

Comune di VALGANNA

Provincia di VARESE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 e s.m.i.

RESP. DEL PROCEDIMENTO

REDAZIONE

Dott. pianificatore. Marco Meurat

VERSIONE

LUGLIO 2024

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	9
1. <i>Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi</i>	10
2. <i>Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso</i>	10
3. <i>Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi</i>	11
3.1 L'iniziativa	11
3.2 Le fasi	12
3.3 Vigilanza e sanzioni	15
4. <i>La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa</i>	16
4.1 I modelli e gli allegati delle domande e delle comunicazioni. Le autocertificazioni	16
4.2 Modalità di predisposizione dei progetti e varianti	16
5. <i>Requisiti generali delle opere edilizie</i>	18
5.1 Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini	18
5.2 Rispetti	19
5.3 Servitù militari	20
5.4 Accessi stradali	20
5.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante	21
5.6 Siti contaminati	21
5.7 disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale	21
5.8 Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia	21
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	22
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	23

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – COMUNE DI VALGANNA (VA)

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 e s.m.i.

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	23
6. <i>Sportello unico per l'edilizia (SUE) e sportello unico per attività produttive (SUAP)</i>	23
7. <i>Commissione locale per il paesaggio</i>	23
8. <i>Commissione edilizia, composizione e durata in carica</i>	25
9. <i>Competenze della Commissione Edilizia</i>	27
10. <i>Funzionamento della Commissione Edilizia</i>	28
11. <i>Modalità di gestione delle pratiche edilizie</i>	29
12. <i>Modalità di coordinamento con il SUAP</i>	30
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	31
13. <i>autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati</i>	31
14. <i>certificato di destinazione urbanistica</i>	31
15. <i>proroga e rinnovo dei titoli abilitativi</i>	32
16. <i>sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità</i>	33
17. <i>contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni</i>	33
18. <i>Pareri preventivi</i>	34
19. <i>Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia</i>	34
20. <i>modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio</i>	35
21. <i>coinvolgimento e partecipazione degli abitanti</i>	36
22. <i>concorsi di urbanistica e di architettura</i>	36
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	37
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	37
23. <i>comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni</i>	37
24. <i>comunicazioni di fine lavori</i>	39

<i>25. occupazione di suolo pubblico</i>	39
<i>26. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica</i>	40
<i>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori</i>	41
<i>27. principi generali dell'esecuzione dei lavori</i>	41
<i>28. punti fissi di linea e di livello</i>	41
<i>29. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie</i>	42
<i>30. cartelli di cantiere</i>	42
<i>31. criteri da osservare per scavi e demolizioni</i>	43
<i>32. misure di cantiere ed eventuali tolleranze</i>	43
<i>33. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera</i>	44
<i>34. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici</i>	45
<i>35. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori</i>	45
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.	46
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	46
<i>36. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici</i>	46
<i>37. requisiti prestazionali degli edifici</i>	47
<i>38. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale</i>	47
<i>39. incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti</i>	48
<i>40. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon</i>	48
<i>41. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale</i>	59

42. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti	59
43. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.	60
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	61
44. strade	61
45. portici	63
46. piste ciclabili	63
47. aree per parcheggio	64
48. piazze e aree pedonalizzate	65
49. passaggi pedonali e marciapiedi	65
50. passi carrai ed uscite per autorimesse	65
51. chioschi/dehors su suolo pubblico	67
52. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	67
53. recinzioni	67
54. numerazione civica	68
55. spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette	69
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	69
56. aree verdi	70
57. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale	70
58. orti urbani	71
59. parchi e percorsi in territorio rurale	71
60. sentieri	71
61. tutela del suolo e del sottosuolo	71
62. connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano	71
CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	73

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – COMUNE DI VALGANNA (VA)

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 e s.m.i.

63. approvvigionamento idrico	73
64. depurazione e smaltimento delle acque	73
65. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	74
66. distribuzione dell'energia elettrica	75
67. distribuzione del gas	75
68. ricarica dei veicoli elettrici	76
69. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	76
70. telecomunicazioni	76
71. rete di illuminazione pubblica	77
72. illuminazione esterna negli spazi privati	78
73. Collocazione di manufatti di pubblica utilità e condotte tecnologiche	79
CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	80
74. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	80
75. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	82
76. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	84
77. allineamenti	85
78. piano del colore	85
79. coperture degli edifici	86
80. illuminazione pubblica	87
81. griglie ed intercapedini	87
82. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	88
83. serramenti esterni degli edifici	89
84. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	90
85. cartelloni pubblicitari	91

<i>86. muri di cinta</i>	91
<i>87. beni culturali e edifici storici</i>	92
<i>88. cimiteri monumentali e storici</i>	92
<i>89. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani</i>	92
CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI	93
<i>90. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche</i>	93
<i>91. serre bioclimatiche</i>	93
<i>92. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici</i>	93
<i>93. coperture, canali di gronda e pluviali</i>	93
<i>94. strade e passaggi privati e cortili</i>	94
<i>95. cavedi, pozzi luce e chiostrine</i>	95
<i>96. intercapedini e griglie di aerazione</i>	95
<i>97. recinzioni</i>	96
<i>98. materiali, tecniche costruttive degli edifici</i>	96
<i>99. disposizioni relative alle aree di pertinenza</i>	96
<i>100. piscine</i>	97
<i>101. altre opere di corredo agli edifici</i>	97
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	98
<i>102. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio</i>	98
<i>103. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori</i>	98
<i>104. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.</i>	99
TITOLO V -NORME TRANSITORIE	100
<i>105. Aggiornamento del regolamento edilizio</i>	100

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – COMUNE DI VALGANNA (VA)

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 e s.m.i.

106. Disposizioni transitorie.

100

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – COMUNE DI VALGANNA (VA)

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 e s.m.i.

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

1. Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

1.1 Nel presente Regolamento Edilizio, di seguito R.E., redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 28 e 29 della L.R. 12/05, sono richiamate le definizioni e gli acronimi dei parametri edificatori contenute nell'Allegato B della D.G.R. 24.10.2018, n. XI/695 e s.m.i., come integrate dal successivo art. 2.

2. Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

- 2.1 I tipi d'intervento sono definiti dalle vigenti disposizioni di legge, con riferimento all'art.3, comma 1, del D.P.R. n.380/2010 e s.m.i.
- 2.2 Nella qualificazione del tipo di intervento edilizio in progetto si tiene conto anche degli interventi assentiti, in corso d'esecuzione o eseguiti nei sei mesi antecedenti la presentazione della domanda o della denuncia di inizio attività, su altre parti della medesima unità immobiliare e che, sommati a quello in progetto, incidano sulla suddetta qualificazione.
- 2.3 L'Altezza urbanistica (AU) da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico (VU) è pari a 3,00 m.
- 2.4 L'altezza dell'edificio è intesa quale altezza media tra fronti se posti ad altezze diverse.
- 2.5 la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
- 2.6 Si intendono qui richiamate eventuali ulteriori definizioni introdotte da leggi regionali vigenti, nonché definizioni individuate dei PGT, ove non concorrono a modificare l'impianto del regolamento edilizio tipo.

3. Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi

3.1 L'iniziativa

1. L'attività edilizia è disciplinata dai provvedimenti regionali e nazionali vigenti in materia. Per il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi si rimanda alla disciplina generale dell'attività amministrativa ed edilizia, espressa dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.
2. Le richieste di provvedimento abilitativo sono obbligatoriamente presentate dal proprietario del bene immobile oggetto di intervento, ovvero dal titolare di un diritto reale o personale di godimento che lo legittimi, il titolare del diritto di superficie, l'affittuario del terreno degli ambiti destinati ad attività agricola limitatamente alle opere consentite ex lege, il concessionario dei beni demaniali nei casi e con i limiti stabiliti dal provvedimento abilitativo, il beneficiario del provvedimento di occupazione temporanea d'urgenza, il soggetto abilitato da specifico provvedimento amministrativo o giurisdizionale.
3. La domanda di certificato di agibilità è sottoscritta dal proprietario o dal soggetto cui sia stato rilasciato il provvedimento utile alla realizzazione delle opere, ovvero dal soggetto titolato ad usufruire del bene.
4. I provvedimenti abilitativi si intendono rilasciati fatti salvi i diritti di terzi, e non esonerano il proprietario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto propria responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti ed al rispetto dei diritti di terzi.
5. Prima del rilascio del provvedimento abilitativo, l'interessato deve presentare, qualora richiesto dalle norme vigenti ed in conformità alle vigenti disposizioni in materia di contratti pubblici, idoneo atto d'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la relativa cessione delle aree necessarie alla loro realizzazione o destinate a tale funzione nel P.G.T. vigente.
6. Le eventuali varianti dei provvedimenti abilitativi sottostanno alle medesime procedure e prescrizioni relative ai provvedimenti originali.

7. Le opere autorizzate con permesso di costruire devono essere iniziate entro 12 mesi dalla data di emissione del permesso di costruire ovvero entro 12 mesi dal 30° giorno successivo alla presentazione della denuncia d'inizio attività, salvo diverse prescrizioni correlate a normativa regionale o nazionale vigente in materia;
8. Qualora l'esecuzione dei lavori abbia comportato il rilascio di una concessione di momentanea occupazione di suolo pubblico, e i lavori siano interrotti per periodi superiori a sei mesi, l'Amministrazione può imporre la cessazione, motivata, di occupazione dello stesso.
9. Le opere devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio del permesso; decorso detto termine nessun lavoro può essere effettuato fintantoché non sia rilasciato un nuovo permesso di costruire o non siano trascorsi trenta giorni dalla presentazione di una nuova denuncia d'inizio attività e non sia presentata nuova comunicazione d'inizio lavori.
10. I termini per l'inizio e la fine dei lavori possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Eventuali richieste di proroga per la fine lavori possono essere accordate esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
11. Entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà, i nuovi proprietari sono tenuti a chiedere al Comune la volturazione del permesso di costruire, allegando la documentazione o la dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente e una dichiarazione sullo stato delle opere del direttore dei lavori; la volturazione è effettuata a mezzo di apposito provvedimento.

3.2 Le fasi

1. Il procedimento è avviato dal responsabile del procedimento, d'ufficio o su domanda del Proponente.

Nel caso di avvio su domanda, al richiedente viene comunicato il nominativo del responsabile del procedimento, mentre dell'avvio è data notizia solo ai terzi che risultino - in relazione ad eventuali altri procedimenti amministrativi o giudiziari - poter temere un pregiudizio dall'accoglimento della domanda.

2. I pareri e gli atti di assenso comunque denominati sono acquisiti d'ufficio a cura dell'organo comunale competente per l'istruttoria del provvedimento o per l'attività, in relazione al quale i pareri stessi o gli altri sono acquisiti; ove i pareri vadano resi da altre Amministrazioni, salvo l'ottenimento diretto degli stessi direttamente dall'interessato e dallo stesso allegato a corredo della domanda, può essere fatto ricorso, a norma di legge, alla procedura della conferenza dei servizi.
3. I pareri espressi da uffici, da servizi o da organi del Comune debbono essere adeguatamente motivati con riferimento alla sola materia affidata alla competenza dell'ufficio o dell'organo consultivo: la motivazione è richiesta qualunque sia il contenuto del parere espresso.
4. la mancata tempestiva formulazione del parere abilita l'organo comunale competente a prescindere dal parere stesso, salvo che quest'ultimo sia necessario a norma di legge o di regolamento.
5. la richiesta di ulteriori atti, documenti od elaborati, necessari per una completa istruttoria, è formulata nel termine al riguardo previsto dalla legge; detta richiesta interrompe il termine per l'adozione del provvedimento, che riprende a decorrere - per intero - dalla data del deposito di tutti gli atti, documenti od elaborati richiesti. Ove l'esigenza di acquisire ulteriori atti, documenti od elaborati insorga successivamente alla scadenza del suddetto termine di legge, la richiesta sospende il termine per l'adozione del provvedimento, che - dalla data del deposito di tutto quanto richiesto - riprende a decorrere per la sola parte non ancora decorsa alla data di formulazione della richiesta.
6. ove gli atti, i documenti o gli elaborati prodotti a seguito della richiesta non siano idonei a consentire una compiuta istruttoria oppure facciano insorgere questioni diverse e nuove, rispetto a quelle che avevano reso necessaria la richiesta, il provvedimento è concluso con il diniego del provvedimento richiesto.
7. L'istruttoria si conclude con specifica relazione, con cui il responsabile del provvedimento riferisce in ordine all'attività svolta, allegando quanto acquisito a corredo dell'istruttoria stessa, e formula la propria motivata proposta.
8. Il permesso di costruire e gli eventuali provvedimenti in sanatoria sono rilasciati dal competente organo comunale su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento o ritenuti opportuni.
9. Il provvedimento di determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione, ove gli stessi non risultino già definiti da convenzione approvata da altro organo, nonché il provvedimento di eventuale restituzione delle somme riscosse a fronte di atti annullati, revocati o decaduti, sono adottati dall'organo comunale competente a rilasciare il

permesso di costruire, su proposta del responsabile del procedimento. La suddetta determinazione avviene sulla base delle vigenti disposizioni di legge e delle tariffe stabilite dall'organo comunale competente.

10. I piani attuativi e le relative convenzioni sono approvati secondo i dettami dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., previa acquisizione della relativa istruttoria del Responsabile del Settore Tecnico e tenuto conto dei pareri eventualmente previsti da norme di legge o di regolamento.
11. La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive, anche in materia delegata dalla Regione, nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Responsabile del Settore Tecnico, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento. Qualora il provvedimento preveda, in caso di inottemperanza, l'acquisizione dei beni immobili al patrimonio od al demanio comunali, l'individuazione degli stessi è operata dal Consiglio Comunale ovvero, in caso di definizione, da parte dello stesso, dei criteri generali cui attenersi per detta individuazione, dal competente organo comunale.
12. L'agibilità si determina in coerenza con il Titolo III del DPR 380/2001 e s.m.i.
13. Le ordinanze edili, quelle cioè che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal Responsabile del Settore Tecnico, su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri ritenuti opportuni.
14. Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco, su proposta del Responsabile del Settore Tecnico, previa acquisizione degli accertamenti, della relazione istruttoria e dei pareri necessari o ritenuti opportuni.
15. Gli altri provvedimenti non espressamente indicati dai precedenti commi sono adottati dal competente organo comunale, su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione degli accertamenti, della relazione istruttoria e dei pareri necessari o ritenuti opportuni.
16. Le richieste di ulteriori atti, documenti od elaborati a corredo della domanda, sono sottoscritte dal responsabile del procedimento, quale organo competente all'espletamento dell'istruttoria ed alla formulazione della proposta, o dall'organo competente all'adozione del provvedimento a seconda della fase in cui la relativa esigenza viene rilevata.
17. L'annullamento e la revoca integrale o parziale degli atti di cui ai precedenti punti del presente articolo sono disposti dallo stesso organo che ebbe ad adottare gli atti medesimi o che, al momento

della determinazione, risulta al riguardo competente, previa acquisizione della relazione istruttoria e della proposta nonché del parere degli stessi uffici od organi intervenuti in relazione agli atti da annullare o da revocare. Le competenze e le procedure di cui sopra sono riferite anche agli eventuali provvedimenti di diniego, di non approvazione e di non accettazione.

3.3 Vigilanza e sanzioni

1. I competenti Uffici comunali provvedono, per quanto di rispettiva competenza, agli accertamenti necessari, in vista del compimento di attività o dell'adozione di provvedimenti, relativamente a specifiche situazioni di fatto o di diritto oppure ad attività comunque rilevanti per l'applicazione del presente Regolamento.
2. Le operazioni di accertamento sono svolte d'ufficio o - qualora sussista il necessario interesse pubblico - su domanda di soggetti estranei all'Amministrazione comunale. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura privatistica, ma non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altro profilo di rilevanza pubblica.
3. Le operazioni di accertamento risultano da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione o, comunque, nel più breve tempo possibile e sottoscritto dal redattore e da quanti partecipano alle operazioni medesime nonché dagli eventuali soggetti in contraddittorio con i quali l'accertamento viene compiuto; in caso di rifiuto della sottoscrizione, dello stesso viene fatta menzione, indicando le ragioni eventualmente esplicitate. Il redattore del verbale formula, con separato atto e nei limiti della propria competenza propositiva o consultiva, il parere e/o la proposta in ordine all'attività da svolgere ed ai provvedimenti da adottare da parte dell'organo comunale competente.

4. La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa

4.1 I modelli e gli allegati delle domande e delle comunicazioni. Le autocertificazioni

1. Regione Lombardia, entro il proprio portale istituzionale, predisponde i modelli delle domande, delle comunicazioni e delle autocertificazioni, modelli dei quali gli interessati possono avvalersi.
2. Alle domande ed alle comunicazioni debbono essere allegati gli atti, i documenti e gli elaborati indicati dalle norme di legge, da quelle del presente Regolamento o dai provvedimenti regionali, eventualmente emanati in materia.
3. Il responsabile del procedimento o l'organo comunale competente all'emanazione del provvedimento possono chiedere gli ulteriori atti, documenti ed elaborati che dovessero risultare necessari per acquisire conoscenza idonea all'integrale valutazione dell'intervento.

4.2 Modalità di predisposizione dei progetti e varianti

1. Gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione, come di seguito specificato.
2. Nel frontespizio devono essere indicati i principali dati di progetto, e in particolare:
 - nominativo o ragione sociale, titolarità e firma del richiedente;
 - nominativo, qualifica e firma del tecnico progettista;
 - localizzazione catastale e civica delle opere oggetto dell'istanza;
 - oggetto dell'istanza;
 - numero progressivo e contenuto specifico dell'elaborato grafico;
 - scala di rappresentazione grafica;
 - data;

3. Nei progetti relativi a edifici o manufatti esistenti gli elaborati grafici devono indicare, in disegni separati e secondo il grado di rappresentazione ritenuto più idoneo (di norma scala 1:100 o 1:50) in rapporto all'entità e alla tipologia delle opere da realizzare:
 - il rilievo quotato dello stato di fatto;
 - il medesimo stato di fatto riportante l'individuazione in colore giallo delle parti da demolire e in rosso delle parti che si intendono realizzare ex novo;
 - il disegno quotato finale, di progetto. Le quote interne, esterne, di spessore, di riferimento ai punti fissi e di riferimento altimetrico devono essere ben leggibili.
4. Qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica, ad eccezione di eventuali evidenti errori di scrittura. Tali quote devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto.
5. Tutti gli interventi che comportano apprezzabili modifiche del contesto edilizio, urbano paesaggistico o ambientale in cui si collocano, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela, devono essere rappresentati con gli elementi di relazione che li legano a tale contesto, sia interno che esterno al lotto di pertinenza, anche con adeguate riprese fotografiche d'insieme e di dettaglio, e viste prospettiche e fotoinserimenti di rendering riproducenti la situazione finale di progetto.
6. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredata da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni attesi, ovvero indicativamente:
 - descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - tipo di intervento, destinazione d'uso consentite e modalità d'attuazione;
 - requisiti urbanistici, vincoli, limitazioni d'uso e condizioni;
 - caratteri dell'intervento edilizio: collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato; caratteri compositivi e ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze; opere di urbanizzazione esistenti e previste; descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – COMUNE DI VALGANNA (VA)

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 e s.m.i.

illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;

- calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati;
 - nel caso si tratti di insediamenti produttivi a destinazione definita, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico-sanitario con informazioni relative al genere di produzione da insediare; al numero di addetti previsti; alla descrizione delle lavorazioni da effettuare; ai materiali da trattare, prodotti depositati ed eliminati; ai flussi di traffico commerciale previsti; ai provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico-nocivi.
7. In allegato alla relazione devono essere presentate le dichiarazioni di conformità previste dalla normativa regionale e/o nazionale vigente in materia.

5. Requisiti generali delle opere edilizie

5.1 Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

I limiti relativi a:

- distanza minima tra costruzioni
- distanza minima dalle strade
- distanza minima dai confini di proprietà e di ambito urbanistico

sono specificatamente normati nello strumento urbanistico vigente.

5.2 Rispetti

1. Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole del PGT, in coerenza con lo studio geologico vigente, individuano le fasce di rispetto di particolari impianti ed infrastrutture nonché dei corsi d'acqua, nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di tutelare i suddetti beni. In proposito, valgono le disposizioni di cui ai successivi articoli, ferme restando le disposizioni prevalenti di cui alle leggi ed ai regolamenti statali e regionali indicati nell'Allegato C della D.G.R. 24.10.2018, n. XI/695 e s.m.i..

2. FASCE DI RISPETTO STRADALE

- a) Le fasce di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento delle sedi stradali ed alla realizzazione di corsie di servizio. In tali fasce sono ammessi sistemazioni a verde e gli allacciamenti ai servizi tecnologici, nonché i percorsi pedonali e ciclabili, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione di carburante e servizi accessori previsti dagli elaborati grafici del PGT.
- b) All'esterno del centro abitato delimitato ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. n.285/1992 e s.m.i., tutte le attrezzature emergenti dal suolo (come ad es. cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni, cartellonistica pubblicitaria e simili) devono rispettare la distanza minima di 3,00 m dal confine stradale. La medesima distanza minima deve essere rispettata anche all'interno del centro abitato dalla cartellonistica pubblicitaria che non sia parallela all'asse stradale
- c) La cura delle fasce di rispetto stradale è a carico dei rispettivi proprietari, ove le fasce stesse non siano acquisite dall'ente proprietario delle strade.
- d) All'interno del TUC, le fasce di rispetto stradale sono computabili esclusivamente per il calcolo della Superficie linda (SL), del Volume urbanistico (VU) e della Superficie coperta (SCOP).

3. ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

- a) In tale zona sono ammessi esclusivamente gli interventi e le opere indicati dall'art.338 del R.D. n.1265/1934 e s.m.i., con le procedure previste dal medesimo art.338.
- b) Per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto cimiteriale sono ammessi esclusivamente gli interventi indicati dal citato art.338.

4. ZONA DI RISPETTO DEI POZZI

Per le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nell'acquedotto comunale valgono le restrizioni previste dalla legge nonché le norme contenute nello Studio geologico allegato alle Norme di Attuazione del PGT.

5. FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono determinate dai gestori delle linee stesse in base alla legge. All'interno di tali fasce di rispetto valgono le limitazioni di uso previste dalla legge.

6. FASCE DI RISPETTO DEI RETICOLI IDRICI E DEI CANALI

Il PGT recepisce il Documento di Polizia Idraulica, che individua le fasce di rispetto di tutti i reticolli idrici ed i canali superficiali presenti nel territorio comunale e soggetti a Polizia Idraulica nonché le attività vietate o soggette a concessione o nulla-osta idraulico.

7. EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE

- a) Il PGT persegue l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.
- b) Gli impianti che producono campi elettromagnetici non sono ammessi su aree ed edifici destinati ad attività sanitarie, assistenziali, scolastiche, religiose e sportive ed in un raggio di 75 m dal perimetro delle aree e degli edifici di cui sopra.

5.3 Servitù militari

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.

5.4 Accessi stradali

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.

5.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante

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.

5.6 Siti contaminati

1. 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.

5.7 disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale

1. Ove presenti, gli Immobili vincolati dalla soprintendenza, o vincolati in conseguenza allo strumento urbanistico medesimo, sono individuati nel PGT.
2. Tutti gli interventi edilizi di qualsiasi natura e la definizione di diverse destinazioni d'uso rispetto a quelle esistenti sono subordinati all'approvazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e del Paesaggio.

5.8 Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia

- - -

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – COMUNE DI VALGANNA (VA)

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 e s.m.i.

**PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI
COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

6. Sportello unico per l'edilizia (SUE) e sportello unico per attività produttive (SUAP)

1. In relazione al SUE si rinvia ai contenuti dell'articolo 5 del D.P.R. n.380/2001.
2. Il D.P.R. 160/2010 all'art. 2 individua lo Sportello Unico per le Attività Produttive quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività.

7. Commissione locale per il paesaggio

1. Il funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio è disciplinato da apposito regolamento, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale. In ogni caso le verifiche da condursi sui progetti devono verificare che:
 - a) Siano coerenti con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui i fabbricati o i manufatti si colloca;
 - b) deve concorrere alla valorizzazione della percezione paesistica delle volumetrie (dal fronte strada, dalle visuali rilevanti, dagli elementi paesaggistici di rilievo, dagli spazi pubblici aperti), in relazione al comparto in cui sono inserite e alle costruzioni circostanti;

2. E' comunque facoltà del Responsabile ufficio tecnico sottoporre alla Commissione per il Paesaggio quesiti relativi a problemi riguardanti l'assetto paesaggistico del territorio comunale o a pratiche in itinere, qualora ritenuto necessario, ovvero la Commissione paesaggio può essere chiamata ad esprimere parere vincolante in particolari casistiche di particolare rilevanza paesaggistica, anche ove non in presenza di vincoli paesaggistici, ovvero a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - a) interventi urbanistico-edilizi su aree ed edifici della rigenerazione urbana, che nel caso di fabbricati di interesse storico, architettonico, antropico devono concorrere a:
 - ✓ valorizzazione degli aspetti e dei caratteri storico-architettonici nonché tipologici dell'edificio ed in generale del contesto storico.
 - ✓ Riproposizione dei caratteri salienti della tipologia degli edifici, morfologia degli edifici, del loro rapporto con i pieni –vuoti territoriali, e degli elementi distributivi originari;
 - ✓ Riproposizione dei caratteri salienti degli elementi costruttivi e decorativi di pregio (porticati, archi, soffitti ecc..) individuati, eventualmente riletti in ordine all'efficientamento dell'edificato;
 - ✓ Riproposizione dei materiali e delle cromie originali, con ammissione dell'utilizzo di materiali e tecnologie non tradizionali purché comunque volte alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, e purché giudicate compatibili con l'aspetto architettonico originario dell'edificio.
 - b) permessi di costruire convenzionati riguardanti più di una unità immobiliare, Piani Attuativi, PII;
 - c) interventi edilizi potenzialmente rilevanti in termini di impatto sul paesaggio, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - ✓ interventi di demolizione e ricostruzione,
 - ✓ progettazione di muri di contenimento di altezza maggiore di 3 metri
 - ✓ Insegne pubblicitarie entro i nuclei di antica formazione.
 - d) Ove lo strumento urbanistico preveda bonus incentivati correlati ad interventi edilizi di innalzamento della qualità architettonica e paesaggistica;
 - e) tutti gli interventi edilizi superiori alla manutenzione ordinaria entro i nuclei di antica formazione. Gli stessi, corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi, devono:

- ✓ essere coerenti con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui i fabbricati / manufatti si collocano;
- ✓ concorrere alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente;
- ✓ concorrere all'eliminazione delle superfetazioni;
- ✓ ricercare l'omogeneità delle singole strutture edilizie con riferimento alle altezze, agli allineamenti, alle linee di gronda, alle caratteristiche dei fronti ed ai colori;
- ✓ concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali delle costruzioni;

8. Commissione edilizia, composizione e durata in carica

1. La Commissione Edilizia, ove nominata, è composta dai seguenti membri effettivi:
 - a) due esperti in materia di tutela paesaggistica-ambientale ai sensi dell' art. 81 comma 5 della L.R. n. 12/05 s.m.i.;
 - b) quattro soggetti dotati di professionalità tecnica risultante da curriculum individuale;
 - c) un esperto in materia di abolizione barriere architettoniche ai sensi dell' art. 13, terzo comma, L.R. 20/2/1986 n. 6.
2. Fanno parte della stessa:
 - a) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
 - b) un componente dell' Ufficio Tecnico comunale che esercita le funzioni di segretario verbalizzante; in caso di sua assenza sarà sostituito da un membro della Commissione stessa;
 - c) un componente della Commissione stessa con funzione di Vice Presidente nominato dal Presidente.
3. I componenti esperti, previa valutazione dei loro curriculum, sono nominati dalla Giunta Comunale fra le persone di riconosciuta competenza in una delle seguenti materie: edilizia, urbanistica, ecologia, geologia, tutela ambientale, storia dell'arte o dell'architettura, diritto urbanistico/edilizio, botanica. Tra i componenti di cui si tratta devono comunque essere presenti almeno un ingegnere o architetto, un geometra, un esperto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e due esperti in materia di tutela paesaggistica ambientale. Per gli esperti la Giunta Comunale provvede

alla nomina sulla scorta del curriculum presentato da ciascun interessato a seguito di apposito avviso pubblico.

4. I commissari (ivi compresi quelli che subentrino a seguito delle dimissioni o della decadenza di un componente) decadono con lo scioglimento del Consiglio Comunale in carica al tempo della nomina dei componenti medesimi: essi, comunque continuano ad espletare le proprie funzioni sino all'intervenuta esecutività della deliberazione di rinnovo o di sostituzione, salvo quanto disposto dal comma successivo.
5. La Giunta Comunale provvede, previa comunicazione scritta all'interessato (che - nei dieci giorni successivi al ricevimento della comunicazione - può inoltrare al Sindaco eventuali deduzioni al riguardo) a dichiarare l'intervenuta decadenza dei commissari che siano risultati assenti, senza preventiva giustificazione, per tre sedute consecutive o che siano risultati assenti, ancorché giustificati, per dieci sedute nell'arco di un anno solare. La decadenza è pronunciata anche nel caso in cui sopravvenga una delle cause di ineleggibilità di cui all'ultimo comma del presente articolo. Contestualmente alla dichiarazione di decadenza la Giunta Comunale provvede alla sostituzione del commissario dichiarato decaduto, utilizzando le designazioni pervenute per la precedente nomina. Nelle more tra la comunicazione e la sostituzione, il commissario può partecipare alle riunioni della Commissione.
6. Delle eventuali dimissioni dei commissari prende atto la Giunta Comunale, che provvede, seduta stante, alla sostituzione, utilizzando le designazioni pervenute per la precedente nomina. In caso di dimissioni contestuali di più di quattro componenti, l'intera Commissione Edilizia decade e si procede al suo integrale rinnovo.
7. I commissari, nominati dalla Giunta Comunale, non possono far parte della Commissione Edilizia per più di due volte consecutive.
8. Non possono essere nominati commissari i dipendenti comunali, i parenti e gli affini sino al secondo grado del Sindaco o dei componenti della Giunta Comunale, le persone che siano in condizione di ineleggibilità o di incompatibilità rispetto alla carica di consigliere comunale, le persone che abbiano riportato condanne passate in giudicato per delitti contro la pubblica amministrazione o per reati in materia edilizia od ambientale, i professionisti che svolgono attività di consulenza per il Comune e che esercitano l'attività professionale sul territorio comunale.

9. Competenze della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica.
2. La Commissione esprime parere sugli interventi soggetti a permesso di costruire, anche in sanatoria, e sulle relative varianti nonché sui piani attuativi, avendo riguardo, essenzialmente, alla qualità dei progetti. In relazione alle specifiche esigenze del caso, la Commissione valuta le soluzioni progettuali sotto il profilo estetico, ambientale, paesaggistico, morfologico, funzionale, costruttivo, igienico, del risparmio energetico, dell'abbattimento delle barriere architettoniche e del corretto uso delle risorse, del contenimento dell'uso del suolo nonché - solo se la relazione istruttoria presenti evidenti carenze al riguardo - la rispondenza delle opere progettate alle disposizioni di legge, degli strumenti urbanistici e del presente regolamento. La Commissione esprime altresì parere sulle proposte di annullamento di permessi di costruire o di piani attuativi.
3. La Commissione può essere chiamata - dal proprio Presidente o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o dall'organo competente ad adottare il provvedimento - ad esprimere parere anche sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'opportunità di eventuali modificazioni di norme del presente regolamento o su progetti di variante (generale o parziale) del P.G.T..
4. In caso di interventi o di varianti soggetti la segnalazione certificata di inizio attività o a comunicazione asseverata, la Commissione rende parere solo su eventuale richiesta del proprio Presidente o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. La Commissione, in materia ambientale, rende parere su tutti i provvedimenti, autorizzativi e sanzionatori.
6. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio nei casi di cui al precedente secondo comma e nei casi in cui lo stesso è previsto dalla legge nonché ove, nei casi di cui ai precedenti terzo e quarto comma, sia richiesto dall'organo competente, il quale però, ove ravvisi palesi ragioni ostative connesse all'inadeguatezza del corredo progettuale o della necessaria documentazione oppure all'evidente contrasto con le norme di legge o di regolamento o con previsioni del P.G.T., può adottare il provvedimento di diniego senza la preventiva acquisizione del parere della Commissione Edilizia.

7. Su richiesta del Sindaco, dell'Assessore delegato o degli Uffici Comunali, la Commissione, nell'ambito delle proprie competenze, anche eventualmente integrata da esperti designati dall'Amministrazione, può essere chiamata ad esprimere pareri su qualunque argomento inerente il campo edilizio, architettonico, urbanistico, ambientale e di compatibilità paesaggistica.

10. Funzionamento della Commissione Edilizia

1. Il Presidente convoca le Commissione a mezzo di avviso scritto da recapitare ai commissari almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza; in caso di urgenza, la convocazione può avvenire anche a mezzo telegramma, telefax, sms o e-mail, da spedire almeno 24 ore prima dell'ora della riunione. La convocazione scritta non è necessaria ove la Commissione organizzi i propri lavori fissando le sedute in giorni ed a ore determinate; della relativa determinazione, deve essere data comunicazione scritta ai soli commissari assenti al momento della determinazione stessa.
2. L'elenco delle pratiche da trattare nelle singole sedute è tenuto presso l'ufficio tecnico Comunale, ove i commissari, nell'orario di apertura, possono prendere visione dei relativi fascicoli nel corso del giorno lavorativo antecedente quello della riunione.
3. Per la validità delle riunioni della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno tre commissari; ove si tratti di interventi su beni soggetti a tutela ambientale è necessaria, per la validità della seduta, la presenza di almeno uno degli esperti in materia.
4. I pareri della Commissione Edilizia s'intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale la decisione del Presidente. Il voto è sempre espresso in forma palese, per alzata di mano o per appello nominale. Il verbale deve contenere l'indicazione dei presenti e del voto espresso da ciascun commissario nonché la motivazione del parere; il parere difforme da quello della maggioranza deve essere motivato. La motivazione deve risultare dal verbale per sunto oppure, ove l'interessato ne faccia richiesta, nel testo integrale. La motivazione del voto della maggioranza è formulata su proposta del relatore o del Presidente oppure, ove il voto di quest'ultimo sia difforme, di uno dei Commissari costituenti la maggioranza. Il voto nella materia della tutela paesistica ambientale può essere espresso solo in presenza di almeno uno dei commissari esperti nella materia, il quale deve formulare il proprio parere.

5. I commissari debbono astenersi dal prendere parte alla trattazione ed alla votazione ed allontanarsi dall'aula, in cui si tiene la seduta, ogni qualvolta si trattino oggetti rispetto ai quali essi sono interessati, anche per ragioni professionali; l'interesse si presume quando i beni oggetti di intervento siano di proprietà o nella disponibilità di uno dei commissari o di un loro parente ed affine entro il quarto grado ovvero quando il commissario od uno dei suddetti suoi parenti ed affini sia proponente della domanda, estensore del progetto o designato come assuntore o direttore dei lavori.
6. I commissari sono tenuti ad esprimere ed a motivare il proprio voto e non possono astenersi dal voto.
7. L'ordine dei lavori è stabilito dal Presidente cui compete altresì il potere di assumere i provvedimenti necessari al regolare svolgimento dei lavori.
8. Le sedute della Commissione Edilizia non sono pubbliche e non è assentibile l'istanza, comunque motivata, di partecipare ai lavori della Commissione presentata dal richiedente i permessi e le autorizzazioni oggetto di valutazione da parte dei commissari.
9. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà, con le stesse modalità decisionali, di convocare e sentire i richiedenti i permessi e le autorizzazioni o loro delegati, anche assieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.

11. Modalità di gestione delle pratiche edilizie

1. La trasmissione delle pratiche edilizie deve avvenire mediante consegna dei documenti in forma cartacea esclusivamente fino all'attivazione del portale telematico di riferimento, ovvero nelle more del funzionamento dello stesso. Per le pratiche relative a P.A., PII, permessi di costruire convenzionati è in ogni caso richiesta anche copia cartacea.
2. Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse:

Qualora per l'istruttoria del provvedimento o per l'attività risulti necessaria l'acquisizione di pareri resi da altre Amministrazioni, può essere fatto ricorso - secondo quanto stabilito dall'art. 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modifiche ed integrazioni - alla conferenza dei servizi, ove la stessa assicuri una più rapida conclusione del provvedimento.

12. Modalità di coordinamento con il SUAP

1. Il decreto legislativo 160/2010 stabilisce che lo Sportello unico per le attività produttive (SUAP) sia l'unico punto di accesso per le attività produttive in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la propria impresa. Lo sportello fornisce tempestivamente una risposta in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte nel procedimento.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, in relazione all'attività istruttoria, coordina le procedure in relazione alle segnalazioni eventuali di documentazione integrativa, all'acquisizione di pareri e nullaosta anche con riferimento a unità organizzative interne in relazione alla conferenza dei servizi, all'istruttoria dei provvedimenti per l'acquisizione delle delibere di Consiglio Comunale.
3. La gestione dello Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP può essere svolto direttamente dal Comune o delegato esternamente, anche in forma associata.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

13. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Al fine di consentire l'esercizio del diritto di autotutela, chiunque può avanzare richiesta di riesame di titoli abilitativi già rilasciati, esplicitandone le motivazioni ed allegando eventuale documentazione a supporto.
2. Il Responsabile dello SUE può attivare lo strumento dell'autotutela qualora ne ricorrono le condizioni, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241/1990, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico alla rimozione di un atto o un provvedimento.
3. A tal fine il Responsabile del Procedimento esperisce istruttoria sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attivazione; quando da tale analisi siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
4. Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo del Responsabile del Procedimento.

14. certificato di destinazione urbanistica

1. La richiesta del certificato urbanistico (CU) o del certificato di destinazione urbanistica (CDU) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'area a cui il certificato si riferisce.
2. Ai fini del rilascio del certificato di destinazione urbanistica di immobili, il richiedente deve precisare nell'istanza sia gli elementi necessari per individuare gli immobili stessi, sia di quale eventuale atto il

certificato medesimo è destinato a costituire allegato. Il certificato indica, con riferimento al P.G.T. vigente ed eventualmente adottato in itinere ed agli eventuali piani attuativi vigenti ed adottati, la destinazione urbanistica degli immobili nonché le prescrizioni contenute in detti strumenti e relative ai medesimi. La richiesta deve essere accompagnata dai seguenti allegati minimi:

- a) estratto di mappa catastale;
 - b) estratto di PGT vigente.
3. I certificati vengono rilasciati in coerenza con l'art. 30 del DPR 380/2001.

15. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. Il titolare di titolo abilitativo può richiedere prima delle scadenze di inizio e fine dei lavori come definite nel titolo stesso, motivata proroga dei relativi termini ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 15 del D.P.R. n. 380/2001.
2. Il Responsabile dello SUE provvede alla verifica della sussistenza delle motivazioni legittimanti il provvedimento di proroga e al rilascio del relativo provvedimento.
3. Nelle more del rilascio del provvedimento di proroga, qualora i termini indicati nel titolo abilitativo siano decorsi, non potrà in ogni caso essere eseguito alcun lavoro.
4. Per il procedimento di rinnovo, richiedibile qualora ad avvenuta decorrenza dei termini di efficacia del titolo abilitativo l'opera non sia iniziata o completata, si applicano i termini previsti dall'articolo 20 del DPR 380/2001 e s.m.i.
5. Eventuale voltura del titolo abilitativo deve essere richiesta contestualmente alla presentazione della documentazione che ne attesti la titolarità a tale ottenimento. Tale voltura è rilasciata entro 30 giorni dall'istanza presentata.

16. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Il Responsabile dello SUE, qualora vengano a mancare tutti o in parte i requisiti minimi previsti dal R.C.I. "Regolamento Comunale d'Igiene" e dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Nell'ordinanza emessa può essere fissato un termine per l'adeguamento trascorso inutilmente il quale sussistono le condizioni per dichiarare l'inagibilità.
3. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dello SUE può dichiarare inagibile un manufatto edilizio o parte di esso, quando ne si individuino i presupposti, ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto n. 1265/1934, e dell'articolo 26 del D.P.R. 380/200.

17. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, anche per i cambi di destinazione d'uso che comportano incremento dei carichi urbanistici, contribuendo ad aumentare la domanda dei servizi pubblici, è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale, in coerenza con i dettami normativi vigenti. Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa, ovvero con determinazione annuale del Settore Governo e sviluppo del territorio.
2. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con adeguate garanzie stabilite dall'Amministrazione comunale.
3. L'Amministrazione, con deliberazione del Consiglio comunale, può individuare criteri incentivativi, fermo restando la possibilità di ricorrere al permesso di costruire in deroga, in corrispondenza di interventi edilizi ed urbanistici sulle aree e sugli edifici della rigenerazione urbana.

18. Pareri preventivi

1. 1. In nessun caso la richiesta di Parere Preventivo è obbligatoria. Tuttavia la stessa è raccomandata in particolare nei seguenti casi:
 - Modalità attuativa indiretta. Per attuazione di interventi con modalità indiretta si intende la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi in forza dei titoli abilitativi edili previsti dalla normativa vigente in materia, il cui rilascio o perfezionamento è subordinato alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi od alla stipula di specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
 - Immobili vincolati;
 - Immobili storici o di pregio;
 - Edifici e complessi edilizi di rilevante interesse;
 - Edifici e complessi edilizi di problematica contestualizzazione;
2. Con la richiesta del parere preventivo, l'interessato dovrà allegare tutta la documentazione necessaria ed opportuna al fine della corretta valutazione e comprensione del progetto/intervento da parte dell'Ufficio Competente. Il parere preventivo sarà rilasciato all'interessato entro i termini stabiliti per legge.

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

1. Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisionali (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi), senza preventivo titolo autorizzativo, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore con carattere di urgenza. Rimane l'obbligo per i soggetti interessati di produrre e presentare nell'immediato i relativi titoli autorizzativi.
2. Il proprietario è comunque tenuto a comunicare all'Ufficio SUE l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto, ovvero abbia comportato

l'esecuzione di opere murarie, il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori e dell'esecutore. Detto professionista è tenuto a presentare una dettagliata relazione tecnica (allegata documentazione fotografica delle strutture soggette a pericolo imminente) sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e, una volta ultimato l'intervento, a redigere e presentare certificato di collaudo.

20. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. L'accesso agli atti pubblici ed alle informazioni in possesso del Comune nonché la partecipazione degli interessati al procedimento sono garantiti con le modalità, nei termini e con i limiti stabiliti dalla legge, da eventuale specifico Regolamento Comunale del Procedimento amministrativo, del diritto di accesso agli atti e dell'Ufficio competente e dalle disposizioni del presente capo che riguardano atti e procedimenti attinenti la sola materia disciplinata dal presente regolamento e che superano le altre disposizioni regolamentari di carattere generale.
2. L'amministrazione comunale al fine di garantire trasparenza e accesso alle informazioni, pubblica all'Albo online oltre che nella sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 come integrato dal D.Lgs.97/2016.
3. Chiunque vi abbia interesse può esaminare i documenti formati dal Comune o dallo stesso detenuti stabilmente: la consultazione avviene nei casi previsti dalla legislazione vigente.
4. Chiunque vi abbia interesse può altresì - su richiesta scritta, motivata con riferimento all'interesse del richiedente e previo pagamento di quanto stabilito dal Regolamento Comunale del Procedimento amministrativo o da apposita Deliberazione, del diritto di accesso agli atti e dell'Ufficio competente - ottenere copia dei documenti di cui al precedente comma. Quanto agli elaborati di progetto di opere di proprietà privata, viene rilasciata copia soltanto della planimetria generale quotata, delle sezioni e dei prospetti, dei calcoli planivolumetrici, in relazione all'interesse del richiedente. L'interesse è quello finalizzato alla tutela di situazioni giuridicamente rilevanti.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – COMUNE DI VALGANNA (VA)

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 e s.m.i.

5. La consultazione è fissata per una data non successiva al trentesimo giorno da quello di presentazione della richiesta; la copia è rilasciata entro il trentesimo giorno dalla presentazione della richiesta.
6. Eventuale maggiore termine deve essere giustificato comunicando all'interessato lo specifico motivo che non consente il rispetto dei termini suddetti.
7. Dell'avvenuto rilascio di copia degli elaborati di progetto è data comunicazione scritta al titolare del relativo atto abilitativo.

21. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. La P.A. garantisce il coinvolgimento e la partecipazione della cittadinanza e degli attori portatori di interessi secondo il principio generale stabilito dalle vigenti norme in materia.

22. concorsi di urbanistica e di architettura

1. Si rimanda ai contenuti del Capo IV, art.152 e seguenti, del Dlgs.50/2016 e s.m.i

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

23. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni

1. L'inizio dei lavori deve essere preventivamente comunicato in via telematica all'Ufficio tecnico Comunale dall'interessato, con l'indicazione del nome del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile del cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza dell'esecuzione, ove non risulti da precedenti atti. Eventuali cambiamenti debbono essere tempestivamente comunicati in forma telematica.
2. I lavori non possono essere iniziati se il titolo abilitativo e gli elaborati di progetto con essa assentiti non sono stati sottoscritti, in segno di presa conoscenza, da parte del direttore dei lavori e del costruttore.
3. Il Committente o il responsabile dei lavori devono trasmettere alla Amministrazione competente prima dell'inizio dei lavori, il nominativo delle Imprese esecutrici dei lavori unitamente al DURC.
4. L'inizio dei lavori, stante l'efficacia temporale prevista per legge, si considera intervenuto:
 - con la realizzazione degli scavi di fondazione nel caso di intervento di nuova costruzione,
 - con la realizzazione di parte delle eventuali demolizioni nel caso di interventi di ricostruzione,
 - con la realizzazione di parte anche di una sola delle categorie delle opere in progetto, nel caso di interventi manutentivi o di recupero dei fabbricati esistenti.
5. Al fine dell'applicazione della presente norma si considera significativa la parte di fondazioni che interessi almeno un decimo delle superfici delle pareti, di pavimenti e della copertura interessate

dall'operazione; la parte significativa di categorie delle opere in progetto è apprezzata in relazione agli elementi salienti del progetto stesso.

6. Il titolare del provvedimento abilitativo è altresì tenuto a dare notizia, per iscritto, al Comune dell'eventuale sospensione dei lavori e della successiva ripresa.
7. Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni di legge e di regolamento in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni eventualmente impartite dall'Amministrazione.
8. Dal giorno di inizio dei lavori a quello di ultimazione, gli originali o le copie fotostatiche ad essi conformi del titolo abilitativo e delle relative varianti in corso d'opera e delle comunicazioni d'inizio lavori, unitamente agli esemplari dei disegni siglati debbono sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti agli incaricati comunali.
9. Analoga disposizione si applica agli atti di cui all'art. 65 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.
10. In caso di violazione dell'obbligo di cui al precedente comma, ai sensi della vigente normativa statale, gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria provvedono a darne immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al responsabile comunale del settore edilizia.
11. E' responsabilità del titolare del provvedimento abilitativo avere cura della tabella e garantirne la leggibilità nel tempo, fino alla conclusione delle opere.
12. In caso di interruzione dell'esecuzione dei lavori, debbono essere eseguite le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite e dell'intero cantiere comprese le movimentazioni di terra, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone e a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.
13. In caso di inosservanza, l'Amministrazione ordinerà l'adozione, entro idoneo termine, delle cautele necessarie e successivamente, occorrendo, provvederà d'ufficio, a spese degli inadempienti.

24. comunicazioni di fine lavori

1. Deve essere data comunicazione all'Ufficio Tecnico entro 15 giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori. La comunicazione di fine dovrà essere conforme ai contenuti della modulistica unificata edilizia reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie..
2. Le opere assentite devono ordinariamente essere realizzate nella loro integralità; è ammesso il completamento successivo in interventi di sistemazione delle aree verdi in relazione agli andamenti stagionali.
3. Sono consentite comunicazioni di parziale fine lavori solo ove ravvisabile possibilità di dichiarazione di agibilità parziale, in coerenza con la normativa vigente in materia. In tal caso il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori in cui venga attestata la non sussistenza di situazioni di pericolo e da una planimetria rappresentante il settore del cantiere ancora in atto.

25. occupazione di suolo pubblico

1. L'utilizzo del suolo pubblico o la manomissione dello stesso per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi deve essere preceduto da apposita concessione nella quale vengono indicate le prescrizioni per l'uso del suolo pubblico - che dovrà essere riconsegnato, alla scadenza della concessione, nelle medesime condizioni in cui lo si è ricevuto - e vengono precise le modalità di segnalazione del cantiere a tutela della pubblica incolumità.
2. Anche nel caso in cui la realizzazione dei lavori possa interessare manufatti o servizi pubblici, il costruttore dovrà chiedere al Comune le prescrizioni cui attenersi.
3. Qualora dall'attività del cantiere derivino effetti molesti, il Comune potrà prescrivere specifiche misure per evitarli o attenuarli su indicazione della struttura tecnica dell'ATS di riferimento.
4. Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere curata la pulizia del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.

5. L'attività di cantiere è vietata al di fuori dell'area individuata, perimetrata e recintata allo scopo. E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici o aperti al pubblico adiacenti al cantiere.
6. Solo in caso di necessità comprovata dagli interessati in un'esplicita richiesta, l'Amministrazione potrà autorizzare il deposito dei materiali su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere con le cautele che verranno stabilite per i singoli casi e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali.
7. Il Comune può chiedere apposita cauzione quale garanzia della corretta esecuzione dei lavori.

26. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica

1. Ove i risultati dell'Indagine Ambientale preliminare, utile alla verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs n. 152/06 e s.m.i) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica, mediante l'utilizzo dei moduli di cui alla DGR 27 giugno 2006, n. 8/2838 e s.m.i.
2. La comunicazione deve contenere, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 242 del D.Lgs n. 152/06, la descrizione delle eventuali misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate. Nei successivi trenta giorni deve essere presentata alle predette Amministrazioni il piano di caratterizzazione con i requisiti di cui all'Allegato 2 alla parte quarta del D.Lgs 152/06 e s.m.i.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

27. principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. I diversi soggetti che rivestono responsabilità operative in relazione all'esecuzione lavori devono garantire che opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti e conformi alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in materia.

28. punti fissi di linea e di livello

2. Prima di inizio dei lavori per interventi oggetto di prescrizioni planivolumetriche (piani urbanistici o titoli abilitativi convenzionati), l'avente titolo è tenuto a richiedere all'Ufficio Tecnico, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli dovranno essere comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
3. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, anche su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da strumenti di pianificazione esecutiva, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto. Tali picchettature dovranno essere comunicate all'unità organizzativa competente e restare esposte per un periodo di almeno 20 giorni da tale comunicazione, trascorso tale termine i lavori possono essere iniziati.
4. Le operazioni di cui al comma 1 possono essere eseguite da personale del Comune oppure da diverso personale che deve essere messo a disposizione gratuitamente dal titolare e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale indicato dal Responsabile del Procedimento. Le operazioni di cui al comma 2 sono eseguite dall'assuntore dei lavori, salvo la possibilità di verifica da parte degli uffici comunali. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente. Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salvo formale concessione; dette

costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.

29. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

5. I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni con materiali idonei ed avere una altezza non inferiore a m. 2,00.
6. I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche o aperte al pubblico possono effettuarsi solo dopo aver provveduto a recingere i medesimi o dopo aver adottato analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse e muniti di segnale luminoso a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole. Nel caso la recinzione racchiuda manufatti o servizi pubblici devono essere adottate misure tali da consentire il pronto e libero accesso agli addetti di tali servizi. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di scarsa consistenza e di breve durata, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.
7. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per la pubblica utilità senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo o consenso.
8. La recinzione dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente, anche con l'eliminazione di crescenze infestanti aggettanti su spazio pubblico.

30. cartelli di cantiere

1. L'esecutore dei lavori deve affiggere, presso il cantiere in posizione visibile da pubblica via o comunque in vista del pubblico, una tabella di dimensioni opportune, nella quale vanno indicati: oggetto dei lavori, il committente, il progettista, il direttore dei lavori, il Coordinatore Sicurezza in fase

di progettazione e di Esecuzione, il Responsabile dei Lavori, il numero del permesso di costruire o il protocollo e la data di presentazione della denuncia d'inizio di attività e della comunicazione d'inizio dei lavori, la Classificazione Energetica, i nominativi delle imprese esecutrici ai sensi dell' art. 12 del D.M. 37/2008. Tale indicazione va aggiornata in caso di volturazione o negli altri casi in cui intervengano modificazioni.

2. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

31. criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere d'ufficio, a spese dell'impresa che detiene il cantiere, all'esecuzione delle prescrizioni contenute nella concessione del suolo o connesse alla stabilità degli scavi quando l'impresa stessa non vi provveda.

32. misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. Costituiscono tolleranze di cantiere gli scostamenti nei limiti fissati dalla vigente normativa di cui all'articolo 34-bis del D.P.R.380/2001 e s.m.i.
2. Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.
3. Le tolleranze come sopra indicate sono ammesse solo quando non compromettano i requisiti di igiene e di abitabilità dei locali e spazi abitativi.

33. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Si demanda al contenuto dei titoli IV, V, VI e VIII, IX, X e XI del D.Lgs n.81/2008 e s.m.i.
2. In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente; in particolare, gli interventi di nuova costruzione e quelli di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria del manto di copertura degli edifici devono prevedere la posa di linee di ancoraggio a tutela delle maestranze realizzati in conformità alle norme UNI EN 795 (linee vita).
3. Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.
4. Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Responsabile del Settore Tecnico potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele necessarie ed, in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.
5. Tutte le strutture provvisionali di cantiere, quali ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili, devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; le stesse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse per mezzo di stuioie o graticci e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonee attrezzature per il carico dei materiali.
6. Tutte le strutture provvisionali di cantiere, gli apparecchi di sollevamento e altre attrezzature non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo ove prescritto; ogni macchinario impiegato nei cantieri edilizi deve rispondere alla norme di legge e alle prescrizioni degli Enti a cui è affidata la vigilanza in materia.
7. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, i materiali risultanti devono essere fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura, allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

8. Allo stesso scopo, quando si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, su indicazione del responsabile della competente Struttura Tecnica dell'ATS, si adotteranno, oltre alla bagnatura, altri speciali accorgimenti.
9. Idonei ed adeguati accorgimenti devono essere adottati anche per contenere la dispersione di polveri durante particolari lavorazioni di cantiere, come ad esempio: sabbiature, frantumazione ecc.. In presenza di piste interne in aree di cantiere è necessario bagnare le aree di transito.
10. L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle N.T.A. della Classificazione Acustica del Territorio Comunale
11. I rifiuti prodotti durante la permanenza del cantiere devono essere gestiti all'interno dello stesso attraverso la loro separazione merceologica e lo smaltimento presso i centri autorizzati. E' vietato qualunque tipo di occultamento o non corretta gestione dei rifiuti (interramento, incenerimento ecc.).

34. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Ove, nel corso di un intervento edilizio o nel fare scavi, si scoprano elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti o denunciati in sede di progetto, il titolare del provvedimento abilitativo, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve dare immediato avviso al Comune o alla Sovrintendenza competente, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
2. I proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Sovrintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.

35. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Si rimanda a specifico regolamento comunale, ove istituito.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

36. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. Qualora su un terreno edificabile scorrono corsi d'acqua o vi siano invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni e le altre parti dell'edificio o devono essere adottati altri accorgimenti costruttivi al fine di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.
2. In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità, con idoneo vespaio aerato, inoltre i muri sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine.
3. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est – Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
4. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.
5. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati; le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

6. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere di norma dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

37. requisiti prestazionali degli edifici

1. La disciplina tecnica di dettaglio relativa all'efficienza energetica, al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti, al confort abitativo e alla riduzione dei rifiuti, potrà essere definita da un apposito Regolamento energetico a compendio del presente R.E.
2. Invarianza idraulica ed idrogeologica: si richiamano i contenuti del Regolamento regionale del 23 novembre 2017 - n. 7, inerente i criteri di invarianza idraulica ed idrologica.
 - a) I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi, e relative varianti di rilevanza per i parametri di invarianza, definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.P.R. n. 380/2001 e a tutti gli interventi, riconducibili a permesso di costruire convenzionato, SCIA, Comunicazione di Inizio lavori asseverata, nonché interventi su infrastrutture stradali, autostradali, loro pertinenze e i parcheggi, che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto specificato nel testo coordinato del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7; Ove risultino impossibile tecnicamente la realizzazione di opere di invarianza le stesse saranno oggetto di monetizzazione;
 - b) Gli interventi di cui sopra, dovranno essere corredati da relativa istanza di concessione allo scarico ove riguardante corpi idrici superficiali ovvero richiesta di allacciamento ove riguardante scarico in fognatura; la relativa documentazione deve essere acquisita prima dell'inizio lavori;

38. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. Gli edifici soggetti a flessibilità progettuale, ovvero ritenuti meritevoli di possibile modifica a differenti usi nel tempo, necessitano di una definizione progettuale che ricerchi la regolarità degli

spazi, delle altezze, delle aperture, dei collegamenti, nonché l'utilizzo di materiali ed accorgimenti facilmente ri-adattabili, utili a facilitare eventuali future necessità in tal senso.

39. incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

1. Il Comune, con atto deliberativo motivato, anche in coerenza con i contenuti dello strumento urbanistico comunale, può individuare specifici incentivi in ordine al contenimento dei consumo energetici, ed economici, ovvero mediante riduzione – fino all'esenzione - dagli oneri di urbanizzazione ordinariamente dovuti.

40. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Il presente paragrafo definisce specifiche azioni per la riduzione delle concentrazioni di gas radon in ambienti indoor.

Dette norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi sono definite ai sensi dell'art.66 septiesdecies della L.R. 33/2009, come modificato dall'art. 2 della L.R. 3/2022.

Le stesse sono da applicarsi:

- a tutti gli edifici di nuova costruzione
- agli edifici esistenti, oppure in occasione di ristrutturazioni per interventi finalizzati alla riduzione delle concentrazioni di radon indoor rilevate a seguito di indagini ad hoc.

2. Caratteristiche dell'edificio e rischio radon: I principali punti attraverso i quali l'aria carica di gas radon riesce a penetrare dal suolo nell'edificio sono le aperture, le fessurazioni, i giunti o le superfici particolarmente permeabili. A parità di presenza di radon nel suolo e di differenza di pressione interno – esterno, l'effettiva concentrazione del gas radon è fortemente influenzata dalle caratteristiche tecniche dell'abitazione così come dalle sue caratteristiche di fruizione e di gestione.

In relazione a ciò si individuano le seguenti norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi sono definite ai sensi dell'art.66 septiesdecies della L.R. 33/2009, come modificato dall'art. 2 della L.R. 3/2022.

3. Norme tecniche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi:

- a) tutti gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria di cui al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che coinvolgono l'attacco a terra sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.
- b) detti criteri costruttivi, con rimando all'integrale contenuto del DDG 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas Radon in ambienti indoor" ed eventuali s.m.i, sono di seguito così riassunti.

b.1) Tecniche di controllo dell'inquinamento indoor da gas radon:

- barriere impermeabili (evitare l'ingresso del radon all'interno degli edifici con membrane a tenuta d'aria). Consiste nello stendere sull'intera superficie dell'attacco a terra dell'edificio una membrana impermeabile che separi fisicamente l'edificio dal terreno. In questo modo il gas che risalirà dal suolo non potrà penetrare all'interno dell'edificio e devierà verso l'esterno disperdendosi in atmosfera;
- depressione alla base dell'edificio (intercettare il radon prima che entri all'interno degli edifici aspirandolo per espellerlo poi in atmosfera). Si realizza creando una depressione d'aria al di sotto o in prossimità dell'edificio tramite un ventilatore di adeguata potenza. Questo sistema di mitigazione può essere realizzato in diversi modi in funzione della tipologia della costruzione e a seconda che si intervenga su edifici esistenti o di nuova costruzione. I punti di aspirazione possono essere anche più di uno in funzione della dimensione del fabbricato e tenendo conto che, in linea di massima, l'efficacia di questo intervento si esplica all'interno di un raggio di 6-8 metri dal punto di aspirazione;
- pressurizzazione alla base dell'edificio (deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto l'edificio per allontanare il gas). L'inverso della tecnica precedente consiste nell'insufflare aria al di sotto dell'edificio per creare una zona di sovrappressione. In questo modo si crea un moto d'aria che tendenzialmente contrasta l'effetto risucchio creato dalla casa nei confronti del terreno (per minore pressione interna) e spinge il gas al di fuori del perimetro della costruzione lasciando che si disperda in atmosfera. Il radon, infatti, non esce dal terreno in pressione ma semplicemente per differenza di pressione fra edificio e terreno. Si tratta quindi della medesima tecnica della depressione nel quale viene semplicemente invertito il flusso del ventilatore sulla canalizzazione. E' una tecnica prevalentemente adatta al patrimonio

edilizio esistente, in quanto nelle nuove costruzioni la predisposizione di una barriera antiradon e di un sistema aspirante fornisce migliori risultati e necessita di un impianto dimensionalmente più limitato e quindi meno costoso e comportante consumi inferiori.

- Realizzazione di vespaio adeguato.

- Se il vespaio ha un volume completamente vuoto sono applicabili entrambe le tecniche di depressione e pressurizzazione individuando un punto idoneo al perimetro attraverso il quale forare il muro perimetrale e intercettare il volume;
- se il vespaio è strutturalmente realizzato con tavelloni posti sopra muricci in mattoni nei quali siano state lasciate delle aperture che mettano in comunicazioni i diversi comparti sarà sufficiente individuare un punto idoneo per intercettare il volume;
- se il vespaio è realizzato con casseri a perdere in materiale plastico (igloo), ovvero la soluzione costruttiva che realizza un vespaio perfettamente ventilabile, sarà sufficiente individuare un punto di aspirazione che intercetti una sezione libera all'interno di uno dei casseri;
- se il vespaio è strutturalmente realizzato con tavelloni posti sopra muricci in mattoni nei quali però non siano state lasciate delle aperture che mettano in comunicazioni i diversi comparti, sarà necessario individuare più punti di aspirazione-ventilazione a seconda del numero di compartimentazioni in modo da realizzare un sistema aspirante in ogni volume, con tubazioni poi eventualmente canalizzate al medesimo aspiratore ma che agisca comunque sull'intera superficie;
- se il vespaio è parzialmente o totalmente riempito con materiale di riporto, ghiaia, macerie, ecc., si potranno adottare le medesime tecniche del vespaio vuoto con particolare attenzione a individuare un buon punto di aspirazione/pressurizzazione nella parte più libera del volume. In questo caso inoltre, avendo un volume di minore dimensione da mettere in depressione/pressione, potrà anche essere utilizzato un ventilatore di potenza ridotta. Se al contrario il volume è stato completamente riempito con materiale compatto (sabbia, macerie miste a residui di leganti, ecc.) ci si dovrà ricondurre alla tipologie del solaio a terra poggiante direttamente sul terreno in quanto, con ogni probabilità, non si potrà avere alcuna circolazione d'aria;

b.2) Tecniche di prevenzione e mitigazione dell'inquinamento indoor da gas radon:

- depressione – pressurizzazione del sottosuolo; L'ingresso del radon può essere controllato:
 - aspirando l'aria dal terreno sotto l'edificio, intercettando il gas ed evacuandolo in atmosfera prima che entri negli ambienti;
 - insufflando aria nel terreno al di sotto dell'edificio per creare una zona di sovrapressione che contrasti l'effetto risucchio creato dalla casa e spinga il gas al di fuori del perimetro della costruzione lasciando che si disperda in atmosfera.

In entrambi i casi è possibile impiegare un pozzetto oppure un tubo forato e collocare il ventilatore in un pozzetto autonomo lontano dal punto di aspirazione o all'interno del pozzetto di aspirazione.

- depressione – pressurizzazione dei volumi alla base dell'edificio; L'ingresso del radon può essere controllato:

- aspirando l'aria dal vespaio o da locali tecnici (fuori terra, seminterrati o interrati) sotto l'edificio, intercettando il gas ed evacuandolo in atmosfera prima che entri negli ambienti superiori;
- insufflando aria all'interno del vespaio o nei locali tecnici al di sotto dell'edificio per creare un volume in sovrapressione che impedisca al gas di uscire dal terreno e lo respinga al di fuori del perimetro dell'edificio.

Il vespaio o il locale tecnico fanno le veci di un pozzetto. Il percorso di evacuazione del radon, in caso di impianto di aspirazione/depressione, può essere esterno o interno all'edificio in ragione di aspetti estetici e funzionali. Nel caso di percorso interno il ventilatore andrà sempre posizionato verso l'estremità alta per mantenere l'intero condotto in depressione ed evitare rischi di perdite.

- ventilazione naturale o meccanica tramite pozzetto centrale e membrana impermeabile; In interventi di nuova edificazione risulta particolarmente semplice e poco oneroso predisporre un pozzetto al di sotto dell'edificio, subito prima del getto di magrone (o più pozetti in funzione della superficie dell'edificio considerando che ogni punto di ventilazione agisce normalmente in un'area di circa 8 metri di diametro). Il pozzetto è forato nella parte inferiore e poggia su uno strato di circa 10-12 centimetri di ghiaia grossa. E' collegato a un secondo pozzetto situato al perimetro dell'edificio tramite una tubazione in pvc di almeno 100-120 millimetri di diametro. Questo secondo pozzetto viene chiuso con il proprio coperchio alla medesima quota del terreno, e quindi a vista, oppure leggermente interrato sotto un modesto spessore di terra restando comunque accessibile in caso di necessità. Lo scavo per la messa in opera di questo pozzetto potrà eventualmente essere riempito con ghiaia, terra, ecc. Una volta conclusa la costruzione verranno eseguite delle misure per valutare il livello del radon eventualmente presente nell'abitazione. Laddove la concentrazione risulti sotto estremamente bassa anche in relazione agli usi previsti, l'impianto predisposto potrà non essere attivato. In caso di concentrazioni elevate, il secondo pozzetto al perimetro verrà invece aperto e servirà per l'alloggiamento di un ventilatore per la depressione/pressurizzazione del terreno sotto l'edificio tramite la canalizzazione predisposta e collegata al pozzetto aspirante sotto la casa.

- Per questo motivo è opportuno predisporre, nel secondo pozzetto al perimetro, una canaletta per l'eventuale collegamento elettrico del ventilatore e localizzare questo pozzetto in un luogo in cui sia poi facilmente possibile predisporre una tubazione di evacuazione del radon poco invasiva dal punto di vista estetico.

- La medesima soluzione è adottabile in edifici direttamente controterra o con locali seminterrati e interrati.
- In caso di nuove costruzioni risulta particolarmente funzionale abbinare sempre a questo intervento la posa di una membrana impermeabile, membrana che risalirà anche verticalmente sull'esterno della parete controterra in caso di ambienti interrati.
- aspirazione meccanica tramite tubazioni drenanti e membrana impermeabile; Laddove esista l'eventualità di una quota di falda piuttosto alta una ricorrente soluzione costruttiva consiste nel posizionare, al di sotto del solaio a terra, delle tubazioni drenanti per allontanare l'acqua dalle fondazioni dell'edificio. Questo medesimo impianto è particolarmente funzionale anche per limitare e contrastare il percorso di risalita del radon. L'accortezza in fase di cantiere dovrà essere quella di collegare fra loro tutte le tubazioni in modo da avere un unico punto di aspirazione. Le tubazioni drenanti saranno posate su un letto di ghiaia, separato dal getto di magrone da un tessuto-non-tessuto. Una volta conclusa la costruzione verranno eseguite delle misure sul livello di radon presente ed eventualmente verrà alloggiato e messo in funzione un ventilatore come nel caso precedente.
 - Per questo motivo è opportuno predisporre, nel pozzetto perimetrale, una canaletta per l'eventuale collegamento elettrico del ventilatore e localizzare questo pozzetto in un luogo in cui sia poi facilmente possibile predisporre una tubazione di evacuazione del radon poco invasiva dal punto di vista estetico.
 - La medesima soluzione è adottabile in edifici direttamente controterra o con locali seminterrati e interrati.
 - Risulta particolarmente funzionale abbinare sempre a questo intervento la posa di una membrana impermeabile, membrana che risalirà anche verticalmente sull'esterno della parete controterra in caso di ambienti interrati.
 - Con questa tipologia di impianto la tecnica più opportuna pare essere quella della depressione in quanto la pressurizzazione deve agire su volumi troppo ampi e articolati con risultati di solito non soddisfacenti.
- bonifica edilizia esistente: ventilazione naturale del vespaio con casseri in pvc e membrana; Fra le diverse tecniche costruttive del vespaio, è possibile l'utilizzo di casseri a perdere a incastro in pvc (igloo) sui quali viene poi effettuato in getto di completamente in calcestruzzo. Nel caso di nuove costruzione questa scelta risulta molto funzionale nei confronti della prevenzione da inquinamento indoor da gas radon, sia per l'incastro presente nei casseri che realizza già una prima tenuta all'aria, sia per la camera d'aria che si realizza al di sotto degli elementi che, collegata con l'esterno tramite una tubazione, consente la circolazione dell'aria nel volume del vespaio migliorando l'efficacia del sistema. Se il vespaio si trova fuori terra possono essere sufficienti delle bucature al perimetro dell'edificio, possibilmente sui prospetti nord e sud per innescare una circolazione d'aria che potrebbe risultare sufficiente. I fori sul prospetto sud dovranno possibilmente essere più in alto di quelli a nord per una migliore ventilazione naturale. In caso di bonifica di costruzioni esistenti ritrovare questa tipologia di vespaio facilita l'intervento. Se le bucature perimetrali sono già presenti, ma la concentrazione di radon è ancora troppo elevata, potrà essere collegato a una di queste bucature un ventilatore per incrementare la

circolazione. Se non ci sono bucature presenti si potranno realizzare ed effettuare prima una tentativo solo con la ventilazione naturale. Sicuramente un aiuto all'attivazione di un moto d'aria naturale per la ventilazione del vespaio può fornirlo una tubazione che, dal punto di suzione, arrivi in quota oltre il cornicione di gronda. In questo modo i venti dominanti e l'effetto Venturi potrebbero favorire l'attivazione di un sufficiente giro d'aria senza necessità di ventilatori.

- In caso di nuove costruzioni risulta particolarmente funzionale abbinare sempre a questa tipologia di vespaio la posa di una membrana impermeabile.
- Con questa tipologia di vespaio si ottengono risultati interessanti sia in depressione ma anche in pressurizzazione in quanto i casseri in pvc realizzano una buona tenuta nella parte superiore della camera concentrando l'effetto pressurizzante nei confronti del terreno.
- bonifica edilizia esistente: ventilazione meccanica del vespaio con casseri in pvc e membrana; Se il vespaio si trova interrato, le perdite di carico causate dalle curve delle tubazioni spesso non consentono una ventilazione naturale, per cui sarà necessario predisporre un pozzetto limitrofo al vespaio nel quale alloggiare un ventilatore nell'eventualità si rilevino in seguito dei valori alti di inquinamento. In caso di edilizia esistente, nota la tipologia del vespaio e la profondità non eccessiva, si potrà effettuare uno scavo per intercettare questo volume, canalizzandolo poi a un pozzetto con ventilatore. Se questa tipologia di vespaio sottostà a un volume interrato potrà essere predisposto un sistema ventilante in fase di costruzione. In questo caso la membrana impermeabile risale anche lungo la parete esterna verticale. Per l'edilizia esistente è improbabile effettuare uno scavo di tale profondità dall'esterno per interventi di bonifica, salvo particolari situazioni. Più semplice potrebbe essere intercettare il volume dall'interno e canalizzare la tubazione internamente in un cavedio, se le destinazioni d'uso degli ambienti lo consentono.
 - In caso di nuove costruzioni risulta particolarmente funzionale abbinare sempre a questa tipologia di vespaio la posa di una membrana impermeabile.
 - Con questa tipologia di vespaio si ottengono risultati interessanti sia in depressione ma anche in pressurizzazione in quanto i casseri in pvc realizzano una buona tenuta nella parte superiore della camera concentrando l'effetto pressurizzante nei confronti del terreno.
- ventilazione tramite pozzetto centrale o perimetrale; In caso di interventi di bonifica su costruzioni esistenti il pozzetto potrà essere posizionato al di sotto dell'edificio laddove la destinazione d'uso dei locali, e in particolare il tipo di pavimentazione presente, consentano di effettuare uno scavo per il pozzetto e una traccia per la canalizzazione di evacuazione (per es. in autorimesse, cantine, locali tecnici, ecc.). In alcuni casi un attento sopralluogo consente di individuare dei sottoscala, dei depositi o dei locali tecnici in cui è possibile questa installazione. In caso contrario sarà necessario intervenire al perimetro dell'edificio esistente tenendo conto che l'area sulla quale agirà il sistema di ventilazione sarà per metà esterna all'edificio e quindi potrebbero essere necessari più ventilatori per bonificare l'intera costruzione. In questo caso verrà effettuato uno scavo nel quale inserire una tubazione in PVC di 100-120 millimetri di diametro aperta all'estremità e con una serie di forature perimetrali di 25-30 millimetri di diametro. La tubazione sarà avvolta in un tessuto non-tessuto per evitare l'ingresso di materiale nel tubo e lo scavo sarà poi riempito con ghiaia di grossa pezzatura. In questo caso il pozzetto servirà per l'alloggiamento del ventilatore dal quale partirà poi la tubazione di evacuazione. In caso di fondazioni continue (travi rovesce, cordoli) di una certa profondità il pozzetto posto

perimetralmente all'esterno dell'edificio come nella soluzione precedente potrebbe non svolgere una funzione sufficientemente efficace (soprattutto in caso di pressurizzazione) in quanto la profondità della fondazione potrebbe costituire una barriera che impedisce che l'effetto dei ventilatori agisca nei confronti del terreno sotto l'edificio. In questo caso sarebbe necessario individuare un punto, sia pur perimetrale ma all'interno dell'edificio, dove collocare l'impianto. Sono valide entrambe le soluzioni del pozzetto e del tubo forato anche in funzione delle diverse possibilità di collocare il ventilatore.

- ventilazione meccanica con ventilatore a scomparsa nella muratura; Qualora sia necessario installare un ventilatore per la depressione/pressurizzazione del vespaio, è possibile inserirlo all'interno della muratura, se lo spessore è adeguato, rendendolo meno visibile e più protetto. E' sufficiente una contenitore metallico simile ai quello dei contatori di altre utenze per contenere il ventilatore collegato al vespaio. Dal medesimo punto può partire un finto pluviale anche in rame per l'evacuazione del gas fino almeno alla quota del cornicione sottogronda. Adottando inoltre la tecnica della pressurizzazione l'impianto diventa meno invadente dal punto di vista estetico in quanto non necessita di tubazione di scarico in quota.
- presenza di murature verticali controterra;

Prevenzione nuova edificazione:

E' possibile che alcune pareti perimetrali dell'edificio siano muri di contenimento controterra, soprattutto in caso di edificazione in terreni non pianeggianti. In questo caso sarà sempre opportuna la predisposizione di un pozzetto al di sotto dell'edificio per l'attivazione di un sistema di depressione/pressurizzazione laddove si verifichi in seguito la presenza di radon. La membrana impermeabile dovrà, in questo caso, risalire anche all'esterno del muro controterra per ovvie ragioni di umidità e anche per protezione di infiltrazioni di radon da questa superficie. Soluzioni sicuramente più efficaci per quanto riguarda la protezione dall'umidità e anche da infiltrazioni di radon dalla muratura controterra consiste nel realizzare uno scannafosso fra terreno e muratura così da allontanare il terreno e attivare una buona circolazione d'aria. In questo caso la membrana verticale, peraltro sempre consigliabile, può anche essere evitata. In alternativa allo scannafosso, più semplice da realizzare e meno invasiva, è la realizzazione di una parete controterra ventilata con appositi elementi ventilanti in plastica che realizzano una intercapedine che consente il transito dell'aria fra terreno e muratura;

bonifica edilizia esistente:

In caso di intervento su edifici esistenti nei quali siano stati riscontrati valori di radon oltre la soglia suggerita e che presentino alcune pareti perimetrali di contenimento controterra può essere sicuramente funzionale la messa in opera di un pozzetto al perimetro dell'edificio per la messa in depressione del terreno o dell'eventuale vespaio. Sconsigliabile la tecnica della

pressurizzazione in quanto il gas respinto nel terreno potrebbe trovare un punto di ingresso lungo la parete verticale controterra. Lungo questa parete controterra inoltre, per una efficacia opera di mitigazione della concentrazione di radon, sarà necessario la messa in opera, con particolare cura, di una membrana impermeabile all'interno della muratura che, in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente, potrà essere lasciata a vista oppure protetta di una parete di rivestimento. Operazione analoga andrà eseguita sul solaio controterra con il rifacimento della pavimentazione. In una situazione di questo tipo ancora più funzionale risulta la realizzazione di una intercapedine ventilata meccanicamente realizzata all'interno dell'edificio tramite la messa in opera di casseri a perdere in plastica (igloo) di basso spessore sia sul solaio a terra che sulla parete verticale controterra, previa messa in opera di una membrana impermeabile e con successivo rivestimento a pavimento e a parete. Le tipologie edilizie riscontrabili in aree collinari o pedemontane, possono essere particolarmente articolate, le cui pareti perimetrali verticali controterra, gli ambienti interrati e/o seminterrati spesso seguono l'orografia e le curve di livello del terreno. Le tecniche di bonifica per queste tipologie di edifici non sono così differenti da quelle presentate precedentemente; in questi casi si tratterà di applicare più tecniche in funzione dell'articolazione dell'edificio. Particolare attenzione deve essere posta al fine di evitare che le tecniche adottate si contrastino a vicenda diminuendo le rispettive prestazioni.

- sigillatura delle tubazioni impiantistiche;

Prevenzione nuova edificazione:

In caso di nuova edificazione è opportuno verificare la possibilità di far transitare le tubazioni degli impianti dalle pareti perimetrali verticali anziché dal solaio a terra. In questo modo si evitano rischi di transito del gas dal terreno attraverso i fori delle canalizzazioni e problemi di sigillature a tenuta d'aria. In caso contrario, nell'edilizia di nuova costruzione, il passaggio delle canalizzazioni impiantistiche dovrà essere sigillato con la membrana impermeabile e antiradon tramite una flangia di raccordo, incollata alla membrana e al tubo ed eventualmente stretta con una fascetta da elettricista oppure con del nastro e prima della posa del massetto di allettamento della pavimentazione.

- sigillatura delle tubazioni impiantistiche e del nodo solaio-parete;

bonifica edilizia esistente:

Un possibile punto di ingresso del radon dal terreno sono tutti i sottoservizi e gli impianti dell'edificio. I cavedi delle utenze comunali all'interno dei quali corrono le canalizzazioni dei

servizi sono infatti dei luoghi in cui il radon si concentra e, da queste zone, può riuscire a passare nell'edificio attraverso le tubazioni di collegamento con gli impianti domestici. Tutti questi passaggi, che costituiscono una frattura nell'attacco a terra dell'edificio e collegano il terreno con l'interno, dovrebbero quindi essere attentamente sigillati in caso di nuova edificazione ma anche e soprattutto in interventi di bonifica. Anche le riprese di getto, le crepe lungo la linea di connessione fra parete verticale e solaio a terra, le fessure passanti nella pavimentazione, ecc. dovrebbero essere preliminarmente sigillate prima di un intervento di bonifica. Si tratta di un intervento quasi sempre di tipo non risolutivo ma finalizzato ad attenuare il flusso di gas verso l'interno e da abbinare poi ad altre tecniche di bonifica.

- bonifica edilizia esistente: modalità di ventilazione naturale o meccanica;

Disponendo di un volume tecnico sotto l'edificio, un vespaio sufficientemente libero e non particolarmente riempito con detriti, ghiaia, macerie, ecc. può essere ipotizzabile in prima istanza provare a innescare una ventilazione naturale realizzando delle bucature di 100-120 millimetri di diametro alla base perimetrale dell'attacco a terra. Dove possibile è preferibile realizzare bucature nei prospetti nord e sud con l'accortezza di tenere più alti i fori a sud per una migliore circolazione dell'aria. Se i valori di concentrazione del radon ottenuti con questa tecnica non sono soddisfacenti e si desideri evitare l'utilizzo di ventilatori, un sistema per incrementare la ventilazione è quello di portare in quota una tubazione, oltre il cornicione di gronda, che, grazie ai venti dominanti e all'effetto Venturi, migliori la quantità di aria circolante. In mancanza di risultati soddisfacenti anche con questo accorgimento, si ricorre ad un ventilatore collegato alle tubazioni esistenti. Mentre in caso di ventilazione naturale è indispensabile mantenere aperte una doppia serie di bucature contrapposte: di ingresso e di uscita dell'aria, per ventilare il volume del vespaio, in caso di ventilazione forzata il più delle volte risulta più conveniente chiudere i fori di ingresso dell'aria per realizzare una maggiore depressione/pressione, nei confronti del terreno. Soprattutto in caso di pressurizzazione. In caso contrario si corre il rischio, soprattutto con planimetrie di una certa complessità di intervenire con la ventilazione solo in certe parti del volume del vespaio mentre in altre zone il gas può trovare in percorso di ingresso privo delle turbolenze del ventilatore che agisce in parte anche aspirando aria esterna dai fori di ingresso anziché agire esclusivamente nei confronti del terreno.

Nel caso sia presente un vespaio vuoto alla base dell'edificio, o comunque senza particolari riempimenti, può essere possibile porre il volume in depressione tramite semplice "effetto Venturi" e quindi senza impianti di aspirazione ma solo ricorrendo alla differenza di pressione

innescata dal vento, di altezza e di temperatura. Il percorso della canalizzazione può essere interno o esterno in funzione della necessità di ridurre al minimo il numero di curvature. Qualora la presenza di venti dominanti o la differenza di pressione fra interno ed esterno non sia sufficiente a innescare un moto convettivo che richiami il gas del vespaio per disperderlo in quota, sarà necessario inserire un aspiratore nel punto ritenuto più funzionale. Nelle eventualità il percorso delle tubazioni di evacuazione sia all'interno dell'edificio, è importante porre il ventilatore nel luogo più alto vicino al punto di uscita dell'aria e del gas in atmosfera in modo che l'intera canalizzazione sia in depressione. In questo modo, laddove ci siano delle perdite lungo il condotto dovute a un errato assemblaggio dei tubi, non si avranno delle dispersioni di gas all'interno dell'edificio. Qualora la tubazione sia esterna, il ventilatore può essere collocato ovunque lungo tutta la lunghezza del tubo, compatibilmente alle esigenze di accessibilità per manutenzione.

- bonifica edilizia esistente: tipologie di pozzi e di canalizzazioni di aspirazione;

L'aspirazione nei confronti del sottosuolo può essere effettuata tramite diverse tecniche:

- un pozzetto di circa 50 x 50 x 50 centimetri di qualsiasi materiale caperto nel lato inferiore e posato su uno strato di ghiaia di grossa pezzatura, chiuso superiormente con un coperchio per mantenere l'ispezionabilità e collegato su uno dei lati verticali alla tubazione in pvc di aspirazione;
- un tubo in pvc di 100-120 millimetri di diametro, aperto all'estremità inferiore e forato al perimetro con fori da 25-30 millimetri e avvolto in un telo di tessuto-non-tessuto per evitare l'ingresso di terriccio o ghiaia; il tubo viene inserito in uno scavo di almeno un metro circa di profondità, riempito successivamente con ghiaia di grossa pezzatura. L'eventuale pozzetto superiore, non indispensabile, consente l'ispezione;
- laddove sia possibile, la collocazione di un maggior numero di tubazioni aspiranti aumenta l'efficacia del sistema.

- bonifica edilizia esistente: punti di evacuazione del radon;

Ove si ricorra alla tecnica della depressione (del suolo o di volumi tecnici) e nei casi in cui il gas viene aspirato ed evacuato in atmosfera, particolare attenzione andrà posta al punto di uscita e dispersione del gas che dovrebbe avvenire sempre al di sopra della quota del cornicione di gronda in modo che possa essere più facilmente disperso. Particolare attenzione andrà quindi posta alla vicinanza di aperture sui prospetti dell'edificio stesso ma anche di edifici adiacenti per evitare il reingresso del gas nei luoghi ove vi sia permanenza di persone. L'apertura delle finestre, specie se contemporaneamente su fronti contrapposti oppure su livelli differenti, causa sempre una circolazione d'aria dall'esterno verso l'interno dell'edificio e se il punto di

evacuazione del radon è nelle vicinanze, il re-ingresso del gas è possibile per non dire probabile. Se il punto di evacuazione del gas si trova in un prospetto privo di bucature – anche di edifici adiacenti - potrebbe essere possibile disperderlo in atmosfera senza necessariamente arrivare in quota gronda (soluzione comunque sempre più opportuna). Particolare attenzione andrà comunque posta agli eventuali giri d'aria, venti dominanti, distanza dall'apertura più prossima, ecc. per evitare rientri. Nell'impossibilità o nella difficoltà di arrivare in quota gronda con il tubo di evacuazione del gas, è possibile disperderlo in atmosfera a quota terra allontanandosi dagli edifici di almeno cinque metri, ponendo sempre attenzione a eventuali giri d'aria, venti dominanti, distanza dall'apertura più prossima, ecc. per evitare rientri. Il pozzetto disperdente sarà chiuso superiormente con una griglia pedonabile che consenta il deflusso del gas e aperto nella parte inferiore per il drenaggio dell'acqua meteorica e alloggerà anche il ventilatore che, in alternativa potrà anche essere posto in un pozzetto limitrofo.

- bonifica edilizia esistente: evitare la depressione ambiente;

Alcuni impianti tecnici presenti nell'edificio possono aumentare la depressione dell'ambiente nei confronti del suolo più di quanto non faccia l'effetto camino innescato dall'edificio. La caldaia del riscaldamento domestico, la cappa di aspirazione in cucina o il caminetto del soggiorno sono tutti elementi che possono aumentare il dislivello di pressione fra sottosuolo ed edificio. E' quindi opportuno considerare sempre questo aspetto e prevedere una presa d'aria esterna per questi sistemi impiantistici in modo da bilanciare il richiamo d'aria provocato da questi impianti. Fra le possibili tecniche di bonifica di edifici esistenti con eccessive concentrazioni di radon vi è quella della ventilazione indoor che consiste nell'aspirare l'aria dall'ambiente tramite un ventilatore posto sulla parete perimetrale o sull'infisso. Si tratta di una tecnica che può avere un sua funzionalità in caso di concentrazioni elevate e comunque in via provvisoria in attesa di interventi più radicali. Non può essere considerata una tecnica da bonifica definitiva in quanto il ventilatore, aspirando aria nell'ambiente, mette in depressione il volume abitato aumentando l'effetto risucchio nei confronti del terreno. Il radon viene in effetti espulso ma dopo che ha percorso l'intero volume ambiente ed è stato respirato dagli occupanti. Provoca inoltre un dispendio energetico in quanto espelle aria climatizzata introducendone altra che deve quindi essere nuovamente trattata.

4. Nel caso di recupero di locali seminterrati ad uso abitativo anche comportante la realizzazione di autonome unità ad uso abitativo (art. 3 L.R. 3/2022) il Professionista deve trasmettere all’Ufficio Tecnico comunale, che a sua volta trasmetterà ad ATS:

- copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell’articolo 24 del d.p.r. 380/2001, corredata da attestazione dell’avvenuta realizzazione di almeno una misura tecnica correttiva per la mitigazione o il contenimento dell’accumulo di gas radon all’interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, dell’avvenuta predisposizione di un’ulteriore misura tecnica correttiva per la rimozione di tale gas;
- a seguito dell’avvenuto recupero dei locali seminterrati, deve essere effettuata e completata la misurazione della concentrazione media annua di attività di radon in aria entro ventiquattro mesi dalla presentazione della segnalazione certificata ai sensi dell’articolo 24 del d.p.r. 380/2001. Con gli esiti di tale misurazione occorre conseguentemente integrare la documentazione presentata a corredo della segnalazione certificata;
- qualora dalla misurazione risulti che i livelli di gas radon siano superiori ai livelli di riferimento ex art. 12 del d.lgs. 101/2020, deve essere completata l’applicazione delle misure tecniche correttive per conseguire il risanamento dei locali e occorre procedere ad ulteriore misurazione, i cui esiti devono essere trasmessi ad ulteriore integrazione della documentazione di cui sopra, al fine di attestare il rispetto dei suddetti livelli di riferimento.

41. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

Si rimanda al R.C.I. (*Regolamento Comunale d’Igiene*).

42. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti

Gli interventi di nuova costruzione e quelli di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria del manto di copertura degli edifici devono prevedere la posa di linee di ancoraggio a tutela delle maestranze realizzati in conformità alle norme UNI EN 795 (linee vita), secondo i dettami del Decreto n. 119 del 14.01.2009 e s.m.i.

43. prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

Il Comune con proprio Atto deliberativo o entro il PGT può individuare i luoghi sensibili per l'applicazione del limite di distanza per l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito.

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

44. strade

1. Le nuove strade, richiamato il contenuto del Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento attuativo, realizzate nell'ambito dei PII - Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati, devono essere dotate di pubblica illuminazione e di polifere polifunzionali per l'eventuale installazione successiva di fibre ottiche.
2. Tutte le pavimentazioni pedonali (marciapiedi, piazze, spazi di sosta) devono avere finitura antisdruciolevole.
3. le strade private su cui non insistono servitù pubbliche e che non siano di accesso a più unità abitative possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione comunale.
4. Nei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati devono essere indicate puntualmente le strade pubbliche e quelle private.
5. Le strade private di nuova formazione, da realizzarsi mediante modalità attuativa indiretta ovvero convenzionamento, devono essere adeguatamente illuminate. Dette misure sono incrementate a 4 metri se senso unico e 7,5 se doppio senso di marcia per insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale MSV. Devono, salvo impossibilità tecniche, terminare con un'area utile allo spazio di manovra degli automezzi. Il piano di calpestio deve essere realizzato in modo da facilitare il deflusso delle acque piovane.
6. Le nuove strade aperte al pubblico transito, fatte salve le specifiche previsioni contenute in piani attuativi, o nei progetti esecutivi, sono di regola progettate nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) Devono generalmente concorrere all'individuazione degli accorgimenti ottimali di moderazione del traffico e per la protezione dei percorsi pedonali e ciclabili
 - b) Sia prevista congrua alberatura arborea o arbustiva lungo gli assi viari, compatibilmente con la salvaguardia delle condizioni di visibilità in curva e agli incroci;

- c) I **marciapiedi** devono essere realizzati in modo tale da eliminare qualsiasi barriera architettonica; salvo diverse indicazioni da PGT avranno larghezza indicativa di m 1,50 e, se alberati, di m 3,00. Le aree attrezzate a parcheggio sono di regola convenientemente alberate;
- d) Le **carreggiate stradali destinate al traffico autoveicolare**, al netto dei marciapiedi e degli spazi eventualmente destinati alla sosta o a piste ciclabili, le seguenti larghezze minime:

Tipo di carreggiata - carreggiata unica (dimensioni indicative):

- a senso unico: larghezza corsia 4,50m;
- a 2 corsie: larghezza corsia 3,50m;
- a 3 e più corsie: larghezza corsia 3,00m

Tipo di carreggiata - carreggiate separate (dimensioni indicative):

- 1 corsia per carreggiata: larghezza corsia 3,25m
- 2 o più corsie per carreggiata: larghezza corsia 3,00m

- e) Le **strade pedonali** devono avere larghezza minima di m 2,5.
- f) L'eliminazione di ogni **barriera architettonica** è obbligatoria anche per le strade private.
- g) Le indicazioni delle strade veicolari e pedonali del PGT ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali minime.
- h) Le previsioni della viabilità di zona, anche ove sia sottoposta ad intervento urbanistico preventivo, sono da intendersi vincolanti, salvo modifiche eventuali planivolumetriche utili ad efficientare le previsioni attese.
- i) Le rampe carrabili per il transito dei veicoli non devono avere pendenza superiore al 20% ove previste rettilinee, e non superiore al 15% negli altri casi.

45. portici

1. I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati, arredati e illuminati con materiali idonei ed appropriati all'ambiente ed alla funzione, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.
2. In caso di nuove realizzazioni gli stessi devono essere alti almeno 3,5 m all'intradosso se pedonali e 4,5 se carrai, con beneficio di misure differenti in caso di necessità tecniche.
3. La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono a carico dei proprietari.
4. La disciplina per l'uso di detti spazi e luoghi è in capo all'Amministrazione comunale; la stessa può altresì disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.
5. I materiali e le cromie devono essere compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani esistenti.

46. piste ciclabili

1. Il Comune definisce il sistema delle piste ciclabili in relazione agli obiettivi di ottimizzazione della connessione tra tratte esistenti, garantendo l'efficientamento della mobilità dolce come mezzo alternativo ai veicoli motorizzati, individuando nuove tratte e riqualificando tratte esistenti anche in correlazione alla presenza di parcheggi di interscambio, di prossimità a servizi della città pubblica, di fruizione del sistema del verde.
2. le piste ciclabili devono avere larghezza minima di m 2,50 ovvero m 1,50 se previste con una sede propria per ogni senso di marcia, compatibilmente con le particolari condizioni dello stato di fatto, e fatto salvo impossibilità tecniche di realizzo.
3. I progetti devono individuare anche attrezzature a servizio della mobilità dolce (rastrelliere, arredo urbano, ecc..).
4. dovrà essere garantita la sicurezza ai ciclisti nei tratti di intersezione con le strade e/o passaggi attraversate da autoveicoli se previsti

47. aree per parcheggio

1. Le nuove strade aperte al pubblico transito, fatte salve le specifiche previsioni contenute in PII, piani attuativi, o nei progetti esecutivi, sono di regola progettate nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) Dotazione di **fascia laterale per il parcheggio** almeno su un lato, salvo laddove siano previsti parcheggi sulle aree adiacenti la sede stradale; In particolare:
 - Fascia laterale per parcheggio m 2,50 per posizione parallela all'asse;
 - Fascia laterale per parcheggio m 5,00 per posizione perpendicolare all'asse;
 - Fascia laterale per parcheggio m 4,50 per posizione a spina di pesce;
 - b) In prossimità degli incroci e comunque dove l'Amministrazione Comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce siano sostituite da corrispondente ampliamento dei marciapiedi, da destinare a verde o altro arredo stradale;
2. E' d'obbligo affiancare al posteggio (la misura minima di un posto auto è fissata in 2,50 m x 5,00, striscia bianca da 0,12 m esclusa) uno spazio di manovra pari a 2,50 x 6,00 m;
3. La dimensione minima delle autorimesse è stabilita in 3,20 x 6,00 m da intendersi come spazio netto tra le murature, mentre la dimensione minima del portone è stabilita in 2,20 m. Tale norma può essere imposta anche alle ristrutturazioni di edifici esistenti.
4. Le aree a parcheggio devono essere coerenti con le risultanze del Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche.
5. Le aree a parcheggio devono, ove possibile, garantire la funzione di interscambio con i mezzi motorizzati (individuazione di settori con superficie attrezzate per la sosta delle biciclette, arredo urbano ecc, ...)

48. piazze e aree pedonalizzate

1. Le piazze e le aree pedonalizzate devono integrarsi in materiali e cromie con gli spazi pubblici e le caratteristiche dei luoghi dell'intorno, facilitando l'accessibilità pedonale e ciclo-pedonale.
2. Le superfici devono essere progettate in modo da favorire il deflusso ottimale e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. Le aree devono essere coerenti con le risultanze del Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

49. passaggi pedonali e marciapiedi

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici posizionati sul filo della carreggiata stradale devono essere adottate soluzioni mediante arretramenti o la formazione di portici che garantiscano la continuità dei passaggi pedonali se esistenti nei lotti contigui.
2. I passaggi pedonali e marciapiedi di nuova realizzazione od oggetto di interventi di efficientamento devono essere coerenti con le risultanze del Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche.
3. Non sono ammesse fessure o grigliati tali da risultare pericolo per i fruitori dei passaggi pedonali e marciapiedi e devono essere messi in atto tutti gli accorgimenti per garantire l'efficientamento degli spostamenti (quote coerenti con quelle stradali ecc...);

50. passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione.
2. I passi carrabili sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Codice della Strada e relativo regolamento, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- devono essere realizzati in modo che l'accesso della corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza invadere la corsia opposta;
 - ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico salvo comprovate diverse esigenze.
3. L'accesso tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sussistano comprovate esigenze di movimento all'interno e/o all'esterno dell'area interessata.
 4. Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive, commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili debbono essere idonei a contemplare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle di sicurezza e della circolazione.
 5. E' ammessa, a cura e spese dell'interessato e su autorizzazione dell'Amministrazione, l'apertura di passi carrabili nel cordolo del marciapiede alle seguenti condizioni:
 - nelle zone residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere superiore a m. 6,00;
 - la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione o recinzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m. 12,00;
 - la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a m. 1,00.
 6. L'accesso dalle strade alle autorimesse interrate deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucciolevoli, di tracciato e pendenza idonei, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per pedoni.
 7. L'Amministrazione può prescrivere l'uso di soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza. In ogni caso le rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 5% per una profondità di almeno m. 4,00 dal ciglio stradale
 8. Arretramenti: i cancelli posti sui passi carrabili devono essere arretrati, di norma, rispetto alla strada almeno m. 4,00 nelle zone residenziali e m. 5,00 nelle altre zone, fatte salve eventuali deroghe consentite dalla legge per i sistemi automatici di apertura. Nel caso di presenza di piste ciclabili è facoltà del privato, previa autorizzazione rilasciata dal competente ufficio di Polizia Locale, posizionare a suo onore specchi parabolici per una migliore visione dell'intersezione.

51. chioschi/dehors su suolo pubblico

Il Comune con proprio atto deliberativo può individuare i criteri per la concessione del suolo pubblico nelle attività di somministrazione, anche provvisori, a condizione che i “chioschi e dehors” adiacenti a locali destinati alla permanenza di persone non inficino i rapporti aero-illuminanti dei locali retrostanti”

52. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

1. L'occupazione di suolo pubblico per attività temporanee, per esecuzione lavori o per deposito materiali deve essere assoggettata a preventiva convenzione, indicando l'uso, la superficie in oggetto e le opere previste; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti in materia.
2. il rilascio della concessione può essere correlato a canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento, oltre che al versamento di un deposito cauzionale relativo al pristino del suolo.

53. recinzioni

1. La misura minima di arretramento delle recinzioni nei tessuti edificati e nei fabbricati residenziali ad eccezione del centro storico deve essere m. 1,65 dal bordo strada, salvo motivata impossibilità realizzativa e salvo diverse indicazioni di PGT.
2. Nuclei di antica formazione:

Le recinzioni relative a tali edifici dovranno essere realizzate in modo consono alle indicazioni tipologiche (elementi architettonici/edilizi) individuate per i relativi edifici, e comunque con la seguente tipologia:

Altezza muro: 50 cm;

Altezza totale: 200 cm;

3. Zone edificabili esterne al perimetro dei nuclei di antica formazione:

Salvo motivate necessità tecniche::

Altezza muro: 50 cm;

Altezza totale: 200 cm;

Non è ammessa la realizzazione di recinzioni che potrebbero causare condizioni di insalubrità (intercapedini, ecc..). Si potrà prescrivere particolari accorgimenti relativi al caso specifico, nonché per motivi di visibilità e sicurezza stradale. E' vietato l'uso di materiali non coerenti con la tradizione locale (es. plastica).

4. Aree agricole, aree boschive, areali agro-naturali comunque denominati

Negli stessi è consentita unicamente la delimitazione dei fondi effettivamente destinati a coltura ed a protezione delle coltivazioni mediante staccionate preferibilmente in legno, di altezza non superiore a m. 1, senza presentare murature sporgenti oltre il livello del suolo. E' vietata ogni tipologia tale da impedire il transito di piccoli animali (reti a maglia fitta fino al suolo, cancellate piene, ecc). Deve comunque sempre essere garantita la transitabilità della fauna selvatica garantendo un passaggio di altezza costante pari a 20 cm dal suolo. Per ravvisate necessità tecniche sono possibili soluzioni differenti, previo parere della commissione paesaggio.

54. numerazione civica

1. L'Amministrazione comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare (o far applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe con l'indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche; i cartelli di segnalazione stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – COMUNE DI VALGANNA (VA)

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 e s.m.i.

- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
 - i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;
 - gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
 3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.
 4. Il proprietario prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al commi precedenti, deve dare avviso all'Amministrazione comunale, o altro ente interessato, per le prescrizioni e cautele del caso.
 5. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico, il quale, a mezzo di un indicatore numerico, dovrà essere apposto dall'assegnazione. In caso di demolizione dei fabbricati, che non devono essere ricostruiti, o in caso di soppressione degli accessi, il proprietario notifica al Comune il o i numeri civici che sono da abolire e restituisce i corrispondenti indicatori.

55. spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

1. Gli stessi non devono causare intralcio alla viabilità pedonale, ciclabile, veicolare.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

56. aree verdi

1. La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico e negli spazi privati è disciplinata da specifico regolamento comunale.
2. Per le aree verdi necessita di utilizzare specie con bassa o nulla allergenicità. Inoltre le stesse devono essere correttamente progettate per limitare la diffusione di specie infestanti spontanee e allergiche. Inoltre non devono essere utilizzate specie con spine sui rami o sulle foglie, specie urticanti o con parti velenose.

57. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

Complessivamente per gli stessi sono individuati i seguenti obiettivi:

- massimizzare gli effetti positivi della vegetazione sull'ambiente urbano, pur nei limiti imposti dallo spazio disponibile, dalle condizioni culturali e dalle disponibilità economiche, attraverso una gestione integrata e innovativa capace di coniugare le esigenze ambientali con quelle economiche (riduzione delle spese di gestione);
- favorire la conoscenza e il monitoraggio del patrimonio naturale del verde urbano e periurbano attraverso strumenti di mappatura e rappresentazione innovativi;
- rendere sistematici e omogenei gli interventi di gestione del sistema del verde urbano mediante predisposizione di opportuni piani e programmi;
- effettuare gli interventi manutentivi secondo i criteri più aggiornati e nel rispetto di tecniche culturali scientificamente fondate e rivolte alla riduzione degli input esterni;
- monitorare in modo costante il rapporto costi/benefici della gestione del verde, rendendo disponibili risorse per l'incremento quantitativo e qualitativo del verde urbano e periurbano adeguate agli standard europei;
- garantire una crescita sincrona del comune e del suo patrimonio verde;
- garantire trasparenza ad ogni azione e rendere la cittadinanza parte attiva nella conoscenza e cura del verde attraverso azioni di comunicazione, informazione, didattica e confronto attivo.

58. orti urbani

1. Il Comune, mediante specifico atto, può regolamentare il convenzionamento di aree pubbliche in funzione di orti urbani, anche per promuovere o accompagnare azioni terapeutiche, di riabilitazione, di inclusione sociale e lavorativa di persone svantaggiate o a rischio di esclusione sociale.

59. parchi e percorsi in territorio rurale

60. sentieri

61. tutela del suolo e del sottosuolo

1. Si rimanda ai contenuti del PUGSS – piano urbano gestione servizi del sottosuolo, ove vigente.

62. connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano

1. le opere attese in relazione alla valorizzazione del patrimonio del verde urbano e periurbano devono concorrere all'incremento della permeabilità delle aree a verde, della facilitazione delle connessioni pedonali, della riduzione/limitazione delle barriere e delle interferenze, delle piantumazioni arboree ed arbustive con essenze autoctone e non allergeniche, della valorizzazione delle visuali paesaggisticamente rilevanti.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – COMUNE DI VALGANNA (VA)

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 e s.m.i.

CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

63. approvvigionamento idrico

1. Per le nuove costruzioni e per quelle soggette a demolizione e ricostruzione totale e negli interventi di ristrutturazione edilizia estesi ad un intero edificio è obbligatoria l'installazione di contatori per l'individuazione dei consumi di acqua potabile per ogni unità immobiliare.
2. Si rimanda al Regolamento Regionale 24 marzo 2006 , N. 2 Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26

64. depurazione e smaltimento delle acque

1. Nei nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione edilizia estesi ad un intero edificio, esclusi quelli nel nucleo di antica formazione, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e il lavaggio degli autoveicoli.
2. Le acque meteoriche vanno convogliate dal sistema dei pluviali in un serbatoio di raccolta di dimensioni non inferiori a mc. 3 dotate di sfioratore sifonato, collegato a pozzo perdente per smaltire l'acqua in eccesso, e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
3. Le bocchette di prelievo devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile".
4. La presente norma non si applica negli edifici industriali che prevedano l'uso delle acque meteoriche per i processi di produzione o per l'impianto antincendio.

5. Per le nuove costruzioni e per quelle soggette a demolizione e ricostruzione totale e negli interventi di ristrutturazione edilizia estesi ad un intero edificio è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, basate sul doppio comando di erogazione, rispettivamente fino a 12 litri e fino a 7 litri e l'applicazione di riduttori di flusso ai rubinetti del bagno e della cucina e ai soffioni delle docce.
6. Si rimanda ai criteri regionali per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica, come previsto dall'articolo 58 bis della legge regionale n. 12 del 2005 per il governo del territorio. Il regolamento si occupa della gestione delle acque meteoriche non contaminate, al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo così l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi. A tal fine, il regolamento regionale detta una nuova disciplina per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di quelle esistenti, nonché per le infrastrutture stradali.

65. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Si demanda a regolamento comunale vigente in materia. Nelle more dello stesso si applicano i seguenti commi.
2. Nelle nuove costruzioni e – ove possibile – negli interventi di ristrutturazione da tre a cinque unità immobiliari, i fabbricati devono disporre di un locale deposito o di un'area coperta destinata esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani; nei cortili e nelle aree scoperte degli edifici inferiori a tre unità immobiliari e di quelli esistenti è ammessa l'individuazione di aree per i relativi raccoglitori il più possibile celati dallo spazio pubblico.
3. Il locale deposito o i manufatti esterni devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza non superiore a m. 2,50, se realizzati all'esterno dell'edificio;
 - b) superficie pari a mq. 0,5 per ogni unità immobiliare servita e comunque non inferiore a mq. 2;
 - c) porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di m. 1,00 per m. 2,10;

- d) pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- e) torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
- f) possibilità di allacciamento ad una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
- g) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio.

Nelle nuove costruzioni da sei o più unità immobiliari e in quelle realizzate con Piano Attuativo deve essere ricavato sulla superficie fondiaria con adeguate rientranze nel profilo della recinzione uno spazio pavimentato (in asfalto, autobloccanti o altro materiale coerente con l'ambito urbano di appartenenza) per il deposito dei rifiuti in occasione della loro raccolta. Detto spazio deve essere accessibile da strada o dall'area pubblica, deve essere dimensionato in ragione di un mq. per ogni sei unità immobiliari, con un minimo di 2 mq. e deve avere una profondità non inferiore a m. 1 per la posa di una siepe che occulti il materiale depositato, con un varco di accesso; nell'ambito dei Piani Attuativi è possibile prevedere spazi al servizio di più edifici, dimensionati di conseguenza. All'interno dei lotti fondiari, in corrispondenza dello spazio di raccolta, deve essere prevista una presa d'acqua per la pulizia dello stesso. Detta prescrizione non si applica per gli edifici che costituiscano cortina edilizia su strada.

66. distribuzione dell'energia elettrica

1. La gestione è demandata all'Ente gestore.

67. distribuzione del gas

1. La gestione è demandata all'Ente gestore.

2. Negli edifici vincolati e negli edifici ritenuti di pregio entro i nuclei di antica formazione i vani raccolta devono essere realizzati possibilmente negli androni di ingresso. I vani che necessitano di essere collocati verso strade e marciapiedi pubblici rivolti verso l'esterno dovranno essere posizionati ad incasso, salvo impossibilità tecniche.

68. ricarica dei veicoli elettrici

1. Per gli interventi che richiedono l'installazione di ricariche elettriche, di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 nonché art. 4 c. 1ter del D.P.R. 380/2001 deve essere prevista una localizzazione entro il lotto di intervento tale da non causare intralcio al passaggio dei mezzi motorizzati e dei pedoni, garantendo in ogni caso ottimale accessibilità ai mezzi necessitanti di detta ricarica.

69. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. i pannelli solari installati su coperture a falda inclinata di edifici residenziali e turistico ricettivi devono essere integrati nella copertura quando trattasi di interventi di nuova costruzione o interventi di rifacimento delle coperture.

70. telecomunicazioni

1. E' sempre ammessa l'installazione di impianti di potenza inferiore a 300W, con esclusione del nucleo di antica formazione e ferme restando le limitazioni di cui all'art. 4 comma 8 della L.R. 11 maggio 2001, n. 11 e s.m.i., relative ai luoghi caratterizzati dalla presenza di minori, quali asili, edifici scolastici, centri di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, oratori e parchi giochi.

2. Detti impianti devono essere installati su pali in acciaio o in alternativa sulla copertura degli edifici sul versante opposto alla vista da strade o spazi pubblici; è vietato l'uso di tralicciature di qualsiasi natura.
3. Tutti i progetti relativi all'installazione di impianti per la telefonia mobile sono soggetti alla valutazione della Commissione Edilizia.
4. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1º luglio 2015 e a decorrere dal 1º luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del TUE, devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete e devono essere equipaggiati da un punto di accesso per le reti cablate in fibra ottica a banda ultralarga come da art. 135 bis TUE.

71. rete di illuminazione pubblica

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, fatte salve le deroghe previste dalla legge, devono essere progettati e realizzati ai sensi della Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17 e successive modifiche e integrazioni.
2. Gli impianti con utilizzo di fari, di torri-faro e di riflettori per l'illuminazione di parcheggi, di piazzali, di cantieri, di svincoli ferroviari e stradali, di complessi industriali, di impianti sportivi e di aree di ogni tipo devono avere un'intensità luminosa massima di 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
3. Nell'illuminazione degli impianti sportivi e di grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto ed al di fuori di detti impianti e aree.
4. Nell'illuminazione di edifici e monumenti devono essere privilegiati sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso. Solo nel caso in cui ciò non risultasse possibile ed in presenza di edifici e monumenti di comprovato valore architettonico, i fasci di luce devono rimanere di almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, comunque, entro il perimetro degli stessi provvedendo allo spegnimento dell'impianto di illuminazione, parziale o totale, o alla diminuzione di potenza impiegata entro le ore ventiquattro.

5. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. E' vietato utilizzare, per meri fini pubblicitari, fasci di luci rotanti o fissi di qualsiasi tipo.
6. Le sorgenti luminose utilizzate devono essere certificate dalle case costruttrici ai sensi del comma 8, art. 5 della Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17.
7. Il progetto deve essere redatto secondo le disposizioni vigenti in materia e deve essere costituito dai documenti ed elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire l'impianto. Nella relazione che accompagna il progetto, il progettista abilitato deve descrivere le soluzioni adottate per rispettare quanto disposto dalle disposizioni vigenti nella specifica materia. Al termine dei lavori, deve essere presentata la dichiarazione di conformità dell'impianto alle suddette norme oppure, ove prescritto, il certificato di collaudo.

72. illuminazione esterna negli spazi privati

1. Gli interventi di rifacimento totale o parziale degli impianti di illuminazione esterna privati, esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento e non rispondenti alle norme antinquinamento luminoso, devono essere progettati e realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. per i nuovi impianti, ed eseguiti adottando soluzioni, misure e componenti idonei a ridurre l'inquinamento luminoso ed i consumi energetici e in particolare:
 - l'inclinazione delle sorgenti di luce deve essere modificata secondo le disposizioni e nei termini fissati dalle vigenti disposizioni;
 - i corpi illuminanti devono essere integrati con l'installazione di appositi schermi sull'armatura o con la sostituzione dei vetri di protezione delle lampade;
 - le lampade devono essere sostituite con lampade al sodio ad alta o bassa pressione.
2. Gli accessi, le rampe esterne, tutti gli spazi comuni di circolazione interna e le pertinenze esterne agli alloggi devono essere adeguatamente illuminate anche nelle ore notturne in relazione all'uso ed alla funzione degli stessi.

3. Il flusso luminoso dei corpi illuminanti deve essere orientato verso il terreno adottando, ove, necessario, corpi a diverse altezze per le zone carrabili e di quelle pedonali al fine di ridurre al minimo il riflesso sugli edifici. I corpi stessi devono altresì essere dotati di lampade ad alta efficienza ed a basso consumo.

73. Collocazione di manufatti di pubblica utilità e condotte tecnologiche

1. Si rimanda ai contenuti del PUGSS, il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo, iano settoriale del Piano dei Servizi del PGT.

CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

74. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in condizioni di perfetta staticità, di salubrità e di sicurezza, ivi compresi gli impianti, nonché in condizioni di decoro.
2. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato: i rivestimenti; gli intonaci; le tinteggiature delle facciate; le gronde e i canali di gronda; i fumaioli ed i camini; i porticati privati e/o di uso pubblico; gli atrii, le scale, i corridoi e i luoghi di uso comune; gli impianti delle singole unità immobiliari e quelli comuni.
3. I proprietari dei fondi o chi per essi:
 - a) Sono obbligati a tenere regolate le siepi vive in modo da non restringere o danneggiare le strade, e obbligati a tagliare i rami delle piante che si protendono in modo da costituire pericolo oltre il ciglio stradale, e devono evitare di deporre o gettare o provocare la caduta di pietre od altri materiali sulle strade comunali o vicinali o comunque soggette a pubblico transito;
 - b) Sono tenuti a rimuovere dalle strade medesime per tutto il tratto scorrente lungo la loro proprietà o nel fondo a loro affittato o comunque goduto a qualsiasi titolo le pietre ed i materiali di cui sopra, come pure a conservare in buono stato gli sbocchi degli scoli o delle scoline che affluiscono nei fossi o nelle cunette antistanti alle strade stesse e le operazioni di potatura e pulizia devono in ogni caso essere eseguite in ogni epoca in cui esse siano necessarie;
 - c) hanno inoltre l'obbligo di provvedere all'estirpamento dell'erba lungo tutto il fronte dello stabile e lungo i relativi muri di cinta per tutta la loro lunghezza ed altezza, nonché ad eseguire qualsiasi altro intervento necessario al fine di non compromettere l'incolinità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze;
4. Qualora risulti che un edificio, o parte di esso, minacci rovina, determinando pericolo per quanti si trovino su spazi pubblici, o comprometta il decoro urbano, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, all'uopo diffidato, non

abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di igiene, di incolumità pubblica nonché del decoro urbano.

5. Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate deturpare da atti vandalici non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato in qualsiasi momento dal proprietario.
6. E' vietato collocare sulla facciata elementi aggiuntivi, impianti tecnologici di qualsiasi genere ad eccezione dei servizi primari e ad eccezione di elementi specifici consentiti dal presente regolamento. Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria.
7. Per la realizzazione di box è vietato l'uso di materiali precari quali legname e lamiere di varia natura e materiale; essi devono avere caratteristiche architettoniche e finiture coerenti con il contesto urbano di appartenenza.
8. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili dalla strada o dagli spazi pubblici; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente urbano.
9. Le sistemazioni dei frontespizi esistenti con verde rampicante, impianti di vegetazione sviluppati in verticale, murales e decorazioni di altro tipo sono soggette al parere della Commissione Edilizia.
10. È vietato altresì interessare il suolo pubblico attiguo con affissioni, esposizioni, occupazioni di qualsiasi altro genere atte a pregiudicare la visibilità per il traffico veicolare e/o pedonale o la segnaletica.
11. Le aree inedificate abbandonate, gli edifici e i manufatti o parte di esse in disuso, le cui condizioni possano pregiudicare la situazione igienico-sanitaria del luogo, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, di cura del verde e, se necessario, di disinfezione e derattizzazione. Tali interventi devono in ogni caso precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.
12. L'Amministrazione può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate abbandonate e gli edifici o le parti di questi in disuso, vengano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano, comunque, la realizzazione degli interventi di manutenzione.

13. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.

75. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Gli interventi relativi alle facciate degli edifici entro i nuclei di antica formazione od in corrispondenza di tessuti /edifici puntuali con particolare valenza storica devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto dei valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio e del contesto circostante.
2. Gli elementi e i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza provvedimento abilitativo, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. E' comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.
3. Gli interventi edilizi che incidono sull'aspetto esteriore di un edificio e le nuove costruzioni devono essere progettati considerando gli eventuali valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio medesimo e del contesto ambientale.
4. Nel caso di interventi sui fronti, gli stessi devono comunque essere coerenti e unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.
5. La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli; l'uso di rivestimenti impone idoneo ancoraggio con la struttura circostante.
6. Negli edifici di particolare pregio architettonico ovvero entro i nuclei di antica formazione od in tessuti /edifici puntuali individuati da PGT, gli interventi edilizi devono essere coerenti con gli indirizzi qualitativi esplicitati dal PGT e devono concorrere a:
 - ✓ essere coerenti con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui il fabbricato / i fabbricati si colloca;
 - ✓ alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente;
 - ✓ all'eliminazione delle superfetazioni;
 - ✓ all'omogeneità delle singole strutture edilizie con riferimento alle altezze, agli allineamenti, alle linee di gronda, alle caratteristiche dei fronti ed ai colori;
 - ✓ alla conservazione od al richiamo dei materiali tradizionali delle costruzioni esistenti,

evitando inserimenti di materiali impropri o “ricostruiti”.

I progetti devono essere corredati da specifica relazione, da sottoporre all'esame della commissione paesaggio, volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi;

7. Negli edifici vincolati gli interventi sulle facciate degli edifici, nonché di tinteggiatura e colorazione degli elementi costitutivi delle medesime, devono obbligatoriamente seguire ed essere contestuali agli interventi di intonacatura o di ripristino degli intonaci, ove presenti, e devono essere di norma estesi all'intera facciata del singolo edificio ed a tutti gli elementi costitutivi. Inoltre detti interventi, quando riguardano la manutenzione, il recupero, il risanamento e il rifacimento delle facciate, devono ricoprendere di norma tutte le facciate dell'edificio e in ogni caso l'intera facciata visibile dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico nonché tutti gli elementi costitutivi della medesima al fine di conseguire una idonea ricomposizione della facciata. La finalità descritta può essere conseguita mediante:
 - il ripristino o il rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti;
 - il ripristino o il rifacimento degli architravi, di volte, di fasce marcapiano e di zoccolature;
 - il ripristino o il rifacimento, anche con la risagomatura, delle aperture e dei relativi davanzali e contorni;
 - il ripristino, l'installazione e/o la colorazione degli infissi (in materiale, dimensioni e colori appropriati);
 - rifacimento della tinteggiatura e delle decorazioni;
 - rimozione di insegne, di targhe, di pannelli di esercizio, di tende solari e simili non conformi alle disposizioni del presente regolamento e l'eventuale loro sostituzione;
 - il ripristino o la sostituzione di altri elementi costitutivi di rilievo.
8. La colorazione delle facciate e degli elementi costitutivi delle medesime deve essere congruente con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica;
9. Gli interventi manutentivi sulle facciate devono prevedere la rimozione dai fronti delle reti impiantistiche (elettriche, telefoniche, ecc.) o il loro riposizionamento all'interno delle murature.
10. I portici, loggiati o androni di interesse storico il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono in generale da mantenere, salvo casi di particolare

degrado da documentare o da criticità tecniche. E' permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile.

11. Le tubazioni di adduzione del gas devono essere preferibilmente alloggiate nelle facciate nascoste alla pubblica vista; qualora non fosse possibile, gli eventuali percorsi verticali posti sulla facciata principale devono essere affiancati ai pluviali e protetti da carter metallico verniciato in armonia con i colori della facciata.
12. I contatori di acqua e gas devono trovare alloggiamento all'interno degli edifici; se ciò non fosse possibile devono essere installati in apposite nicchie occultate a filo di facciata da sportelli intonacati o verniciati dello stesso colore del prospetto o dei serramenti; tale posizionamento non deve interferire con elementi decorativi (cornicioni, lesene, fregi di ogni genere).

76. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Le differenze di quote accessibili, di altezza superiore a cm. 50 rispetto alla quota di calpestio, devono essere dotate di parapetti di protezione di altezza non inferiore a cm 110.
2. Le finestre, le scale interne ed esterne devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm 110.
3. I balconi e le terrazze oltre il primo piano devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm 110.
4. Tutti i parapetti o le strutture di protezione devono dare garanzia di sicurezza e resistenza agli urti; essi, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non superiore a cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicata dei bambini.
5. Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi.
6. Tutte le sporgenze dovute a strutture aggettanti su suolo pubblico, quali balconi, pensiline, gronde, cornicioni, decorazioni, insegne e infissi devono essere contenute entro una misura strettamente necessaria alla necessità tecnica.

77. allineamenti

1. Stante la disciplina del PGT, per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla normativa vigente in materia.
2. Può essere richiesta anche dal soggetto proponente, per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia, comunque nel rispetto delle norme del PGT. A tale fine si intende per "cortina edilizia" il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico.
3. Le disposizioni di cui sopra si applicano ai fronti interni solo nel caso questi prospettino su spazi pubblici o privati d'uso pubblico.

78. piano del colore

1. Si rimanda a specifico piano del colore, da intendersi quale regolamento settoriale al presente regolamento edilizio. Nelle more dello stesso valgono le specifiche riportate nei seguenti punti.
2. il colore delle facciate degli edifici esistenti deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
3. I colori dovranno essere scelti preferibilmente tra quelli presenti nella Tavola colori riportata nel piano del colore; Qualora la scelta proposta non interessi la tavola colori, la domanda dovrà essere corredata da un'adeguata analisi fotografica del contesto in cui il fabbricato è inserito. La scelta del colore della tinteggiatura è comunque legato al parere dell'ufficio competente ed eventualmente alla commissione paesaggio ove in presenza di vincoli paesaggistici.

4. Il fabbricato, dal punto di vista del recupero del fronte e della relativa tinteggiatura, deve essere considerato nella sua unità architettonica, a prescindere dall'attuale frazionamento della proprietà; anche i fronti interni, qualora oggetto di intervento, devono mantenere tale uniformità.
5. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) o in laterizio a vista, presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura, salvo specifiche necessità tecniche o salvo deterioramenti irreversibili.
6. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

79. coperture degli edifici

1. La copertura (forma, materiali e colori) costituisce un elemento importante nel paesaggio culturale della zona; in particolare la forma e la pendenza del tetto sono importanti elementi di integrazione. In questo senso è preferibile mantenere la disposizione della copertura a falde. Ove consentita la copertura piana dallo strumento urbanistico la stessa dovrà essere opportunamente tinteggiata in funzione di un inserimento cromatico tale da mitigarne l'impatto visivo.

Ove prevista copertura a verde la progettazione dovrà tenere conto:

- a) dei carichi immessi sulla copertura in ragione del tipo di verde da realizzare e dell'uso cui la copertura verde sarà destinata (svolgimento di attività all'aperto, o solo valore estetico, e bioclimatico);
- b) di un'analisi dal punto di vista climatico e territoriale in modo da identificare le variabili che possono influenzare, in particolare, la tipologia della vegetazione. Le specie vegetali risentono infatti in maniera sensibile del contesto climatico. La loro scelta deve quindi tenere conto delle caratteristiche del sito, come per esempio: la temperatura media giornaliera dell'aria, l'escursione termica giornaliera e annua, l'umidità, le precipitazioni, il vento, la cui conoscenza è necessaria per

una corretta progettazione. È evidente che, più ci si discosta dalle condizioni ottimali di crescita di una specie vegetale, più sarà necessario apportare energia al sistema sia in fase costruttiva sia in fase manutentiva.

- c) di altre condizioni particolari come, ad esempio, l'esposizione solare, i venti prevalenti, i carichi di neve, le emissioni di aria o di fumi da impianti tecnici, l'eventuale esposizione all'inquinamento da polveri.
 - d) dell'efficienza energetica della copertura vegetale, in termini di miglioramento della coibentazione termica dell'edificio e di risparmio sul riscaldamento e invernale e sulla climatizzazione estiva.
2. In tutte le Zone, in tutti gli interventi comportanti la costruzione o ricostruzione di tetti a falde, e in quelli di recupero dei sottotetti dei fabbricati esistenti dove consentiti nel rispetto dei limiti di altezza indicati dal PGT, è di norma richiesta la pendenza delle falde dei tetti compresa tra quella minima del 33% (15° sessagesimali) e quella massima del 90% (40,5° sessagesimali), salvo differenti necessità tecniche.
3. La tipologia dei tetti e quella dei torrini delle canne fumarie e di esalazione deve integrarsi con quella dei fabbricati circostanti e con il tessuto edificato dell'intorno territoriale in cui sono inseriti.

80. illuminazione pubblica

Si richiama il precedente art. 71. "rete di illuminazione pubblica".

81. griglie ed intercapedini

1. Tutte le griglie, grigliati e in generale tutti i manufatti di chiusura devono essere carrabili, e realizzati in modo tale da non costituire pericolo per veicoli motorizzati, biciclette, pedoni (materiali, allineamenti di quota, spazi tra i grigliati ec.).

82. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. In generale L'installazione di qualsiasi tipologia di apparecchiatura tecnologica (ad eccezione di apparecchiature di sicurezza quali ad esempio telecamere) deve concorrere alla salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del territorio comunale e della minimizzazione dell'impatto visivo, paesaggistico e ambientale. I volumi tecnici devono essere realizzati di norma all'interno dell'edificio e non devono emergere dalla copertura e/o sagoma dell'edificio. Ove ciò non fosse possibile, per esigenze tecniche strutturali e/o di funzionalità degli impianti, è consentito realizzare detti volumi anche all'esterno dell'edificio o con parti emergenti dalla copertura e/o sagoma dell'edificio a condizione che risultino congruenti con le caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio, con il contesto ambientale e siano rispettate le distanze dai confini, dalle strade e dagli altri edifici; le soluzioni adottate vanno tecnicamente motivate con la dimostrazione di aver minimizzato l'impatto visivo.
2. Sono vietate le installazioni di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ove visibili da pubbliche vie, salvo impossibilità tecnica di altra localizzazione (nel qual caso necessitano di idonea schermatura mitigativa), e salvo beneficio pubblico.
3. Le macchine frigorifere per il condizionamento dell'aria e le pompe di calore non devono essere visibili da strada e sono collocate di norma sulla copertura degli edifici o su logge e balconi delle facciate interne; è ammessa la loro collocazione a pavimento sui balconi delle facciate su strada, in appositi rientri o in porzioni coperte da lesene o altri elementi architettonici atti a nasconderne la vista dalla pubblica via. Esse non devono determinare inquinamento acustico, vibrazioni o inquinamento termico nei locali confinanti appartenenti a terzi.
4. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici oggetto di ristrutturazione costituiti da due o più unità abitative è obbligatoria la centralizzazione dell'impianto di ricezione televisiva terrestre e satellitare.
5. Negli edifici esistenti l'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città, del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Sono in ogni caso vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie e dagli spazi pubblici o di uso

pubblico. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, raggruppate in un'unica zona, possibilmente sul versante opposto le predette vie o spazi pubblici o di uso pubblico.

6. Le antenne paraboliche – in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale – devono avere un diametro non superiore a cm. 120 per impianti collettivi e a cm. 100 per gli impianti a servizio di edifici unifamiliari, salvo differenti necessità tecniche documentate. Esse devono avere colorazioni volte a mimetizzarsi con il manto di copertura ed essere prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
7. Le tubazioni dei principali servizi e le apparecchiature complementari devono essere non in vista e comunque soggette ad un'accurata collocazione che non alteri gli elementi di facciata. In particolare non sono ammesse a vista, le canne fumarie, negli edifici posti nel centro storico.
8. Gli sportelli di ispezione ai contatori devono essere collocati preferibilmente all'interno delle corti o negli androni purché aerati, o in posizioni defilate.

83. serramenti esterni degli edifici

1. Gli accessi ai fabbricati dalle strade e spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotati di serramenti con apertura verso l'interno o a scorrimento, salvo necessità tecniche osservanti di debito arretramento.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se posti ad una quota maggiore di 3,00 m dal piano del marciapiede, incrementato del +50% se dal piano stradale; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli. In corrispondenza di interventi di rifacimento dei prospetti, è richiesto ove necessario l'adeguamento alle presenti norme.

84. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

3. Sono compresi nel presente articolo gli interventi volti alla installazione o realizzazione di:
 - distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
 - cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - insegne commerciali, targhe professionali, bacheche e simili;
 - impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su aree di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
 - tende solari sporgenti su spazio pubblico.
4. sono di norma soggetti ad autorizzazione, salvo diverse specifiche di legge, che deve essere corredata dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria generale che consenta l'individuazione, nel contesto urbano o territoriale, dell'area interessata all'intervento;
 - b) progetto dell'opera con dettagli particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;
 - c) documentazione fotografica leggibile, a colori, del luogo d'installazione e dell'insieme
 - d) relazione circa il corretto montaggio e il rispetto delle norme di sicurezza e del Codice della Strada.
- Per gli interventi minori (es. posa di targhe professionali) può essere effettuata semplice comunicazione ai sensi dell'art. 6, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..
5. Gli interventi di cui al presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino, né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.
6. Le insegne a bandiera negli esercizi commerciali devono essere posizionate oltre la quota della vetrina o dell'ingresso ad un'altezza non inferiore a m. 3,50.
7. Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione del Comune e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta a denuncia di inizio attività.

8. La realizzazione di dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere sulle facciate delle case o su altre parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici è soggetta a denuncia di inizio attività.
9. Nei nuclei di antica formazione è ammessa la possibilità di installare insegne pubblicitarie previo parere della Commissione del Paesaggio..

85. cartelloni pubblicitari

1. Si richiama il precedente articolo. Il Comune può definire norme più dettagliate entro specifico Piano pubblicitario.

86. muri di cinta

1. I muri di sostegno e di contenimento devono avere altezza non superiore a 3,00 m. Altezze maggiori, che dovranno sottostare alle distanze minime tra pareti come da DM 1444/68 ovvero come da PGT se più vincolanti, possono essere autorizzate esclusivamente per necessità tecniche correlate allo stato dei luoghi, previo parere della commozione paesaggio, che si esprimerà anche in relazione ai materiali e alle cromie; ove tecnicamente fattibile si dovrà ricorrere a terrazzamenti intermedi.
2. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

87. beni culturali e edifici storici

1. Per i beni di particolare pregio storico, ambientale e paesistico si intendono tutti gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Altresì sono compresi anche i beni immobili assoggettati a tutela in base al PGT, meritevoli di interesse artistico e storico locale.
2. Gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 devono essere previamente autorizzati dalla competente Soprintendenza, che può imporre prescrizioni anche contrastanti con quelle di cui al presente regolamento e comunque prevalenti.

88. cimiteri monumentali e storici

1. La realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari nell'ambito del Cimitero sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale.

89. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. La progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani è oggetto di specifica attività programmatica dell'Ente

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

90. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Si rimanda al PEBA, Piano di Eliminazione delle Barriere architettoniche

91. serre bioclimatiche

1. si rimanda alla normativa regionale di settore

92. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici è sempre ammessa, nel rispetto delle limitazioni della normativa di settore e di eventuali limitazioni del PGT; la collocazione deve sempre concorrere alla minimizzazione dell'impatto visivo e paesaggistico;

93. coperture, canali di gronda e pluviali

1. Si rimanda al precedente art.76 “elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali”.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – COMUNE DI VALGANNA (VA)

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 e s.m.i.

2. Tutte le coperture degli edifici devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi coperti, di canali di raccolta (grondaie) sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico (pluviali).
3. I pluviali vanno applicati, preferibilmente, ai muri perimetrali; qualora siano incassati nelle murature devono essere facilmente riparabili: essi non devono avere né apertura né interruzione di sorta nel loro percorso e le relative giunture devono essere a perfetta tenuta.
4. I pluviali degli edifici confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico devono, salvo differenti necessità tecniche, essere incassati nel muro negli ultimi m. 3,50 verso terra; nelle tratte esterne alle murature degli edifici essi non devono avere diametro superiore ai 100 mm. e devono procedere in linea retta e a piombo; il loro ingombro non è considerato per la determinazione delle distanze da strade, confini ed altri fabbricati.
5. I pluviali devono convogliare le acque in idonei recapiti; è fatto divieto di immettere nelle grondaie e nei pluviali altro tipo di scarico diverso dalle acque meteoriche.
6. Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione devono essere dotati di idoneo marciapiede perimetrale, al fine di consentire l'allontanamento dall'edificio delle acque meteoriche.
7. I pluviali esistenti a perdere, negli interventi di ristrutturazione o straordinaria manutenzione, devono essere anch'essi collegati e indirizzati in apposito recapito.

94. strade e passaggi privati e cortili

1. ove prescritto dal Comune gli stessi dovranno essere opportunamente pavimentati, e dovranno concorrere all'efficiente inserimento paesaggistico in termini materici e cromatici;
2. gli stessi dovranno essere opportunamente illuminati, dotati di idonea segnaletica, dotati di efficiente sistema di scarico meteorico e mantenuti in efficienza anche in termini di decoro e pulizia;

95. cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. . Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
 - altezza fino a 10,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 6,00 mq;
 - altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,50 m, sup. min. 9,00 mq;
 - altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 mq.
2. Negli stessi non è ammessa alcuna sporgenza. Inoltre dovranno essere opportunamente illuminati, dotati di efficiente sistema di scarico meteorico e mantenuti in efficienza anche in termini di decoro e pulizia;

96. intercapedini e griglie di aerazione

1. Laddove si realizzino nuove costruzioni sprovviste di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità; detto requisito è soddisfatto quando i locali a piano terra sono dotati di idoneo vespaio aerato, pavimento continuo ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, oppure, per gli edifici non destinati alla residenza, quando siano adottati altri idonei accorgimenti tecnici che impediscono la risalita dell'umidità per capillarità.
2. I vespai e le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e ventilati.
3. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente il pavimento dei locali del piano terreno destinato a spazi d'abitazione, ove l'edificio non sia dotato di marciapiede perimetrale o altro idoneo sistema per l'allontanamento delle acque meteoriche dall'edificio e rete di raccolta delle acque meteoriche del cortile, deve risultare rialzato di almeno cm. 15 dalla quota del terreno e/o cortile circostante, fatto salvo il rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

97. recinzioni

98. materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. I muri perimetrali e le coperture degli edifici, nonché le pareti e i solai di separazione tra unità immobiliari devono essere realizzati con tecniche e spessori adeguati in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici e per ottenere un adeguato potere fonoisolante.
2. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere sufficientemente impermeabili alle acque meteoriche, all'aria e intrinsecamente asciutte.

99. disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Costituisce area di pertinenza di una costruzione (esistente ed edificanda) la superficie asservita alla costruzione stessa ed individuata, con apposita campitura o con apposito perimetro, nel relativo progetto allegato al titolo abilitativo edilizio.
2. In difetto dell'individuazione progettuale di cui al precedente comma, l'area di pertinenza di una costruzione è costituita dalla superficie identificabile in base alle risultanze degli atti catastali alla data (31.08.1967) di pubblicazione sulla G.U. della L. n.765/1967 e s.m.i. e ad eventuali altri atti pubblici.
3. L'area di pertinenza viene computata per il calcolo dei parametri edificatori previsti dal PGT.

4. Il vincolo di asservimento dell'area di pertinenza alla costruzione realizzata viene meno solo in conseguenza del venir meno della costruzione stessa e non anche in conseguenza di eventuali frazionamenti e trasferimenti di proprietà.
5. L'area di pertinenza di una costruzione esistente alla data di adozione del PGT o realizzata in attuazione del PGT medesimo non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori se non per saturare la capacità edificatoria massima prevista dal PGT.

100.piscine

1. La realizzazione di tali manufatti è ammessa ove consentito entro lo strumento urbanistico vigente, e comunque esclusa in areali agricoli e boschivi fatto salvo in corrispondenza di agriturismi. Per tali manufatti è dovuto il relativo costo di costruzione.

101.altre opere di corredo agli edifici

1. Ogni altra opera di corredo agli edifici deve concorrere all'efficientamento in termini di minimizzazione degli impatti visivi, paesaggistici, all'innalzamento della sicurezza.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

102. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Si richiama il titolo IV del DPR 380/2001. L'attività di vigilanza sui cantieri, sulle costruzioni e sull'uso del suolo è svolta dalla Polizia Locale e dall'Ufficio Tecnico Comunale, in reciproca autonomia. La Polizia Locale, comunque, presta l'assistenza eventualmente richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale ed a questo riferisce degli accertamenti compiuti, inviando copia dei relativi verbali. I rapporti all'Autorità giudiziaria sono redatti e spediti a cura della Polizia Locale, alla quale l'Ufficio Tecnico Comunale comunica l'esito degli accertamenti dallo stesso compiuti in via autonoma, inviando copia dei verbali relativi ai fatti rilevanti sotto il profilo penale.

103. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. L'individuazione delle sanzioni amministrative da applicare e l'irrogazione delle stesse ed il relativo procedimento sono regolati dalle disposizioni di legge vigenti in materia: al riguardo provvede l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto di competenza.
2. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche ai casi di violazione in materia di tutela dei beni paesaggistici e ambientali per la parte delegata ai Comuni.
3. Il committente, il direttore dei lavori ed il costruttore debbono fornire ai rappresentanti del Comune le informazioni e l'assistenza necessarie per effettuare rilievi e misurazioni.

104. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

1. Si richiama il titolo IV del DPR 380/2001. In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente Regolamento Edilizio comportano comunque l'applicazione di una sanzione pecuniaria da definirsi con apposito regolamento, per ciascuna violazione accertata. Tale tariffario potrà essere aggiornato mediante atto formale.

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

105. Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Si rimanda all'articolo 29 della l.r.12/2005

106. Disposizioni transitorie.

1. Le deroghe al presente Regolamento, limitatamente ad interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, sono ammesse nei limiti definiti dall'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. E' ammessa motivata deroga alle prescrizioni del presente Regolamento nel caso di:
 - esistenza di vincoli stabiliti dalla vigente normativa a tutela dei beni ambientali, paesistici e culturali, che non consentano interventi edilizi coerenti con le finalità del regolamento;
 - impossibilità tecnica connessa agli elementi statici e impiantistici degli edifici oggetto dell'intervento, ovvero derivanti da impedimenti fisici relativi a edifici o parti di edifici non interessati dall'intervento e di proprietà di terzi.
3. In sede di progetto possono essere proposte soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche previste dal Regolamento, purché rispondano alle finalità perseguitate dalle sue norme. La richiesta di deroga deve essere illustrata e motivata attraverso idonea certificazione di un professionista abilitato. Il rilascio o l'efficacia del provvedimento abilitativo edilizio è subordinata alla positiva verifica comunale circa l'effettiva sussistenza delle condizioni che giustificano la deroga; l'eventuale diniego deve essere motivato. Non costituisce causa di deroga l'onerosità dell'intervento.
4. Le Varianti allo strumento urbanistico comunale e i nuovi documenti di Piano dello stesso, adottati successivamente alla pubblicazione della D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 E S.M.I., devono adeguarsi alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – COMUNE DI VALGANNA (VA)

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 e s.m.i.

5. Il presente Regolamento annulla e sostituisce integralmente ogni previgente Regolamento edilizio e norma comunale eventualmente in contrasto.