

ALLEGATO A) alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 16/12/2014

GRUMELLO DEL MONTE - REGOLAMENTO EDILIZIO



GRUMELLO DEL MONTE - REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO 1	DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA
TITOLO 2	EFFICIENZA ENERGETICA E EDILIZIA BIOCLIMATICA
TITOLO 3	ORGANI CONSUNTIVI
TITOLO 4	NORME FINALI E TRANSITORIE

GRUMELLO DEL MONTE - REGOLAMENTO EDILIZIO

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.)

Il Regolamento edilizio del Comune di Grumello del Monte e la sua impostazione fanno riferimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. R. 11 marzo 2005 n°12 e s.m.i..

Le prescrizioni e le indicazioni sono stabilite dal presente regolamento e dalle norme del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene vigente se e in quanto compatibili con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia (risparmio energetico, qualità dei materiali, misure tecniche per le costruzioni, ecc.).

TITOLO 1 DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

ART1 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Prima dell'inizio dei lavori è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o al denunciante nel caso di Denuncia di inizio attività (DIA), con apposita domanda, di richiedere:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nella fognatura ed i punti di presa dell'acquedotto rivolgendosi al Gestore del Servizio Idrico Integrato.

La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni lavorativi dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

2 Se entro i 15 giorni lavorativi di cui al precedente comma la struttura competente non determina quanto sopra specificato, il titolare del permesso di costruire o il denunciante può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente. Prima di iniziare gli scavi il titolare del permesso di costruire o il denunciante è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto. I punti fissi devono essere visibili, inamovibili e riconoscibili fino alla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori.

ART. 2 – INIZIO DEI LAVORI

L'inizio dei lavori deve essere comunicato per iscritto dall'intestatario del permesso di costruire, dal denunciante o dal segnalante nel caso di DIA o Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). La comunicazione di inizio dei lavori, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale Rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:

- gli estremi del titolo abilitativo, della DIA o della SCIA cui i lavori si riferiscono;
- le generalità, la residenza ed il codice fiscale dell'intestatario del permesso di costruire, del denunciante o del segnalante in caso di DIA o SCIA, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita iva;
- le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il n. di partita iva, il n. di iscrizione alla C.C.I.A.A.

Alla stessa comunicazione, inoltre, deve essere allegata tutta la documentazione obbligatoria prevista dalla legislazione nazionale e regionale vigente. In caso contrario, tale comunicazione sarà inefficace.

L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio di opere di edificazione che dimostrino l'effettiva volontà di dar corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire l'inizio dei lavori opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.

ART. 3 – FINE DEI LAVORI

La fine dei lavori deve essere comunicata per iscritto dall'intendentario del permesso di costruire, dal denunciante o dal segnalante nel caso di DIA o SCIA, entro 15 giorni dall'effettiva conclusione delle opere. Ad essa deve essere allegata una dichiarazione sottoscritta dai richiedenti e dal progettista, attestante la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato ed alle sue varianti, oltre che tutta la documentazione obbligatoria prevista dalla legislazione nazionale e regionale. In caso contrario, tale comunicazione sarà inefficace.

L'ultimazione dei lavori si concretizza con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio, compresa la sua tinteggiatura esterna e la sistemazione dell'area esterna di pertinenza del fabbricato.

ART. 4 – VOLTURAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, DELLA LEGITTIMAZIONE EDILIZIA CONSEGUENTE ALLE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) O SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

In caso di variazione del richiedente o del denunciante/segnalante, gli interessati devono richiedere per iscritto al Comune la volturazione del titolo abilitativo o della DIA/SCIA. Alla richiesta deve essere allegata copia dell'atto di trasferimento della proprietà e, nel caso di permesso di costruire, il titolo abilitativo in originale.

Tale volturazione non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

ART. 5 - RECINZIONI PROVVISORIE PER IL CANTIERE E STRUTTURE PROVVISORIALI

1 I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.

2 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.

3 Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisorie di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce. E' obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare e il nulla osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi. Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00. Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti, e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisorie di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Locale e a cura e spese

del Committente dei lavori. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo. Tutte le strutture provvisorie presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisorie e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento. In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

4. All'esterno del cantiere e comunque in modo ben visibile dall'esterno, in tutti i casi di intervento edilizio (permesso di costruire, DIA, SCIA o semplice comunicazione) deve essere affisso un cartello leggibile indicante almeno:

- il nome ed il cognome del titolare del permesso di costruire, del denunciante (DIA), del segnalante (SCIA) o del soggetto che ha presentato comunicazione
- gli estremi del permesso di costruire, della DIA, della SCIA o della comunicazione
- l'oggetto dei lavori
- la data di inizio e di fine lavori
- il nome ed il cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori
- il nome ed il cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori delle opere in C.A. o a struttura metallica
- il nome ed il cognome e titolo professionale del Collaudatore
- le generalità della ditta esecutrice o l'indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta
- le generalità delle ditte esecutrici degli impianti elettrico e idraulico o l'indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta
- il nome ed il cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori dell'impianto elettrico
- il nome ed il cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori dell'impianto idraulico
- il nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione
- il nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione.

ART 6 - CHIOSCHI, EDICOLE

1 Ferme restando le norme del Codice della Strada, del Regolamento Locale d'Igiene, le norme e Leggi Statali e Regionali e del Piano di Governo del Territorio, l'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo possono essere posizionati e realizzati solo a seguito di esplicito provvedimento abilitativo specificando che tali manufatti, qualora realizzati su suolo pubblico, non sono considerati manufatti edili e pertanto non si assoggettano al rispetto dei requisiti del Testo unico DPR n. 380/2001.

2 la posa dei manufatti di cui al precedente punto è ammessa previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere i manufatti su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

REGOLAMENTO EDILIZIO-APPROVAZIONE DICEMBRE 2014

3 Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento di eventuale tassa di occupazione suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

4 Le strutture dovranno inserirsi nell'ambiente circostante in quanto parte integrante del disegno urbano e pertanto dovranno essere prese in considerazione soluzioni tipologiche, materiali e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale.

5 Il progetto dovrà porre particolare attenzione alle esigenze di inserimento ambientale e di decoro e sarà sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.

6 Qualora i manufatti siano previsti su suolo privato, i medesimi dovranno rispettare i parametri urbanistici previsti per ogni singolo ambito.

ART 7 - ACCESSI CARRALI

1 L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare previsto soprattutto nel caso di accessi tramite rampe a spazi interrati.

2 L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta. La realizzazione degli accessi carrali deve essere autorizzata, previo assenso dell'ente gestore delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

3 L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico, dovrà favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

4 Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

5 L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

6 L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

6.1 il cancello dell'ingresso carrale a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di mt. 5,00, in piano, dal filo della strada, comprensiva del marciapiede, per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di adeguati raccordi; le eventuali rampe di accesso alle autorimesse interrate non possono avere pendenze superiori al 20% e devono essere realizzate con materiale non sdruccevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

6.2 in relazione alla reale e documentata situazione dei luoghi e in relazione alle esigenze del traffico veicolare, può essere proposta altra soluzione progettuale che preveda comunque, per arretramenti inferiori a quelli del punto precedente, l'automazione del cancello con comando di apertura a distanza e comunque su conforme parere del Comando di Polizia Municipale e conformemente a quanto previsto dal Codice della Strada.

6.3 Sono fatti salvi i passi carrai autorizzati fino alla data di entrata in vigore del presente regolamento. Tuttavia, la modifica del passo carraio comporta l'adeguamento alle norme contenute nel presente regolamento.

ART 8 - RECINZIONI VERSO SPAZI PUBBLICI E VERSO SPAZI PRIVATI

Il proprietario può, in qualunque tempo, recintare il proprio terreno, edificato o meno, a prescindere dalla destinazione urbanistica prevista, con recinzioni leggere (pali e rete senza muri e fondazioni) e consone all'ambiente.

REGOLAMENTO EDILIZIO-APPROVAZIONE DICEMBRE 2014

Recinzioni diverse possono essere realizzate soltanto dove consentito dalla disciplina urbanistica ed alle condizioni contenute nel presente regolamento. Sono fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive dettate in materia da leggi speciali.

1 Le realizzazioni di recinzioni è soggetta alle norme del decoro urbano.

2 Le recinzioni e le relative opere complementari (pensiline, strutture per impianti videocitofonici, cassette della posta, ecc.) oltre ad avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e oltre a non costituire ostacolo e limitazione della visibilità per eventuali accessi già esistenti, devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

3 L'atto abilitativo/DIA/SCIA può contenere prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale e/o rispettare l'intorno.

4 Ove consentito dallo strumento urbanistico, la realizzazione di recinzioni fronteggianti spazi pubblici deve rispettare le seguenti condizioni:

4.1 in presenza di marciapiedi, e fatti salvi eventuali allineamenti prescrittivi, la recinzione può essere realizzata in filo allo stesso purché il medesimo presenti larghezza almeno pari a 1.50 m.

4.2 in assenza di marciapiedi, la recinzione, fatti salvi eventuali allineamenti prescrittivi, dovrà essere arretrata dal limite della strada di almeno 1.50 m.

4.3 le recinzioni potranno essere realizzate a distanza inferiore rispetto a quelle previste ai commi precedenti previa presentazione di atto di obbligo unilaterale di non indennizzabilità, per sé e aventi causa, registrato e trascritto a spese del richiedente. L'atto d'obbligo dovrà inoltre contenere l'impegno ad arretrare la recinzione a semplice richiesta dell'Amministrazione.

5 L'altezza massima delle recinzioni compresa l'eventuale barriera o rete di protezione in aree urbanizzate non potrà risultare superiore a m 2,00. Le parti in muratura non potranno comunque superare l'altezza di cm 50. La barriera soprastante dovrà essere trasparente o semi-trasparente, ossia garantire di norma una trasparenza pari al 50% della sua superficie. Sulla parte trasparente delle recinzioni, non potranno essere apposti teli ombreggianti e schermanti, essenze artificiali e comunque qualsiasi altro materiale opaco.

6 I manufatti di fondazione delle recinzioni devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere o menomare la possibilità futura di installazione o di adeguamento.

7 Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

8 Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici, nelle aree individuate come "Nuclei di antica formazione" nello strumento urbanistico, non sono di norma consentite. E' facoltà dell'Amministrazione concedere la realizzazione di recinzioni in tali aree, a condizione che venga dimostrato il corretto inserimento ambientale, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio.

9 Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici, in area agricola, possono essere realizzate con pali in legno e rete metallica (altezza massima 1.50 m). Tali recinzioni dovranno essere mascherate con siepi sempreverdi di specie tipiche della zona.

10 Nelle aree agricole, con presenza di edifici, poste a confine con le strade di grande comunicazione oppure interposte tra zone residenziali ravvicinate, oppure facenti parte di un gruppo di edifici, indipendentemente dalla zona in cui si trovano, che già presentino situazioni tipologiche di recinzioni consolidate diverse da quanto previsto dalle NTA, è possibile erigere recinzioni con la medesima tipologia delle esistenti, al fine di omogeneizzare i fronti stradali.

11. Nelle fasce di rispetto stradale/linee di arretramento all'edificazione, sono consentite solo recinzioni asportabili e trasparenti semplicemente infisse al terreno (rete metallica o paletti in legno collegati da fili di ferro) di altezza massima di mt. 1,50. Le recinzioni così realizzate non saranno soggette ad alcun tipo di indennizzo nel caso in cui l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa. L'ente proprietario della strada, ai fini di

REGOLAMENTO EDILIZIO-APPROVAZIONE DICEMBRE 2014

garantire la sicurezza o per particolari situazioni, potrà imporre maggiori arretramenti e/o prescrizioni rispetto a quelli previsti dal presente regolamento.

12 I muri di contenimento verso confini privati e verso strade pubbliche, potranno avere un'altezza massima di mt. 2,00 e su di essi potrà essere messa in opera una recinzione trasparente di altezza massima di mt. 1,20.

ART 9 - DECORO DELLE COSTRUZIONI

1 Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse è affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana. Le nuove costruzioni devono essere rispettose degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

2 I fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze di decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee ornamentali e delle finiture quanto per i materiali e i colori impiegati.

3 Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine e in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali.

4 Con provvedimento motivato può essere imposta ai proprietari degli immobili l'esecuzione di rivestimenti, finiture su edifici e manufatti nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere non confacenti con la tradizione locale.

5 All'esterno delle pareti è vietata la sistemazione di tubi di scarico di servizi igienici.

6 Il progetto edilizio deve essere corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

7 Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

8 Qualora a seguito di demolizioni o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

9 In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento al proprietario dell'immobile o avente titolo o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie al rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

ART 10 - TENDE PARASOLE

1 Prima di collocare tende sporgenti su suolo pubblico o di uso pubblico, l'interessato deve chiedere apposita autorizzazione.

2 Le tende devono essere realizzate di forma e di colore compatibili con il decoro urbano. La collocazione al piano terra di tende su strade (o spazi pubblici) aperte al transito veicolare e sprovviste di marciapiedi o di percorsi pedonali a raso non è ammessa.

ART 11 - INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE TECNOLOGICHE

1 L'installazione di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.) deve ispirarsi ai principi di salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del paesaggio e di tutela dell'impatto visivo ed ambientale. Non è consentito, di norma, apporre sulle facciate prospicienti spazi pubblici/uso pubblico o comunque da essi visibili, impianti tecnologici a vista (pompe di calore, unità monocondensanti, impianti di raffrescamento estivo e simili).

2 Tutte le nuove installazioni di impianti di raffrescamento estivo e simili oltre che di parabole per la ricezione di segnali televisivi di cui agli articoli seguenti, dovranno essere comunicate al Servizio Edilizia Privata mediante idonea [info@manzoniarchitetti.it +39035463873]

REGOLAMENTO EDILIZIO-APPROVAZIONE DICEMBRE 2014

documentazione che ne illustri le modalità di posizionamento. Il Servizio Edilizia Privata potrà sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti e integrazione della documentazione, imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione o vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

ART 12 IMPIANTI DI RAFFRESCAMENTO ESTIVO E SIMILI

1 Tutte le apparecchiature di condizionamento devono essere collocate nei vani tecnici condominiali o in caso di impossibilità sul versante opposto alla pubblica via; in caso di impossibilità accertata si dovranno valutare con gli Uffici competenti (Edilizia privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione per il Paesaggio (nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, nelle zone con classe di sensibilità paesaggistica alta e molto alta e comunque in ogni caso in cui l'ufficio tecnico lo ritenga necessario).

Analoghe disposizioni dovranno essere rispettate nel caso di installazione di impianti tecnologici di varia natura (pompe di calore, unità monocondensanti e simili).

ART 13 PARABOLE

1 E' fatto divieto di installare antenne paraboliche per la ricezione di segnali televisivi sulle facciate degli edifici, sui balconi e in spazi aperti destinati a giardino o a cortile.

2 Le parabole dovranno essere posizionate sui tetti degli edifici, dovranno essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via e in modo che la tangente superiore del cerchio della parabola sia a quota più bassa del colmo del tetto.

3 Le parabole non potranno essere bianche e dovranno essere obbligatoriamente di colorazione tale da mimetizzarsi massimamente con il manto di copertura e dovranno essere sempre collocate in maniera da ricercare il minimo impatto paesaggistico ed ambientale.

4 Gli edifici di consistenza superiore alla singola unità immobiliare dovranno installare antenne paraboliche condominiali; E' pertanto vietato il posizionamento di più parabole sullo stesso edificio.

ART. 14 CASSETTE POSTALI, CONTATORI D'UTENZA E SPAZIO IDONEO PER POSIZIONAMENTO CONTENITORI RACCOLTA DIFFERENZIATA

1. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, si dovranno prevedere, integrati alle recinzioni ed accessibili da suolo pubblico, gli allestimenti necessari per posizionare numero civico, campanelli e citofono, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato. I contatori e le cassette della posta devono essere collocati in un'apposita nicchia ricavata nella parte esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo. Nel caso di edifici esistenti, tutti gli elementi sopra descritti si dovranno integrare ed armonizzare il più possibile con i manufatti già in essere.

Nel caso di totale o parziale rifacimento di recinzioni esistenti, si dovrà prevedere almeno l'integrazione delle cassette della posta; nel caso di impossibilità ad ottemperare nell'immediatezza alle altre disposizioni del presente regolamento, si dovranno comunque predisporre tutte le opere necessarie alla loro esecuzione quando ne sussisteranno i presupposti.

L'installazione di cassette postali, contatori d'utenza, campanelli e citofoni se fronteggianti o se visibili da spazi pubblici o di uso pubblico e se comportanti opere edilizie, sono soggette a presentazione di adeguato titolo abilitativo, DIA o SCIA. Qualora l'immobile sia ubicato in area sottoposta a vincolo paesaggistico e comunque ogni qual volta l'ufficio tecnico lo riterrà opportuno per aree di particolare pregio ambientale, si dovrà sentire preventivamente il parere della Commissione per il Paesaggio.

2. All'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati ed accessibile dal suolo pubblico, si dovrà prevedere la formazione di adeguati spazi pavimentati in cui posizionare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

3. L'ufficio tecnico potrà consentire eventuali deroghe alle presenti disposizioni, soltanto in caso di dimostrata e documentata impossibilità alla loro applicazione.

ART 15 DISCIPLINA DEL COLORE E DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli. Gli interventi di colorazione e di rivestimento dei prospetti esterni degli edifici devono essere di norma estesi all'intero fabbricato (indipendentemente dalle proprietà) e devono caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio. Fatte salve eventuali specifiche indicazioni di strumenti di pianificazione cromatica o di studi sul colore elaborati dall'Amministrazione Comunale, in generale la colorazione delle facciate e dei serramenti deve rapportarsi al contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica ed in tal senso la colorazione deve essere concordata preventivamente con gli uffici comunali ai quali dovrà essere inoltrata apposita richiesta. Nella verifica di tale rapporto e della conseguente capacità di integrazione armonica, in caso di valutazioni estetiche non coincidenti, prevale il giudizio espresso dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui il fabbricato ricada in area sottoposta a vincolo paesaggistico, dovrà essere sentito preventivamente il parere alla Commissione per il Paesaggio. L'ufficio Tecnico, in caso di contesti di particolare pregio ambientale e comunque ogni qual volta lo ritenga necessario, potrà avvalersi della collaborazione della Commissione per il Paesaggio.

ART 16 MANUTENZIONE

1 Nelle nuove costruzioni, e in tutti gli interventi relativi ad edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

2 Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per quanto concerne l'estetica, il decoro e l'igiene.

3 Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esterni.

4 L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario per accertare le condizioni delle costruzioni.

5 Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal Responsabile del settore tecnico trascorso il quale è possibile procedere all'esecuzione d'ufficio, a spese degli interessati.

6. Le aree libere di pertinenza dei fabbricati e, in generale, i terreni di proprietà anche liberi da costruzioni, devono essere mantenuti in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che gli stessi diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato al comma precedente.

ART 17 ATTRIBUZIONE DELLA NUMERAZIONE CIVICA

1 I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

2 E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

3 Qualora l'apposizione della numerazione civica e interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede il Comune addebitando a questi le spese.

ART 18 TOPONOMASTICA E SEGNALETICA

1 E' riservata al Comune di Grumello del Monte la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, ecc.

2 Il Comune definisce le modalità attuative con cui dovranno essere apposti tali oggetti di pubblica utilità, nonché le caratteristiche tecnologiche delle soluzioni adottate. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

3 Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrelle, tabelle, orologi, lapidi, ecc., purché il manufatto non sia soggetto a vincolo ai sensi della legislazione vigente.

ART: 19 PARERI PREVENTIVI

Per opere di particolare mole o complessità è consentita la richiesta di un parere preventivo. L'istanza di parere preventivo dovrà contenere tutte le informazioni e la documentazione necessarie per una completa istruttoria. L'ufficio tecnico potrà richiedere tutte le integrazioni documentali che riterrà opportune per la valutazione del progetto.

ART. 20 OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO

E' vietato, di norma, ingombrare le vie e gli spazi pubblici. In caso di necessità, deve essere richiesta autorizzazione all'ufficio tecnico con l'indicazione della località, estensione e durata dell'occupazione. Prima di procedere all'occupazione si dovrà effettuare il pagamento dell'apposita tassa. Compiuti i lavori, l'occupante dovrà riconsegnare sgombra ed in buono stato, a sua totale cura e spese, l'area pubblica occupata. In difetto provvederà direttamente l'Amministrazione Comunale che porrà le spese a carico dell'inadempiente. In caso di chiusura di strade o limitazioni alla circolazione veicolare, contestualmente all'autorizzazione di cui sopra, dovrà essere inoltrata apposita istanza all'ufficio di polizia locale o all'ente proprietario della strada se diverso dal comune.

In caso di manomissione del suolo pubblico per allacciamenti alle reti tecnologiche, deve essere richiesta apposita autorizzazione all'ufficio tecnico con l'indicazione della località e dell'estensione del suolo manomesso, in rapporto alla quale dovrà essere versato un deposito cauzionale a garanzia del corretto ripristino del suolo pubblico. In difetto provvederà direttamente l'Amministrazione Comunale che porrà le spese a carico dell'inadempiente.

ART. 21 PREVENZIONE DELLE CADUTE DALL'ALTO

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura. Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc..), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. Costituiscono riferimento le Norme Tecniche UNI, il Regolamento d'Igiene, le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'ASL e/o della Regione.

TITOLO 2 EFFICIENZA ENERGETICA E EDILIZIA BIOCLIMATICA

Le prescrizioni e le indicazioni del presente titolo sono vigenti se e in quanto compatibili e aggiornate con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia con particolare riferimento al Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n.28 pubblicato sulla G.U. n. 71 del 28 marzo 2011 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".

ART 22 PROTEZIONE DAL SOLE

Nella progettazione degli edifici è necessario adottare alcune strategie, a livello di involucro, per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare: occorre quindi evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno; contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che consentano la schermatura e l'oscuramento. (Riferimenti legislativi: UNI GL 13, Regolamento Locale d'Igiene)

Applicabilità: Obbligatorio per edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in caso di interventi che prevedano la sostituzione dei serramenti.

1 Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi, di quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione ordinaria o straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.

2 La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc.. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.

3 La presenza di logge, qualora si dimostri che in funzione del loro orientamento e della loro dimensione generino una protezione dal sole, può soddisfare il requisito contenuto nel presente articolo.

4 L'articolo non si applica in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.

5 L'articolo non si applica in presenza di vetri a controllo solare che soddisfino i requisiti per componenti trasparenti senza protezioni solari.

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

ART 23 ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno, sfruttando le risorse energetiche rinnovabili (in particolare la radiazione solare). L'applicazione di questa norma, cogente per gli edifici nuovi, deve tenere conto degli eventuali impedimenti (ad esempio disposizione del lotto non conveniente, elementi naturali o edifici che generano ombre portate, ecc.). In tal caso possono essere concesse delle deroghe.

Applicabilità: Obbligatorio per edifici nuovi. Questa prescrizione si applica solo se non esistono particolari vincoli di natura morfologica dell'area oggetto di edificazione. È possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica, nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.

1 In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica, funzionale e urbanistica, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di $\pm 45^\circ$ e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

2 Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

3 Lo sviluppo edilizio dei piani attuativi deve disporre le tipologie a più alta densità (case a schiera) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud.

4 Gli obblighi previsti dal presente Articolo fanno riferimento a un'applicazione a interi edifici e non ai singoli appartamenti.

5 Note e osservazioni: L'applicazione di questa norma non favorisce solo la stagione invernale, ma anche quella estiva, contribuendo a ridurre il carico termico. Le superfici che godono di un maggiore soleggiamento invernale (quindi quelle orientate da Sud-Ovest a Sud-Est) si possono proteggere più facilmente in estate, dal momento che l'altezza solare nelle ore centrali della giornata è maggiore. Per le facciate verticali, inoltre, in estate l'orientamento a Sud è quello che riceve una minore radiazione solare.

ART 24 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI

Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale (e le entrate di calore in quella estiva), si rimanda ai limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che definiscono l'involucro definiti dalla Regione Lombardia.

Applicabilità: Obbligatorio per edifici nuovi, per le demolizioni con ricostruzione totale, per edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria totale della copertura e per gli ampliamenti volumetrici.

La superficie massima consentita per serre solari (art.4 L.R. 39/2004) è pari al 25% della superficie utile dell'alloggio, oltre a portici e logge.

ART 25 ISOLAMENTO ACUSTICO

Negli edifici nuovi devono essere rispettati i limiti definiti nel D.P.C.M. 5/12/97.

Applicabilità: Obbligatorio per edifici nuovi, edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti.

1 Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel d.P.C.M. del 5/12/97 e successive modifiche e integrazioni, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto.

ART 26 IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

Installazione obbligatoria di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento (caldaie a condensazione); predisposizione obbligatoria per impianti di produzione di energia elettrica.

Applicabilità: Facoltativa l'installazione dell'impianto. Obbligatoria la predisposizione.

1 Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è suggerito l'utilizzo di impianti solari fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

2 Per gli edifici di cui al comma 1 è comunque resa obbligatoria la predisposizione per l'installazione anche in fasi successive di un impianto solare fotovoltaico dimensionato per coprire una potenza di picco pari a 1 kW per unità immobiliare comprendente:

-la definizione di una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaico;

-la predisposizione di un vano tecnico, accessibile per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;

-la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.

3. Salvo motivate richieste di deroga, approvate dall'ufficio tecnico, l'installazione di impianti solari fotovoltaici deve rispettare le seguenti condizioni:

- i pannelli devono essere integrati con l'architettura dell'edificio
- i pannelli disposti su falde inclinate e quelli installati su facciate, balaustre o parapetti di edifici devono essere adagiati in modo complanare alla superficie di appoggio
- nel caso di coperture piane, i pannelli possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purchè non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nelle aree con sensibilità paesaggistica alta e molto alta e negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, gli impianti solari fotovoltaici devono essere completamente integrati.

La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto e gli elaborati grafici (piane, prospetti, sezioni etc.) che dimostrano le scelte progettuali relative all'installazione dei collettori stessi, sono parte integrante della documentazione di progetto.

Eventuali casi particolari, ai fini della collocazione degli impianti fotovoltaici, saranno sottoposti al parere preventivo della Commissione Edilizia o per il Paesaggio, a seconda della competenza, per valutare il loro corretto inserimento dal punto di vista ambientale.

ART. 27 IMPIANTI SOLARI TERMICI

Salvo motivate richieste di deroga, approvate dall'ufficio tecnico, l'installazione di impianti solari termici deve rispettare le seguenti condizioni:

- i collettori solari devono essere integrati con l'architettura dell'edificio
- i collettori disposti su falde inclinate e quelli installati su facciate, balaustre o parapetti di edifici devono essere adagiati in modo complanare alla superficie di appoggio

- nel caso di coperture piane, i pannelli e i loro serbatoi possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purchè non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file
- i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nelle aree con sensibilità paesaggistica alta e molto alta e negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, gli impianti solari termici devono essere completamente integrati.

La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni etc.) che dimostrano le scelte progettuali relative all'installazione dei collettori stessi, sono parte integrante della documentazione di progetto.

Eventuali casi particolari, ai fini della collocazione dei pannelli solari e/o impianti fotovoltaici, saranno sottoposti al parere preventivo della Commissione Edilizia o per il Paesaggio, a seconda della competenza, per valutare il loro corretto inserimento dal punto di vista ambientale.

ART 28 CONTABILIZZAZIONE DELL'ENERGIA CONSUMATA

L'articolo, prevede l'installazione obbligatoria dei contatori individuali dell'energia consumata (qualora la produzione di energia sia centralizzata) allo scopo di ridurre i consumi sensibilizzando l'utente a evitare lo spreco.

Applicabilità: Obbligatoria.

Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale o negli edifici oggetto di riqualificazione impiantistica, qualora la produzione di energia elettrica sia centralizzata, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di corrente elettrica (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'energia, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

ART 29 RISPARMIO E RIUTILIZZO DELLA RISORSA IDRICA

1. Nei progetti di nuova edificazione, di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione integrale dell'edificio o negli edifici oggetto di riqualificazione impiantistica, si devono adottare tutte le disposizioni finalizzate al risparmio ed al riutilizzo della risorsa idrica, così come previsto dal Regolamento Regionale n. 2 del 24 marzo 2006 (BURL n. 68 – 1° supplemento ordinario del 28/03/2006).

2. Per la riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. Gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile a partire da 250 m², devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo. Il volume di tale cisterna deve essere calcolato in funzione del volume di pioggia captabile nel corso dell'anno, nonché in funzione del consumo totale annuo di acqua necessaria per l'irrigazione e la pulizia dei cortili (volume minimo da prevedere) o per gli altri eventuali usi previsti (alimentazione delle cassette di scarico dei WC, alimentazione delle lavatrici, gli usi relativi a climatizzazione passiva/attiva etc.)

REGOLAMENTO EDILIZIO-APPROVAZIONE DICEMBRE 2014

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

ART 30 RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

L'articolo definisce criteri progettuali per prevenire l'effetto dannoso del Radon.

Applicabilità: Obbligatorio per edifici nuovi ed edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia.

1 Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.

2 In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, ventilazione attiva sotto il pavimento, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

ART 31 CONTROLLO DEL MICROCLIMA INTERNO

L'articolo definisce criteri progettuali per il controllo del microclima esterno in prossimità dell'edificio. Questo a beneficio di un raffrescamento naturale nel periodo estivo.

Applicabilità: Obbligatorio

1 Parcheggi "verdi": per aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione:

- utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) di pertinenza agli edifici;
- piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi.

2 Pavimentazioni esterne: al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività):

- utilizzo, per le pavimentazioni esterne, di materiali superficiali di tipo "freddo", tra i quali: tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno;

ART 32 PREVENZIONE INCIDENTI DOMESTICI

L'articolo definisce criteri progettuali per la prevenzione del "rischio incidenti" relativo agli ambienti domestici e alle relative pertinenze.

Applicabilità: Obbligatorio (oltre alle specifiche autorizzazioni sovraordinate e di settore)

-le scale, sia interne che esterne all'alloggio, devono essere sempre dotate di corrimano, eseguite con materiale andisdrucchiolevole e con corretto rapportoalzata/pedata;

-tutti i locali, in particolare i corridoi e le scale, devono essere illuminati, anche artificialmente, in modo sufficiente;

[info@manzoniarchitetti.it +39035463873]

-saranno da valutare attentamente, in sede progettuale, il senso di apertura e lo spazio antistante le porte;
-i percorsi dell'area esterna dovranno essere realizzati evitando barriere architettoniche ed elementi di inciampo (tombini, dislivelli ecc.).

TITOLO 3 ORGANI CONSUNTIVI

CAPO 1 COMPOSIZIONE E ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

ART 33 FUNZIONI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E SUA COMPOSIZIONE

Ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ed in conformità ai criteri stabiliti dalla D.G.R. 6 agosto 2008, n. VIII/7977, così come ulteriormente integrata e modificata dalla D.G.R. 1 ottobre 2008 n. VIII/8139, si istituisce la Commissione per il Paesaggio.

La Commissione per il Paesaggio svolge le funzioni previste dagli artt. 80 e 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 come di seguito specificato:

- ✓ esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche accertando la compatibilità paesaggistica e ambientale dell'intervento;
- ✓ propone le sanzioni pecuniarie previste dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- ✓ esprime il parere in merito agli interventi suscettibili di sanatoria in ambiti sottoposti a vincolo, ai sensi della vigente legislazione in materia.

Inoltre, in attuazione ai contenuti della DGR n. VIII/2121 del 13 marzo 2006, la Commissione per il paesaggio esprime pareri in merito alla valutazione paesistica dei progetti, prevista dall'art. 30 delle Norme Tecniche di attuazione del PTPR per le aree non assoggettate a tutela paesaggistica, secondo le modalità stabilite dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR n. VII/11045 dell'8 novembre 2002.

La Commissione per il Paesaggio, esprime il proprio parere, prestando particolare attenzione, ai fini della miglior salvaguardia del territorio, alla coerenza dell'intervento in progetto con le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti e con i criteri di gestione del bene tutelato e, pertanto, valuta:

- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica;
- d) la coerenza con gli obiettivi e le prescrizioni della strumentazione paesistica comunale, tenendo conto del Piano Paesaggistico Regionale, dei criteri regionali approvati con DGR n. VIII/2121 del 13 marzo 2006 e comunque di tutta strumentazione paesaggistica vigente.

La Commissione per il Paesaggio, che ai sensi dell'art. 81 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i. può essere istituita anche in forma consorziata e associata, è composta da n. 3 (tre) membri elettivi nominati dalla Giunta Comunale aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale.

I componenti, in particolare, devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.

I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite all'ente locale al quale si presenta la candidatura.

REGOLAMENTO EDILIZIO-APPROVAZIONE DICEMBRE 2014

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazioni alle Commissioni per il Paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

Ai sensi dell'art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i. la Regione può stipulare accordi con il Ministero per i beni e le attività culturali che prevedano le modalità di partecipazione del Ministero stesso alle commissioni per il paesaggio.

Durante la prima seduta, gli stessi membri della Commissione nominano fra di loro il Presidente.

Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni. Inoltre, almeno ventiquattro ore prima della riunione, il Presidente mette a disposizione dei commissari le pratiche edilizie oggetto di esame.

ART 34 DURATA IN CARICA

La Commissione per il Paesaggio dura in carica cinque anni. In ogni caso allo scadere dell'Amministrazione Comunale, tutta la Commissione decadrà dall'incarico. Viene prevista la proroga delle funzioni attribuite alla Commissione Edilizia nel rispetto dei limiti temporali determinati dalla Legge 444/94.

ART 35 DECADENZA

I membri elettivi decadranno dall'incarico in caso di sopravvenuta incompatibilità o nel caso in cui, senza giustificato motivo, risulteranno assenti per più di quattro sedute consecutive. I membri nominati in sostituzione di quelli decaduti o di quelli dimissionari verranno eletti dalla Giunta Comunale nella prima seduta utile e dureranno in carica per il periodo residuo in cui sarebbero rimasti in carica i membri sostituiti.

CAPO 2 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

ART 36 SEDUTE

La Commissione per il Paesaggio si riunirà di norma una volta al mese, e comunque ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno. La convocazione, in forma scritta, dovrà avvenire non meno di 3 (tre) giorni prima, rispetto alla data prefissata. In caso di convocazione straordinaria i termini possono essere ridotti a 1 (uno) giorno. Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti (50% più uno pertanto n. 2 membri elettivi) ed in ogni caso del Presidente. A parità di voti determina la maggioranza il voto del Presidente.

Le pratiche verranno sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio ordinatamente secondo la sequenza cronologica rispetto alla data di presentazione agli atti comunali (numero di protocollo).

ART 37 SEGRETARIO – VERBALE DELLE SEDUTE

Svolgerà le funzioni di Segretario il Responsabile del Settore Tecnico o suo delegato. Il Segretario partecipa alle sedute senza diritto di voto. Egli provvede, essendone responsabile, alla stesura dei verbali delle sedute da riportare sull'apposito registro che deve avvenire contestualmente all'esame delle singole pratiche edilizie. Su ogni progetto esaminato verrà apposto il timbro della Commissione con la data delle sedute di esame e la firma di uno dei membri presenti.

ART 38 ESAME DEI PROGETTI E PARERE DELLA COMMISSIONE

La Commissione per il Paesaggio esprime parere obbligatorio su tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ricadenti in ambito sottoposto a tutela ai sensi della parte III – Titolo I del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., qualora detti interventi siano soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi dei Capi IV e V del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e del Titolo V – Capo II della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Pertanto sono sottoposti al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che possono introdurre modificazioni o recare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione (alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici).

Ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. è altresì sottoposta all'esame della Commissione per il Paesaggio ed al conseguente rilascio dell'autorizzazione paesaggistica:

- a) la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari nell'ambito o in prossimità dei beni paesaggistici sottoposti a vincolo;
- b) la collocazione di mezzi pubblicitari lungo le strade site nell'ambito ed in prossimità dei beni paesaggistici sottoposti a tutela.

Ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica e pertanto non sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) taglio culturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati all'art. 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

ART 39 INCOMPATIBILITÀ

I componenti della Commissione per il Paesaggio devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione dei progetti da essi stessi elaborati e nell'esecuzione dei quali si verifichi in interesse proprio, oppure di soci e/o collaboratori oppure del coniuge e/o di parenti e affini (fino al quarto grado), eccetto che siano interpellati dal presidente per fornire chiarimenti.

Di tali fatti deve essere fatta chiara menzione nel verbale di seduta.

I componenti della Commissione per il Paesaggio non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia e/o Urbanistica e comunque di commissioni comunali operanti nel settore territoriale.

Si ritengono comunque valide in materia di incompatibilità le prescrizioni di cui alla Legge n. 265 del 03.08.99.

ART 40 INTEGRAZIONE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Il Presidente potrà eventualmente ammettere, nell'ambito della seduta della Commissione per il Paesaggio, la presenza del progettista solo limitatamente alla illustrazione del progetto e non alla successiva fase di esame ed espressione del parere.

ART 41 FUNZIONI DELLA STRUTTURA TECNICA E SUA COMPOSIZIONE

L'Amministrazione Comunale, al fine di garantire un'adeguata istruttoria tecnico-amministrativa delle richieste di autorizzazione paesaggistica, individua la struttura tecnica cui attribuire la responsabilità di verificare gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di autorizzazione paesaggistica, acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio e

REGOLAMENTO EDILIZIO-APPROVAZIONE DICEMBRE 2014

trasmettere alla Soprintendenza territorialmente competente tali documenti unitamente alla relazione tecnica illustrativa prevista dall'art. 146, comma 7, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

E' possibile prevedere forme consorziate/convenzionate per la costituzione di tale struttura ovvero per l'attribuzione di tali compiti ad una struttura esistente anche in altro Ente locale.

E' possibile individuare anche all'interno della dotazione organica di personale, in luogo della struttura tecnica, una specifica professionalità cui attribuire la responsabilità dell'istruttoria tecnico-amministrativa delle richieste di autorizzazione paesaggistica.

L'individuazione di tale specifica professionalità avverrà considerando sia il titolo di studio e l'esperienza in materia che il ruolo rivestito all'interno dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO 4. NORME FINALI E TRANSITORIE

ART 42 NORME TRANSITORIE

1 I provvedimenti abilitativi già rilasciati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale, non conformi allo stesso, restano validi purché i lavori vengano iniziati nel termine previsto nei relativi provvedimenti e vengano ultimati entro il termine stabilito dalla data di inizio, senza possibilità di proroga o rinnovo.

2 Decorso tale termine le opere predette, come le varianti essenziali, sono soggette alle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

3 Le richieste di provvedimenti abilitativi presentate prima dell'esecutività del Regolamento Edilizio Comunale per le quali alla predetta data non sia stata rilasciato il relativo provvedimento, sono esaminate in base al presente Regolamento e pertanto gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

ART. 43 SANZIONI

Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione delle disposizioni del presente regolamento, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 7-bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. (da € 25,00 a € 500,00)