornire ai concorrenti, e dovrà garantire il corretto svolgimento del concorso e l'adeguata pubblicità dell'iniziativa e dei suoi esiti.

La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di 3 giurati e dovrà essere composta in maggioranza da progettisti (architetti o ingegneri). I componenti la giuria saranno scelti per 1/3 liberamente dal proponente e 2/3 dal Dirigente del Settore comunale competente.

L'esito del Concorso sarà riportato su apposito verbale, sottoscritto da tutti i componenti la Giuria, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di Convenzione nel quale sono esplicitati i fattori qualificanti del progetto che hanno motivato la scelta del vincitore. Il riconoscimento della premialità è condizionato alla coerenza del progetto presentato con detti fattori qualificanti.

L'esito del Concorso di progettazione non condiziona l'istruttoria del progetto da parte degli Uffici comunali, e/o le valutazioni successive della Commissione per il Paesaggio, ma queste ultime non dovranno comunque discostarsi dalle valutazioni dai medesimi già espresse sulle "linee guida" di cui ai commi precedenti.

Tutti gli oneri e le spese relative alla procedura concorsuale sono a carico del proponente.

Incentivi per il miglioramento della sostenibilità ambientale

In attuazione a quanto previsto dall'art. 11, comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, viene riconosciuta una premialità fino a un massimo del 5% della SL ammessa agli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia per interventi di promozione della sostenibilità ambientale.

Vengono stabilite due tipologie di incentivi:

- incentivi per edifici di nuova costruzione e sostituzione edilizia, per interventi il cui titolo edilizio sia stato richiesto dopo l'approvazione del presente Regolamento;
- incentivi per gli interventi su edifici esistenti, realizzati a partire dalla data di approvazione del presente Regolamento. Per accedere a questa tipologia di incentivo gli

edifici oggetto di intervento devono essere esistenti, completati ed agibili.

Gli incentivi di cui sopra sono cumulabili con gli altri incentivi volumetrici previsti dal Regolamento Edilizio, fatte salve altresì le modalità premiali di calcolo delle volumetrie edilizie consentite per il perseguimento di maggiori livelli di efficienza energetica, rispetto a quelli qui indicati, dalle disposizioni di legge vigenti.

In ogni caso, per l'ottenimento degli incentivi di cui al presente punto, devono essere provata la presenza di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per singola unità immobiliare, in caso di impianto termico a servizio di unità immobiliari gestite da più soggetti.

Definizione degli incentivi di sostenibilità ambientale

L'incentivo è assegnabile in proporzione alla conseguita riduzione percentuale del fabbisogno di energia dell'edificio, così come definita e regolata dalla D.g.r. n. 5018/2007 "*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici - Disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia*" e dalla D.g.r. n. 5773/2007 "*Certificazione energetica degli edifici - modifiche ed integrazioni alla D.g.r. n. 5018/2007*" e s.m.i..

I valori limite di riferimento sono quelli indicati nelle tabelle A1 e A.2 "*requisiti energetici degli edifici*" della delibera regionale n. 5773/2007.

riduzione percentuale del fabbisogno di energia	incentivo (maggiorazione di SL)
50%	5%
40%	3%
30%	2%
20%	1%

A titolo esemplificativo si fornisce un elenco non esaustivo di tecnologie e modalità progettuali/costruttive il cui utilizzo potrà essere considerato parametro di valutazione positivo:

- impianti di riscaldamento centralizzati;
- impianti solari termici a copertura di una quota superiore al 50% del fabbisogno annuo di acqua calda se abbinati a macchine ad assorbimento per la climatizzazione estiva;
- impianti fotovoltaici senza ricorso a finanziamenti;
- orientamento edifici asse longitudinale sulla direttrice E/O con tolleranza max 45°;
- utilizzo di materiali ecosostenibili;
- utilizzo di materiali fotocatalitici per rivestimenti esterni (verticali e orizzontali);
- utilizzo di elementi costruttivi utili per generare apporti solari gratuiti;
- recupero acque piovane;
- laminazione in loco delle acque di pioggia.

Modalità di accesso agli incentivi per la sostenibilità ambientale

Per poter accedere al meccanismo premiale di cui al precedente paragrafo, i proponenti dovranno o proporlo all'atto della specifica istanza di approvazione del Piano Attuativo (o altro strumento di programmazione negoziata) o all'atto della specifica istanza di rilascio del titolo

edilizio o all'atto della specifica istanza di una sua variante migliorativa in corso d'opera. All'istanza deve essere allegata una specifica Relazione asseverata (integrativa della modulistica unificata di cui al Titolo I del RE) in cui sono descritti gli interventi prestazionali a cui il soggetto attuatore intende aderire, e che daranno luogo ai benefici di cui al presente Disciplinare.

A tutela dell'attuazione di quanto previsto dal meccanismo premiante di cui sopra il richiedente, prima della data di avvio dei lavori oggetto del presente Regolamento, dovrà prestare garanzia fideiussoria di primaria compagnia – regolarmente iscritta all'IVASS - “a semplice richiesta e senza eccezioni”, pari alla quantificazione economica degli incentivi acquisiti in base al meccanismo incentivante di cui al presente Disciplinare. Tale valore di riferimento viene annualmente determinato dal Dirigente del Settore Urbanistica, al fine di fornire un utile riferimento pratico per la sua attuazione. Lo svincolo del 50% della garanzia prestata, su richiesta dell'interessato, avverrà in seguito alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 al termine dell'intervento. La rimanente quota della garanzia prestata, pari al 50%, rimarrà sino alla verifica della effettiva rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto, che dovrà avvenire comunque entro 6 mesi dalla presentazione della SCIA di agibilità.

Una volta ultimati i lavori, il promotore dell'istanza invia congiuntamente alla SCIA ex art. 24 del DPR 380/2001 (Segnalazione Certificata di agibilità) l'asseverazione del Direttore dei Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e l'Attestato di Prestazione Energetica redatto e asseverato dal soggetto certificatore con la ricevuta generata dal Catasto Energetico. In assenza della predetta documentazione la dichiarazione di ultimazione dei lavori è considerata inefficace.

Al termine dei lavori l'Amministrazione comunale, a seguito del controllo della documentazione ricevuta, nomina, entro 30 giorni, un esperto collaudatore, anche esterno all'Ente, il quale redige un verbale di collaudo in contraddittorio con i proponenti.

In caso di esito positivo della fase di controllo l'Amministrazione comunale provvede all'archiviazione della SCIA di agibilità.

In caso di esito negativo, su indicazione dell'esperto collaudatore, l'Amministrazione non archivia la SCIA di agibilità e intima ai proponenti di rendere le opere eseguite conformi alle prescrizioni delle relative soluzioni tecnologiche adottate.

Nel caso in cui non sia possibile adempiere alle prescrizioni di cui al punto precedente, il Bonus attribuito non sarà concesso e l'ente procederà all'escussione della fideiussione di cui al precedente comma 2 e l'intervento sarà considerato come realizzata in difformità dal titolo con conseguente applicazione delle sanzioni di legge.

Incentivi finalizzati alla depavimentazione

Il presente Regolamento Edilizio riconosce, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia comportanti il ripristino della permeabilità di almeno il 30% di aree precedentemente impermeabilizzate, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza incentivi pubblici, è concessa una premialità fino a un massimo del 5% della SL ammessa, e con il limite massimo di mq 500 (cinquecento).

Incentivi finalizzati alla promozione della salute pubblica

Il presente Regolamento Edilizio riconosce, nel caso di interventi di completa rimozione di coperture in amianto eseguiti interamente a carico del proprietario e senza incentivi pubblici, una premialità fino a un massimo del 10% della SL ammessa con il limite massimo di mq 500 (cinquecento).

C_C937 - - 1 - 2025-02-07 - 0000887