



REGOLAMENTO EDILIZIO

Deliberazioni di approvazione ed eventuali successive modifiche

Consiglio Comunale n. 31 del 27.09.2012

approvazione nuovo regolamento e revoca
regolamento precedente

INDICE

| | |
|---|---|
| TITOLO I | NORME GENERALI |
| CAPO I | OGGETTO E FINALITA' |
| ART. 001 – OGGETTO | |
| ART. 002 – FINALITA' | |
| ART. 003 – DEROGHE | |
| ART. 004 – DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZI E ATTI AMMINISTRATIVI CORRISPONDENTI | |
| ART. 005 – PRATICHE EDILIZIE E PAESAGGISTICHE “ON-LINE” | |
| TITOLO II | PROCEDURE |
| CAPO I | TITOLARITA' |
| ART. 006 – PRESENTAZIONE ISTANZE – DENUNCE – COMUNICAZIONI - AVVISI | |
| ART. 007 – VOLTURA | |
| CAPO II | PROCEDURE EDILIZIE E PAESAGGISTICHE |
| ART. 008 – PROCEDURE | |
| CAPO III | ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA |
| ART. 009 – SEGNALAZIONE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E INTERVENTI art. 6, COMMA 1 LETTERE b), c), d), e) – DPR 380/2001 e s.m. | |
| CAPO IV | VARIANTI A PROCEDURE EDILIZIE |
| ART. 010 – VARIANTI | |
| CAPO V | INTEGRAZIONI DOCUMENTALI PROCEDIMENTI EDILIZI E PAESAGGISTICI |
| ART. 011 – INTEGRAZIONI DOCUMENTALI | |
| TITOLO III | ORGANI CONSULTIVI |
| CAPO I | COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO |
| ART. 012 – COMMISSIONE EDILIZIA | |
| ART. 013 – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO | |
| ART. 014 – CRITERI E PRINCIPI DI RIFERIMENTO PER L'ESAME DEI PROGETTI E L'ESPRESSIONE DEL PARERE | |
| TITOLO IV | ESECUZIONE INTERVENTI - VIGILANZA |
| CAPO I | I LAVORI |
| ART. 015 – INIZIO DEI LAVORI | |
| ART. 016 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI | |
| CAPO II | I CANTIERI |
| ART. 017 – SICUREZZA NEI CANTIERI | |
| ART. 018 – DISCIPLINA DEI CANTIERI | |
| ART. 019 – DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE – AREE INDUSTRIALI DISMESSE | |

- ART. 020 – RECINZIONI E STRUTTURE PROVVISORIE DI CANTIERE
 ART. 021 – OPERAZIONI DI SCAVO (TERRE E ROCCE DI SCAVO)
 ART. 022 – RINVENIMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, STORICO ED ARTISTICO
 ART. 023 – TOLLERANZA DI CANTIERE
 ART. 024 – OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO
 ART. 025 – MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO

ART. 026 – PULIZIA E DECORO DEL SUOLO PUBBLICO

| | |
|----------|---|
| CAPO III | VIGILANZA DELL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA |
|----------|---|

- ART. 027 – FINALITA'
 ART. 028 – ACCERTAMENTO DELLE OPERE
 ART. 029 – SEGNALAZIONI OPERE ABUSIVE
 ART. 030 – CONTROLLI TECNICI IN CORSO D'OPERA
 ART. 031 – VERBALE DI CONTROLLO
 ART. 032 – PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI E REPRESSIVI
 ART. 033 – REGOLARIZZAZIONE E SANZIONI

ART. 034 – SANZIONI

| | |
|----------|--------------------------|
| TITOLO V | AGIBILITA' DEGLI EDIFICI |
|----------|--------------------------|

| | |
|--------|-------------|
| CAPO I | GENERALITA' |
|--------|-------------|

- ART. 035 – FUNZIONE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'
 ART. 036 – IMMOBILI SOGGETTI AL CERTIFICATO DI AGIBILITA'
 ART. 037 – CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE
 ART. 038 – EFFICACIA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'
 ART. 039 – CERTIFICAZIONE DELL'AGIBILITA' DI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO
 ART. 040 – LIBRETTO DELL'EDIFICIO

ART. 041 – SANZIONI

| | |
|-----------|-----------------|
| TITOLO VI | AMBIENTE URBANO |
|-----------|-----------------|

| | |
|--------|---|
| CAPO I | DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AL DECORO ED ALLA MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI |
|--------|---|

- ART. 042 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI
 ART. 043 – MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE
 ART. 044 – *DECORO DEGLI EDIFICI*

| | |
|---------|--|
| CAPO II | QUALITA' ARCHITETTONICA E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI |
|---------|--|

- ART. 045 – INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE: DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI E DEI CRITERI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AI CARATTERI ARCHITETTONICI ED AI VALORI DEL CONTESTO.
 ART. 046 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI E DEI CRITERI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AI CARATTERI ARCHITETTONICI ED AI VALORI DEL CONTESTO.
 ART. 047 – INTERVENTI EDILIZI NON COERENTI: OBBLIGATORIETA' DEL PROGETTO PRELIMINARE PER VALUTARNE GLI EFFETTI DI MODIFICAZIONE DEL CONTESTO

| | |
|----------|---|
| CAPO III | ASPETTO TIPO-MORFOLOGICO DEGLI EDIFICI: ESTERNO |
|----------|---|

- ART. 048 – COPERTURE

- ART. 049 – IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE
- ART. 050 – APERTURE NELLE COPERTURE
- ART. 051 – ANTENNE TELEVISIVE TRADIZIONALI E PARABOLICHE RICEVENTI, COMIGNOLI; CANNE FUMARIE ED ALTRE SOVRASTRUTTURE
- ART. 052 – CORNICIONI DI GRONDA ED ELEMENTI DI FACCIATA
- ART. 053 – SOTTOTETTI
- ART. 054 – INCANALAMENTO ACQUE METEORICHE
- ART. 055 – ASCENSORI
- ART. 056 – SCALE DI SICUREZZA
- ART. 057 – RIVESTIMENTI ESTERNI
- ART. 058 – MANUFATTI, TUBAZIONI E INFISSI RELATIVI A SOTTOSERVIZI
- ART. 059 – SERRAMENTI ESTERNI ED ELEMENTI OSCURANTI
- ART. 060 – PORTE E PORTONI ESTERNI
- ART. 061 – PARAPETTI
- ART. 062 – ELEMENTI IN FERRO (INFERRIATE – RINGHIERE – ecc.)
- ART. 063 – SPORGENZE FISSE
- ART. 064 – SPORGENZE MOBILI
- ART. 065 – ALLINEAMENTI
- ART. 066 – ARRETRAMENTI E SPAZI CONSEGUENTI
- ART. 067 – UNITA' ESTERNE IMPIANTI TRATTAMENTO DELL'ARIA, CONDIZIONATORI E CALDAIE
- ART. 068 – TENDE PARASOLE
- ART. 069 – SPAZI LIBERI CORTILI e AREE VERDI
- ART. 070 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE
- ART. 071 – LOCALI IMMONDIZIA
- ART. 072 – RECINZIONI
- ART. 073 – PENSILINE COPRINGRESSO
- ART. 074 – COPRINGRESSO SU RECINZIONI
- ART. 075 – GAZEBO, PERGOLATI ED ARREDI DA GIARDINO (BARBECUE, FONTANE D'ARREDO E MANUFATTI SIMILARI)
- ART. 076 – PISCINE
- ART. 077 – PORTICI E GALLERIE
- ART. 078 – ACCESSI CARRAI
- ART. 079 – AUTORIMESSE / POSTI AUTO – DEPOSITO CICLI
- ART. 080 – INTERCAPEDINI STRADALI

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| CAPO IV | COLORI E FINITURE DI FACCIATA |
|----------------|--------------------------------------|

- ART. 081 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE
- ART. 082 – TINTEGGIATURA ESTERNA DEI FABBRICATI
- ART. 083 – PREDISPOSIZIONE TUBAZIONI PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE BANDA ULTRALARGA (B.U.L.) SUI PROSPETTI ESTERNI DEI FABBRICATI

| | |
|---------------|--|
| CAPO V | ASPETTO TIPO-MORFOLOGICO DEGLI EDIFICI: INTERNO |
|---------------|--|

- ART. 084 – ALTEZZA DEI LOCALI
- ART. 085 – SOPPALCHI

ART. 086 – SUPERIFICI MINIME DEI LOCALI E DEGLI ALLOGGI

ART. 087 – RAPPORTI AEROLLUMINANTI

ART. 088 – SCALE

ART. 089 – PIANI TERRENI E INTERRATI

| | |
|---------|---------|
| CAPO VI | VETRINE |
|---------|---------|

ART. 090 – VETRINE IN GENERALE

ART. 091 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

ART. 092 – VETRINE STORICHE E/O DI VALORE AMBIANTALE

ART. 093 – NUOVE APERTURE

ART. 094 – RIQUALIFICAZIONE DELLE VETRINE ESISTENTI

| | |
|----------|---------------------------------|
| CAPO VII | TOPONOMASTICA, TARGHE CONDOMINI |
|----------|---------------------------------|

ART. 095 – NUMERI CIVICI E TOPONOMASTICA

ART. 096 – TARGHE IDENTIFICATIVE AMMINISTRATORI DI CONDOMINI

ART. 097 – SANZIONI

| | |
|------------|---------------------------------------|
| TITOLO VII | INTERVENTI PATRIMONIO ARBOREO PRIVATO |
|------------|---------------------------------------|

| | |
|--------|---|
| CAPO I | AMBITO DI APPLICAZIONE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE |
|--------|---|

ART. 098 – AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 099 – PROCEDURE AMMINISTRATIVE

**ART. 100 – SEGNALAZIONE PREVENTIVA ABBATTIMENTO / MANUTENZIONE STAORDINARIA
ESSENZE ARBOREE**

| | |
|---------|----------------------------|
| CAPO II | TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI |
|---------|----------------------------|

ART. 101 – SCAVI IN PROSSIMITA' DI ALBERI E ARBUSTI IN AREE PRIVATE

ART. 102 – PAVIMENTAZIONE ATTORNO ALLE ALBERATURE IN AREE PRIVATE

ART. 103 – SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI PER L'ABBATTIMENTO IN AREE PRIVATE

ART. 104 – INTERVENTI MANUTENTIVI SU AREE PRIVATE NON AD USO AGRICOLO

ART. 105 – INTERVENTI MANUTENTIVI SU AREE PRIVATE AD USO AGRICOLO EFFETTUATI DA AZIENDE E
IMPRENDITORI AGRICOLI

ART. 106 – INTERVENTI EDILIZI E DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA SU AREE ALBERATE NON IN ZONA
AGRICOLA

ART. 107 – PIANTUMAZIONE DELLE AREE PRIVATE

| | |
|----------|---------------------------------|
| CAPO III | TUTELE FITOSANITARIE E SANZIONI |
|----------|---------------------------------|

ART. 108 – TUTELE FITOSANISTARIE PREVISTE DALLA LEGGE

ART. 109 – LOTTA ANTIPARASSITARIA

ART. 110 – EMANAZIONE DI ORDINANZA SINDACALE

ART. 111 – SANZIONI E DANNI

| | |
|-------------|---|
| TITOLO VIII | SOSTENIBILITA' ED EFFICIENZA ENERGETICA |
|-------------|---|

| | |
|--------|--------------------|
| CAPO I | NATURA E FINALITA' |
|--------|--------------------|

ART. 112 – FINALITA'

| | |
|---------|----------------------------|
| CAPO II | PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO |
|---------|----------------------------|

- ART. 113 – ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI
- ART. 114 – PROTEZIONE DAL SOLE
- ART. 115 – ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI
- ART. 116 – INERZIA TERMICA DELL'INVOLUCRO
- ART. 117 – PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO
- ART. 118 – SERRE BIOCLIMATICHE
- ART. 119 – FABBISOGNO ENERGETICO PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE
- ART. 120 – VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA
- ART. 121 – IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE – TELERISCALDAMENTO URBANO
- ART. 122 – SISTEMI DI PRODUZIONE DI CALORE AD ALTO RENDIMENTO
- ART. 123 – CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA
- ART. 124 – CONTROLLO CLIMATICO LOCALE
- ART. 125 – SISTEMI A BASSA TEMPERATURA
- ART. 126 – EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE
- ART. 127 – IMPIANTI PER LO SVILUPPO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE

| | |
|----------|-------------------------------|
| CAPO III | FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI |
|----------|-------------------------------|

- ART. 128 – PRODUZIONE DI ENERGIA TERMICA ED ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI
- ART. 129 – IMPIANTI SOLARI TERMICI
- ART. 130 – FOTOVOLTAICO
- ART. 131 – IMPIANTI A BIOMASSE

ART. 132 – GEOTERMIA E MICRO-COGENERAZIONE

| | |
|---------|---------------------------|
| CAPO IV | SOSTENIBILITA' AMBIENTALE |
|---------|---------------------------|

- ART. 133 – MATERIALI ECOSOSTENIBILI
- ART. 134 – RECUPERO ACQUE PIOVANE
- ART. 135 – CONTENIMENTO CONSUMI IDRICI
- ART. 136 – TETTI VERDI
- ART. 137 – PARETI VERDI
- ART. 138 – RICONOSCIMENTO DI ECOSOSTENIBILITA'

| | |
|--------|-----------|
| CAPO V | INCENTIVI |
|--------|-----------|

- ART.139 – INCENTIVI
- ART. 140 – VERIFICHE ED ACCERTAMENTI
- ART. 141 – MANCATA OSSERVANZA DEI REQUISITI ENERGETICI

| | |
|---------|-----------------------|
| CAPO VI | PROTEZIONE DAL RUMORE |
|---------|-----------------------|

ART. 142 – CLIMA ACUSTICO

ART. 143 – IMPATTO ACUSTICO

ART. 144 – REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

ART. 145 – RINVIO AD ALTRE NORME REGOLAMENTARI

ART. 146 – SANZIONI

| | |
|------------------|--|
| TITOLO IX | IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE |
| CAPO I | AMBITO DI APPLICAZIONE |

ART. 147 – AMBITO DI APPLICAZIONE

| | |
|---------|----------------|
| CAPO II | LOCALIZZAZIONI |
|---------|----------------|

ART. 148 – LOCALIZZAZIONI VIETATE

ART. 149 – **LOCALIZZAZIONI CONSENTITE**

| | |
|----------|---|
| CAPO III | NORME PROGETTUALI – ALTEZZE E DISTANZE DEGLI IMPIANTI |
|----------|---|

ART. 150 – NORME PROGETTUALI - ALTEZZE E DISTANZE DEGLI IMPIANTI

ART. 151 – **DEROGHE**

| | |
|---------|---|
| CAPO IV | AUTORIZZAZIONE - INSTALLAZIONE ED ESERCIZIO |
|---------|---|

ART. 152 – AUTORIZZAZIONE COMUNALE ALL'INSTALLAZIONE E ALL'ESERCIZIO

ART. 153 – **DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE**

| | |
|--------|--------------------------|
| CAPO V | NORMATIVA DI RIFERIMENTO |
|--------|--------------------------|

ART. 154 – RINVIO A NORME STATALI E REGIONALI

ART. 155 – SANZIONI

| | |
|-----------------|--|
| TITOLO X | DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE |
| CAPO I | DISPOSIZIONI TRANSITORIE |

ART. 156 – ENTRATA IN VIGORE LIBRETTO DELL'EDIFICIO

ART. 157 – ESERCIZIO DELLA FACOLTA' DI NON AVVALERSI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 158 – NORME TRANSITORIE IN ORDINE ALL'ISOLAMENTO TERMICO ED ALLE PRESTAZIONI ENERGETICHE

| | |
|---------|---------------------|
| CAPO II | DISPOSIZIONI FINALI |
|---------|---------------------|

ART. 159 – ENTRATA IN VIGORE

ART. 160 – ABROGAZIONE DEI REGOLAMENTI COMUNALI PREVIGENTI

Elenco Allegati:

| | |
|-----------|---|
| A) | DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE PROCEDURE CORRISPONDENTI |
| B) | PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.) – PROCEDURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE – DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA |
| C) | DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) – PROCEDURA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA DENUNCIA, NELLA RELAZIONE ASSEVERATA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA |
| D) | SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) – PROCEDURA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' – DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA SEGNAZIONE, NELLA RELAZIONE ASSEVERATA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA |
| E) | COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (C.I.A.) ASSEVERATA – PROCEDURA DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ASSEVERATA – DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA COMUNICAZIONE, NELLA RELAZIONE ASSEVERATA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA |
| F) | COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (C.I.A.) – PROCEDURA DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' – DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA COMUNICAZIONE DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA |
| G) | PARERE PRELIMINARE – PROCEDURA DEL PARERE PRELIMINARE – DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA |
| H) | AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA – PROCEDURA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA – DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA |
| I) | AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDURA SEMPLIFICATA – PROCEDURA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA – DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA |
| L) | COMMISSIONE EDILIZIA COMPOSIZIONE, SCELTA E NOMINA DEI MEMBRI, DURATA, INCOMPATIBILITA', DECADENZA, SOSTITUZIONE |
| M) | COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO COMPOSIZIONE, SCELTA e NOMINA DEI MEMBRI, DURATA, INCOMPATIBILITA', DECADENZA, SOSTITUZIONE |
| N) | CERTIFICATO DI AGIBILITA' – PROCEDURA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' – DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA |
| O) | TAVOLOZZA DEI COLORI DELLA CITTA' – TAVOLOZZA COLORI DELLA CITTA' – SCHEDE DELLE COLORITURE DEI PROSPETTI E DEI RELATIVI DI FINITURA DEGLI STESSI |
| P) | SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – SISTEMA DELLA PREMIALITA' PER LA CLASSE ENERGETICA – SISTEMA DELLA PREMIALITA' PER IL RICONOSCIMENTO DELL'ECOSOSTENIBILITA' – DOCUMENTO DI SINTESI PER L'INOLTRO DELLE PRATICHE EDILIZIE |
| Q) | INTERVENTI SUL PATRIMONIO ARBOREO PRIVATO ABACO DELLE ESSENZE AUTOCTONE |

| | |
|-----------------|----------------------------|
| TITOLO I | NORME GENERALI |
| CAPO I | OGGETTO E FINALITA' |

ART. 001 – OGGETTO

Il Regolamento Edilizio disciplina le attività di trasformazione del territorio dettando disposizioni su: modalità costruttive e sostenibilità edilizia, aspetti tecnici, architettonici, estetici, ambientali, igienico-sanitari, sicurezza, vivibilità e fruibilità degli immobili e delle aree e degli spazi di pertinenza degli stessi.

ART. 002 – FINALITA'

Il Regolamento Edilizio persegue l'ordinato sviluppo edilizio del territorio dettando norme e indicazioni per una trasformazione dello stesso compatibile con esigenze di caratteri ambientale, sociale ed economico.

ART. 003 – DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento nei casi e nei limiti espressamente previsti dalle norme di legge vigenti.

Sono altresì consentite deroghe alle norme del presente regolamento e a quelle del "*Regolamento locale d'igiene*" ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nei limiti previsti dalla normativa specifica.

ART. 004 – DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZI E ATTI AMMINISTRATIVI CORRISPONDENTI

Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente normativa statale e regionale ed in particolare dall'art. 6, commi 1 e 2 del DPR 380/2001 e s.m. e dall'art. 27, comma 1 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Le diverse tipologie di interventi edilizi sono assoggettate alle procedure amministrative indicate nella tabella di cui all'Allegato A) del presente Regolamento.

ART. 005 – PRATICHE EDILIZIE E PAESAGGISTICHE "ON-LINE"

In considerazione degli obiettivi generali di semplificazione e dematerializzazione delle pratiche edilizie / paesaggistiche il Comune di Cremona, in collaborazione con altri enti e soggetti interessati, a vario titolo, ai procedimenti edilizi e paesaggistici, attiva modalità "on-line" di presentazione e gestione delle istanze, comunicazioni e segnalazioni a carattere edilizio / paesaggistico in luogo di quelle tradizionali su supporto cartaceo. Il Comune di Cremona, con apposito atto, determina le modalità operative nonché il carattere alternativo o sostitutivo delle procedure "on-line" rispetto alle procedure tradizionali.

| | |
|------------------|--------------------|
| TITOLO II | PROCEDURE |
| CAPO I | TITOLARITA' |

ART. 006 – PRESENTAZIONE ISTANZE – DENUNCE – SEGNALAZIONI - COMUNICAZIONI

Sono legittimati a presentare pratiche edilizie di qualsiasi natura e paesaggistiche i seguenti soggetti:

- a) il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura / mandato;
- e) il rappresentante legale del proprietario sia esso persona fisica o giuridica;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- o) il concessionario di attività estrattive, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

Nei suddetti casi il titolo di legittimazione può essere autocertificato ai sensi di legge in alternativa alla presentazione dello specifico atto.

ART. 007 – VOLTURA

In caso di trasferimento a terzi dell'immobile oggetto di permesso di costruire o dell'autorizzazione paesaggistica in corso di efficacia, l'avente causa è tenuto a chiederne la voltura allegando adeguata documentazione attestante l'avvenuto passaggio di proprietà.

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| CAPO II | PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE |
|----------------|--------------------------------------|

ART. 008 – PROCEDURE

Il presente Regolamento rimanda la descrizione delle principali procedure a carattere edilizio previste ai sensi di legge alle specifiche schede ad esso allegate. Negli allegati da B) a I), è inoltre indicata, per singole procedure, la documentazione da presentare a corredo in caso di attivazione delle stesse. Tali procedure sono:

- Permesso di Costruire (allegato B);
- Denuncia di Inizio Attività (allegato C);

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (allegato D);
- Comunicazione di Inizio Attività asseverata (allegato E);
- Comunicazione di Inizio Attività (allegato F);
- Parere Preliminare (allegato G);
- Autorizzazione Paesaggistica (allegato H);
- Autorizzazione Paesaggistica Semplificata (allegato I).

Ulteriori procedure, introdotte da normative successive, integreranno gli allegati senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale.

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| CAPO III | ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA |
|-----------------|----------------------------------|

ART. 009 – SEGNALAZIONE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E INTERVENTI art. 6, COMMA 1 LETTERE b), c), d), e) – DPR 380/2001 e s.m.

Trattandosi di attività edilizia libera, gli interventi di manutenzione ordinaria nonché gli interventi previsti dall'art. 6, comma 1, lettere b), c), d) e), del DPR 380/2001, di cui all'allegato A) del presente regolamento, non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative.

Il soggetto legittimato può, preventivamente all'esecuzione delle opere, presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia un avviso utilizzando i modelli predisposti dal Comune, con un sommaria descrizione delle opere che intende eseguire.

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| CAPO IV | VARIANTI A PROCEDURE EDILIZIE |
|----------------|--------------------------------------|

ART. 010 – VARIANTI

Nel caso di opere in variante dovrà essere adottata la stessa procedura utilizzata per il progetto originale ovvero, qualora le nuove e/o diverse opere dovessero comportare una variazione della classificazione dell'intervento, dovrà essere attivata la procedura cui tale nuova classificazione è assoggettata ai sensi di legge (vedasi la tabella di cui all'Allegato A) del presente Regolamento).

| | |
|---------------|--|
| CAPO V | INTEGRAZIONI DOCUMENTALI PROCEDIMENTI EDILIZI E PAESAGGISTICI |
|---------------|--|

ART. 011 – INTEGRAZIONI DOCUMENTALI

Per tutti i procedimenti di natura edilizia e paesaggistica le integrazioni richieste dagli uffici, che non riguardano documenti già in possesso dell'Amministrazione Comunale o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni, dovranno essere prodotte entro il termine perentorio di 60 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni. La mancata presentazione nei predetti termini comporta l'archiviazione d'ufficio della pratica.

| | |
|-------------------|--|
| TITOLO III | ORGANI CONSULTIVI |
| CAPO I | COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO |

ART 012 – COMMISSIONE EDILIZIA

• ATTRIBUZIONI

La Commissione Edilizia è organo collegiale di consulenza tecnica del Comune. Ad essa spetta la formulazione di pareri non vincolanti in materia urbanistica ed edilizia.

In materia urbanistica esprime parere sugli aspetti:

- a) tipo – morfologici di impostazione di strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- b) di composizione urbana o architettonica di strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;

In materia edilizia esprime parere in ordine:

- a) al regolamento edilizio e sue varianti;
- b) agli aspetti formali (compositivi ed estetici) dei progetti di opere edilizie tenendo conto del loro rapporto col contesto urbano.

La sua composizione, gli aspetti relativi alle modalità di scelta, nomina, incompatibilità, decadenza e sostituzione dei membri, sono contenuti nell'Allegato L) del presente Regolamento.

• INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOTTOPOSTI A PARERE

Sono sottoposti a parere consultivo della Commissione i progetti relativi ai seguenti interventi edilizi per i quali è richiesto il rilascio del Permesso di Costruire anche a sanatoria:

- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento e nuova costruzione;
- interventi oggetto di deroga agli strumenti urbanistici comunali.

La Commissione potrà inoltre esprimere pareri, qualora richiesti dai competenti uffici, in ordine a:

- a) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
- b) progetti, particolarmente significativi, di riqualificazione e realizzazione di manufatti ed elementi d'arredo urbano da inserire negli spazi pubblici;

La Commissione Edilizia si esprime, inoltre, in ordine alle richieste di parere preliminare.

• CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE

Il parere della Commissione non deve essere richiesto per:

- le proroghe di permesso di costruire;
- la voltura di permesso di costruire;
- le varianti di permesso di costruire relative ad opere interne;
- le opere per le quali il responsabile dell'istruttoria abbia formulato una relazione di non conformità urbanistico-edilizia.

• CONFLITTO DI INTERESSI

I Commissari non possono presenziare ai lavori della Commissione, sia nella fase d'esame che in quella decisionale, in riferimento a progetti da loro stessi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

I Commissari non possono partecipare altresì ai lavori della Commissione, sia nella fase d'esame che in quella decisionale quando, in riferimento al progetto sottoposto al parere della Commissione, abbiano un interesse proprio o del coniuge, o dei parenti ed affini entro il IV° grado.

• ATTRIBUZIONI DEL PRESIDENTE E VICEPRESIDENTE

Il Presidente rappresenta la Commissione, fissa le date di convocazione d'intesa col Dirigente della struttura comunale competente stabilendo l'ordine del giorno dei lavori. Può ammettere alle sedute, informando la

Commissione, il progettista per l'illustrazione del progetto e può invitare funzionari comunali ed esperti il cui contributo può risultare utile alla Commissione per l'espressione del parere.
Conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

Il Vice-Presidente ha il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso di assenza.

- **CONVOCAZIONE**

La Commissione si riunisce su convocazione scritta del Presidente, o suo delegato, inviata tramite via telematica, che deve pervenire ai Commissari almeno due giorni prima della seduta. Almeno un giorno prima della data della seduta vengono resi disponibili l'ordine del giorno stabilito dal Presidente o suo delegato, ed i documenti necessari per l'esame, tra cui la relazione tecnico - giuridica del responsabile del procedimento.

- **ORDINE DEL GIORNO DEI LAVORI**

L'Ordine del giorno dei lavori della Commissione dovrà contenere l'elenco dei progetti da esaminare con l'indicazione del nominativo del richiedente, della data dell'istanza, del numero del protocollo della pratica, dell'ubicazione e tipologia d'intervento edilizio.

L'ordine del giorno dei lavori viene redatto sulla base della data di presentazione al protocollo dei progetti o di loro integrazione compatibilmente con le esigenze di carattere istruttorio.

- **VALIDITA' DELLE SEDUTE**

Le adunanze sono valide se intervengono almeno 3 membri tra cui il Presidente e/o il Vicepresidente.

- **PARTECIPAZIONE ALLE SEDUTE**

Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche.

Il tecnico responsabile del procedimento partecipa alle sedute col compito di illustrare progetti ed i contenuti della relazione tecnico giuridica predisposta.

Informazioni integrative potranno essere richieste dalla Commissione, una sola volta e solo se necessarie all'espressione del parere, in quanto non dovranno causare un appesantimento ingiustificato del procedimento o comportare inutili ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto richiesto.

Alle sedute può partecipare con funzioni consultive il Dirigente della struttura comunale competente. Per progetti di particolare rilevanza per la città potrà presenziare alla seduta, senza diritto di voto, il Sindaco o un suo delegato.

- **NATURA E TIPOLOGIA DEI PARERI**

La Commissione si esprime attraverso pareri tecnici aventi natura di atto collegiale. Il parere è consultivo e non costituisce presunzione di rilascio del permesso di costruire che è riservato esclusivamente al Dirigente della struttura competente il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

Essendo di esclusiva competenza degli uffici comunali la verifica della conformità urbanistica edilizia dei progetti, la Commissione è chiamata ad esprimersi solo quando l'istruttoria abbia avuto esito positivo, anche con prescrizioni di adeguamento, circa la conformità stessa.

Il parere della Commissione dovrà riguardare la qualità architettonica, compositiva e funzionale del progetto, il rapporto con il contesto urbano e l'impatto estetico visuale dell'intervento.

La Commissione edilizia sui progetti esaminati secondo l'ordine del giorno esprime:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con richiesta motivata di modifiche di modesta entità rispetto al progetto presentato;
- c) parere contrario motivato con riferimento alle disposizioni del Regolamento Edilizio;
- d) richiesta di audizione del progettista per chiarimenti e /o illustrazioni del progetto.

- **VALIDITA' DELLE DECISIONI**

Il parere s'intende validamente assunto qualora abbia ottenuto il voto della maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità determina la valutazione il voto del Presidente o, se assente, del Vicepresidente.

- **VERBALIZZAZIONE**

Le funzioni di segretario sono esercitate da un funzionario del Comune designato dal Dirigente della struttura competente, unitamente al vicesegretario che lo sostituisce in caso di assenza o impedimento.

Il Segretario redige il verbale delle sedute che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'indicazione delle pratiche trattate, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi, con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza. In tale ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.

Il Segretario provvede alla loro raccolta ed archiviazione. I verbali devono essere sottoscritti dal Presidente e dal Segretario.

Il parere della Commissione viene inoltre allegato alla pratica stessa.

Solo il parere espresso collegialmente dalla Commissione potrà essere reso noto agli aventi diritto.

- **SOPRALLUOGO**

E' data facoltà alla Commissione Edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere. In casi eccezionali la Commissione può delegare alcuni membri all'espletamento del sopralluogo.

- **RAPPORTO TRA COMMISSIONE ED UFFICI TECNICI COMUNALI**

La Commissione può richiedere ai tecnici comunali chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione, ed eventualmente copia, di atti o estratti di strumenti urbanistici o di documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.

- **INDENNITA'**

Per la partecipazione alle sedute della Commissione è facoltà della Amministrazione Comunale prevedere un rimborso spese come consentito dalla normativa vigente.

ART. 013 – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

- **FINALITA'**

Il presente articolo disciplina l'istituzione, le attribuzioni e la composizione della Commissione per il Paesaggio ai sensi dell'art. 148 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e s. m. i., e dell'art. 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s. m. i..

- **ISTITUZIONE**

E' istituita la Commissione per il Paesaggio del Comune di Cremona quale organo collegiale di consulenza tecnica.

La Commissione esprime pareri obbligatori e non vincolanti in materia di tutela paesaggistica ambientale sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza sub delegata dalla Regione al Comune sia ai fini dell'espressione del giudizio nell'ambito dell'esame d'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DCR n° VII/197 del 6 marzo 2001 come previsto dalla L.R. 7/2010 nel caso in cui la Valutazione di Impatto Paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza..

Presta, in entrambi i casi, particolare attenzione alla coerenza delle trasformazioni proposte con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.

In attuazione dell'art 80 della Legge Regionale 12/2005 e dell'art. 32 della Legge 47/85, la Commissione esprime parere sulle opere abusive, oggetto di condono edilizio, realizzate in aree vincolate.

Oltre ai compiti previsti dalla normativa statale e regionale, la Commissione esprime parere sia sull'abbattimento, in ambito non vincolato, di essenze arboree fuori dai casi consentiti con semplice segnalazione degli interessati ai competenti uffici comunali dal "Regolamento comunale per gli interventi sul patrimonio arboreo".

La sua composizione, gli aspetti relativi alle modalità di scelta, nomina, incompatibilità, decadenza e sostituzione dei membri, sono contenuti nell'Allegato M) del presente Regolamento.

- **PARERE RIGUARDANTE AMBITO VINCOLATO – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

Ai fini del rilascio della autorizzazione paesaggistica, costituente atto distinto e presupposto rispetto al permesso di costruire e agli altri titoli legittimanti interventi urbanistico-edilizi, la Commissione valuta se le opere richieste, incidenti sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, vincolati in base al D.Lgs 42/04 così

come modificato ed integrato, prevedano o meno modifiche suscettibili di arrecare pregiudizio ai beni paesaggistici e se siano compatibili con la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del bene vincolato e del paesaggio.

La Commissione, sulle richieste di autorizzazione paesaggistica esprime:

- a) parere favorevole motivato;
- b) parere favorevole con indicazione motivata di modifiche di modesta entità rispetto al progetto esaminato;
- c) parere contrario motivato.

In caso di opere eseguite senza la prescritta autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, la Commissione esprime parere, nell'ipotesi previste dalla legge, in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'intervento abusivo ed in ordine alla irrogazione delle sanzioni amministrative previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n°42. L'accertamento della compatibilità può essere subordinato, oltre al pagamento della sanzione pecuniaria, all'obbligo d'eseguire parziali misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

• PARERE NELL'AMBITO DEL CONDONO EDILIZIO

Ai fini del rilascio del provvedimento di condono edilizio riguardante opere realizzate su aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, la Commissione esprime il proprio parere diretto ad accertare se l'opera abusiva non abbia pregiudicato i valori paesaggistici tutelati.

L'esito finale dell'accertamento, espresso dal Dirigente della struttura comunale competente per materia, ha efficacia vincolante per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

• PARERE RIGUARDANTE AMBITO NON VINCOLATO – IMPATTO PAESISTICO

Gli interventi da realizzare in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti all'esame d'impatto paesistico per accertare l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio.

L'esame si conclude con il giudizio d'impatto paesistico, di competenza comunale, quando dalla valutazione effettuata dal progettista, contestuale all'elaborazione del progetto, risulti che l'impatto è superiore alla soglia di rilevanza stabilita dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Ai fini del giudizio d'impatto paesistico la Commissione esprime parere sulla capacità d'inserimento della soluzione progettuale nell'assetto paesistico.

Quando l'impatto risulti superiore alla soglia di rilevanza ma inferiore alla soglia di tolleranza la Commissione, esaminati gli elaborati progettuali corredati da relazione paesistica a chiarimento del percorso di valutazione seguito dal progettista, esprime un giudizio d'impatto paesistico facendo riferimento alle seguenti categorie: impatto positivo, neutro o negativo.

E' positivo quando l'intervento contribuisce a qualificare il contesto anche attraverso la creazione di nuovi valori paesistici, è neutro quando l'intervento, pur non migliorativo, non produce effetti che compromettono i valori del paesaggio, è negativo quando l'intervento compromette o distrugge i valori paesistici esistenti. Negli ultimi due casi la Commissione può indicare la necessità di modifiche per migliorare l'inserimento nel contesto oppure la necessità di revisioni progettuali.

Nel caso in cui l'impatto risulti superiore alla soglia di tolleranza, anch'essa stabilita dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, la Commissione esprime un giudizio d'impatto facendo riferimento alle seguenti categorie: impatto positivo o negativo. In caso di valutazione d'impatto negativo la Commissione può indicare la necessità di riformulare il progetto oppure di ricondurlo con modifiche ad un impatto inferiore alla soglia di tolleranza.

• PARERE PREVISTO DAL REGOLAMENTO COMUNALE PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO ARBOREO

La Commissione deve esprimere parere preliminare sull'abbattimento di essenze, in ambito non vincolato, quando le motivazioni addotte per l'abbattimento non rientrano nei casi di comprovate ragioni di sicurezza, d'incolumità, di riqualificazione ambientale necessaria a causa di alberi ammalati e compromessi, di osservanza alla normativa privatistica. Solo dopo l'acquisizione del parere favorevole, gli interessati possono procedere all'intervento presentando la segnalazione al competente servizio comunale prevista dal Regolamento comunale per gli interventi sul patrimonio arboreo.

• CASI DI ESCLUSIONE

Non sono soggetti al parere della Commissione ai fini del rilascio di autorizzazione paesaggistica:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agricola 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) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, colture industriali quali pioppeti a ciclo periodico, le opere di bonifica, antincendio o di conservazione, autorizzati in base alla normativa esistente in materia, da eseguirsi in aree classificate bosco negli altri casi di esclusione previsti dal Regolamento Comunale per gli interventi sul patrimonio arboreo.

Non sono soggetti al parere della Commissione ai fini del giudizio d'impatto paesistico oltre i progetti di intervento che non incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici anche i progetti che pur incidendovi hanno un impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza.

Non sono soggetti al parere della Commissione sia gli abbattimenti, in ambito non vincolato, di esemplari arborei in caso di comprovate ragioni di sicurezza, d'incolumità, di riqualificazione ambientale necessaria a causa di alberi ammalati e compromessi, per osservanza alla normativa privatistica.

• CONFLITTO DI INTERESSI

I Commissari non possono presenziare ai lavori della Commissione, sia nella fase d'esame che in quella decisionale, in riferimento a progetti da loro stessi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

I Commissari non possono partecipare altresì ai lavori della Commissione, sia nella fase d'esame che in quella decisionale quando, in riferimento al progetto sottoposto al parere della Commissione, abbiano un interesse proprio o del coniuge, o dei parenti ed affini entro il IV° grado.

• ATTRIBUZIONI DEL PRESIDENTE E VICE PRESIDENTE

Il Presidente rappresenta la Commissione. Fissa le date di convocazione stabilendo, d'intesa con il Dirigente della struttura comunale competente, l'ordine del giorno dei lavori.

Può ammettere alle sedute, informando la Commissione, il progettista per l'illustrazione del progetto e può invitare funzionari comunali ed esperti il cui contributo può risultare utile alla Commissione per l'espressione del parere.

Il Presidente conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

Il Vice Presidente ha il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso di assenza.

• CONVOCAZIONE

La Commissione si riunisce su convocazione scritta del Presidente o suo delegato, inviata in via telematica, che dovrà pervenire almeno due giorni prima della seduta. Almeno un giorno prima della data della seduta vengono resi disponibili l'ordine del giorno stabilito dal Presidente ed i documenti necessari per la valutazione della Commissione degli oggetti inseriti nell'ordine del giorno tra cui la relazione tecnico – illustrativa del responsabile del procedimento.

• ORDINE DEL GIORNO DEI LAVORI

L'Ordine del giorno dei lavori della Commissione deve contenere l'elenco degli interventi da esaminare con l'indicazione del nominativo del richiedente, della data e del numero del protocollo della pratica, dell'ubicazione e della consistenza della trasformazione. L'ordine del giorno dei lavori viene redatto sulla base della data di presentazione al protocollo dei progetti o di loro integrazione compatibilmente con le esigenze di carattere istruttorio.

• VALIDITA' DELLE SEDUTE

Le adunanze sono valide se intervengono almeno 3 membri tra cui il Presidente e/o il Vicepresidente.

• PARTECIPAZIONE ALLE SEDUTE

Le riunioni della Commissione non sono pubbliche.

Il responsabile del procedimento partecipa alle sedute col compito di illustrare i progetti e le allegare relazioni dei progettisti.

Informazioni integrative possono essere richieste dalla Commissione, una sola volta e solo se necessarie all'espressione del parere, in quanto non devono causare un appesantimento ingiustificato del procedimento o comportare inutili ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto richiesto.

Alle sedute può partecipare con funzioni consultive il Dirigente della struttura comunale competente. Per progetti rilevanti per la città può presenziare alla seduta, senza diritto di voto, il Sindaco o un suo delegato.

- **PARERI E VALIDITA' DELLE DECISIONI**

La Commissione esprime pareri tecnici aventi natura di atto collegiale. Il parere è consultivo e deve assumere quale criterio di valutazione la compatibilità degli interventi con il contesto paesaggistico ambientale.

E' valido il parere espresso a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità determina la valutazione il voto del Presidente o, se assente, del Vicepresidente.

- **VERBALIZZAZIONE**

Le funzioni di segretario sono esercitate da un funzionario del Comune, designato dal Dirigente della struttura comunale competente per materia, unitamente al vicesegretario che lo sostituisce in caso di assenza o impedimento.

Il Segretario redige il verbale delle sedute che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'indicazione delle pratiche trattate, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi, con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza. In tale ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta. Il Segretario provvede alla loro raccolta ed archiviazione dei verbali.

I verbali devono essere sottoscritti dal Presidente e dal Segretario.

Il parere della Commissione viene inoltre allegato alla pratica stessa.

Tale parere, espresso collegialmente dalla Commissione, potrà essere reso noto agli aventi diritto.

- **SOPRALLUOGO**

E' data facoltà alla Commissione di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere. In casi eccezionali può essere delegato un membro all'esperimento del sopralluogo, che riferirà nella prima seduta utile.

- **INDENNITA'**

Per la partecipazione alle sedute della Commissione è facoltà della Amministrazione Comunale prevedere un rimborso spese come consentito dalla normativa vigente.

ART. 014 – CRITERI E PRINCIPI DI RIFERIMENTO PER L'ESAME DEI PROGETTI E L'ESPRESSIONE DEL PARERE

La Commissione Edilizia e la Commissione per il Paesaggio entro 60 giorni dalla loro nomina elaborano un documento denominato rispettivamente "Dichiarazione di indirizzi di qualità architettonica compositiva e di inserimento nel contesto urbano", e "Valutazione paesaggistica dei progetti" da trasmettere alla Giunta Comunale per la presa d'atto, contenente i criteri ed i principi di riferimento per l'espressione dei pareri sugli interventi sottoposti a valutazione.

Detti criteri dovranno privilegiare la tutela e la riproposizione dei caratteri tipo-morfologici tradizionali dell'edilizia cremonese, con riferimento agli interventi da eseguirsi nel nucleo urbano di antica formazione o interessanti le cascine ed edifici rurali di antico impianto.

Al termine del mandato le Commissioni redigono un documento consuntivo della attività svolta che viene trasmesso alla Giunta Comunale ed alle nuove Commissioni per eventuali aggiunte modificazioni ed integrazioni utili per una ulteriore definizione degli indirizzi.

| | |
|------------------|--|
| TITOLO IV | ESECUZIONE INTERVENTI - VIGILANZA |
| CAPO I | I LAVORI |

ART. 015 – INIZIO DEI LAVORI

La comunicazione di inizio lavori deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia nei termini previsti dalle leggi vigenti per ciascuna procedura edilizia utilizzando i moduli predisposti.

Le sole opere di approntamento del cantiere non costituiscono effettivo avvio dei lavori.

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, fatta salva la possibilità di proroga prevista dalle norme di legge, l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza dell'atto amministrativo.

ART. 016 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando gli stessi siano ritenuti idonei a richiedere il certificato di agibilità.

L'ultimazione dei lavori va comunicata allo Sportello Unico dell'Edilizia utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

| | |
|----------------|-------------------|
| CAPO II | I CANTIERI |
|----------------|-------------------|

ART. 017 – SICUREZZA NEI CANTIERI

I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti.

E' obbligatoria, negli interventi edilizi, l'installazione di sistemi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto ai sensi dell'art. 3.3.8 del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

ART. 018 – DISCIPLINA DEI CANTIERI

Ai cantieri si applicano le seguenti disposizioni:

- a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del suo intestatario, del progettista, del nome dell'impresa esecutrice dei lavori, del direttore dei lavori, del responsabile dei lavori se nominato, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (se previsto) e di esecuzione, del progettista delle opere in cemento armato, dovrà inoltre riportare tutti i dati relativi al Piano di Sicurezza e Coordinamento (se previsto), alla notifica preliminare e alla data di inizio lavori;
- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali il progetto in corso di realizzazione e la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei e mobili (ex D.Lgs. n.81/2008);
- c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo e comunque devono assolvere i requisiti minimi previsti dal D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;
- d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio ASL ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
- e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale autorizzazione;
- f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

ART. 019 – DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE - AREE INDUSTRIALI DISMESSE

Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette a idoneo titolo abilitativo.

Gli interventi di demolizione, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori e del direttore dei lavori, dovranno garantire le corrette modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

Prima dell'inizio dei lavori di demolizione deve essere effettuata una indagine ambientale preliminare del sito, condotta ai sensi del Regolamento Locale di Igiene al fine di individuare, nelle aree sede di una precedente attività, le zone di deposito, l'eventuale presenza di serbatoi interrati, di accumulo di sostanze e materiali potenzialmente pericolosi, tossico-nocivi o comunque inquinanti per il suolo e le acque di falda e quindi di procedere, se necessario, alla messa in sicurezza dell'area o allo smaltimento dei materiali da demolizione secondo quanto previsto dalla vigente normativa. I materiali derivanti ed idonei al riuso possono essere riutilizzati, previo adeguato trattamento, come previsto dalla normativa vigente.

Nel caso in cui materiali di demolizione presentino i requisiti di cui al D. Lgs. n 36 del 13/01/03 ed al Decreto 27 Settembre 2010 e successive eventuali modifiche ed integrazioni devono essere conferiti in discarica previa comunicazione ai competenti uffici comunali mediante invio di copia del formulario di accompagnamento del rifiuto, oppure possono essere avviati al recupero o al riutilizzo nell'ambito dello stesso cantiere qualora risulti consentito.

Al termine dei lavori di demolizione deve essere effettuata un'indagine ambientale integrata del suolo e delle acque di falda, eseguita secondo i criteri e metodi di cui al D.Lgs n. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni ai fini dell'eventuale bonifica dell'area che dovrà essere effettuata, se necessario, secondo le procedure di cui al citato D.Lgs prima di procedere con la realizzazione delle nuove costruzioni.

Il proprietario di un'area industriale o commerciale dimessa, ovvero chi ne ha la disponibilità, dovrà, anche in caso di non riutilizzo o rioccupazione, provvedere alla messa in sicurezza e/o bonifica degli impianti, attrezzature e materiali presenti nell'area e dovrà sottoporre l'area ad indagine ambientale. Dovrà altresì realizzare gli interventi idonei ad impedire l'accesso agli estranei con l'obbligo di mantenere in efficienza i dispositivi di sicurezza attuati

Al fine di assicurare, nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque fissati dalla normativa vigente, vengono individuate, quali siti da sottoporre ad indagine ambientale ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006, le seguenti tipologie di aree:

- attività industriali dimesse
- attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi
- discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili
- aree oggetto di Piani Urbanistici attuativi in relazione ai quali la competente ARPA ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità delle acque e dei suoli.

ART. 020 – OPERAZIONI DI SCAVO (TERRE E ROCCE DI SCAVO)

Qualsiasi attività edilizia, dalla piccola costruzione alla grande opera, che presuppone l'escavazione del suolo e quindi la produzione di terre e rocce da scavo è soggetta agli obblighi di legge ed al Regolamento di Igiene Locale (R.L.I).

ART. 021 – RECINZIONI E STRUTTURE PROVVISORIE DI CANTIERE

Le recinzioni di cantiere sono disciplinate dal Regolamento Viario e della Qualità Urbana.

ART. 022 – RINVENIMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, STORICO ED ARTISTICO

Gli interventi che prevedono scavi in centro storico e nelle aree di interesse archeologico devono essere preventivamente comunicati alla competente Soprintendenza.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione ai medesimi.

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

ART. 023 – TOLLERANZA DI CANTIERE

Fatti salvi i diritti dei terzi, costituiscono tolleranze di cantiere, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, le seguenti percentuali con un minimo garantito di 2,00 cm e con un limite massimo non superiore a 10,00 cm:

- 0,50 % per le misure inferiori o uguali a 5,00 m;
- 0,35 % per le misure oltre 5,00 m e fino a 15,00 m;
- 0,25 % per le misure comprese tra 15,00 m e 30,00 m;
- 0,20 % per le misure superiori a 30,00 m.

ART. 024 – OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO

Prima di effettuare l'occupazione di suolo pubblico devono essere espletate tutte le procedure previste dallo specifico regolamento in materia.

ART. 025 – MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO

Prima di effettuare manomissioni del suolo pubblico devono essere espletate tutte le procedure previste dallo specifico regolamento in materia.

ART. 026 – PULIZIA E DECORO DEL SUOLO PUBBLICO

Durante i lavori le vie e gli spazi pubblici devono essere mantenuti puliti e decorosi.

Al termine dei lavori le vie e gli spazi pubblici devono essere restituiti alla circolazione perfettamente puliti e decorosi.

| | |
|-----------------|--|
| CAPO III | VIGILANZA DELL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA |
|-----------------|--|

ART. 027 – FINALITA'

La vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia è esercitata per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive contenute nel progetto.

ART. 028 – ACCERTAMENTO DELLE OPERE

I competenti uffici del Sportello Unico per l'Edilizia e gli agenti della Polizia Locale sono tenuti a vigilare affinché chiunque esegua lavori contemplati dal presente regolamento sia in possesso del necessario titolo legittimante.

Essi hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza dei necessari titoli abilitativi, in totale o parziale difformità dagli stessi, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento o delle modalità esecutive fissate dagli stessi titoli abilitativi.

ART. 029 – SEGNALAZIONI OPERE ABUSIVE

A seguito di segnalazione da parte di ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria di presunta violazione urbanistico – edilizia, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia verifica la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Le segnalazioni e le denunce di soggetti terzi devono prospettare in maniera circostanziata gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. Anche in questo caso verrà effettuata la verifica da parte del dirigente della struttura.

ART. 030 – CONTROLLI TECNICI IN CORSO D'OPERA

I competenti uffici comunali effettuano, anche congiuntamente ad altri enti competenti (ASL, ARPA, VV.FF., ecc.), i controlli tecnici sull'attività edilizia per accertare la rispondenza delle opere edilizie al progetto assentito o asseverato.

Conseguentemente non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico gli elementi, i presupposti, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti per il rilascio del provvedimento edilizio ovvero autocertificati dal progettista e già verificati dal responsabile del procedimento edilizio.

I sopralluoghi degli uffici comunali hanno inoltre per oggetto la verifica dell'osservanza delle misure sulla formazione e tenuta dei cantieri edili contenute nel presente regolamento, fatte salve le competenze del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli ambienti di lavoro dell'ASL.

In sede di sopralluogo, a richiesta del personale addetto ai controlli e degli agenti della Polizia Locale, dovranno essere esibiti i documenti abilitativi all'esecuzione delle opere e forniti i chiarimenti necessari per una completa ed esaustiva visione sulla condotta dei lavori.

Ove possibile i sopralluoghi dovranno avvenire in presenza del direttore dei lavori.

Qualora si accerti l'esecuzione di opere difformi dal progetto, approvato o autocertificato, a meno di varianti ammissibili durante lo svolgimento delle opere, il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia assumerà i provvedimenti repressivi degli abusi accertati secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

Ai fini dei bonus energetici l'Amministrazione effettuerà una serie di sopralluoghi nelle fasi della costruzione ritenute salienti ai fini del risparmio energetico anche concordandoli con la committenza in tutti quei casi in cui vengano richiesti bonus edificatori o abbattimenti degli oneri di urbanizzazione dovuti e quant'altro previsto dal sistema incentivante di cui al successivo Titolo VIII.

ART. 031 – VERBALE DI CONTROLLO

I soggetti verificatori dovranno redigere un dettagliato rapporto nel quale saranno indicati il committente, il costruttore, il direttore dei lavori e l'ubicazione del cantiere, i risultati e gli elementi emersi negli accertamenti e nelle verifiche tecniche svolte.

In caso di accertamento di abuso edilizio, da individuare in modo puntuale e circostanziato, devono essere indicati i responsabili della violazione.

Il rapporto viene poi inoltrato al dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia per l'adozione delle conseguenti determinazioni di competenza.

ART. 032 – PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI E REPRESSIVI

E' di competenza del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, l'adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori, la demolizione e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

Il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori, con effetto sino all'adozione e notifica entro 45 giorni dei provvedimenti sanzionatori definitivi, accertati l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità stabilite nei titoli abilitativi.

Il mancato rispetto del termine suddetto non priva del potere sanzionatorio.

ART. 033 – REGOLARIZZAZIONE E SANZIONI

Il responsabile dell'abuso può chiedere il permesso di costruire a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, a seconda della tipologia e gravità dell'abuso edilizio, si applicando la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge.

Sono comunque fatte salve le ulteriori sanzioni penali.

ART. 034 – SANZIONI

Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 nonché il procedimento di applicazione delle sanzioni amministrative di cui alla Legge 689/81 e successive modificazioni salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.

La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro.

| | |
|-----------------|---------------------------------|
| TITOLO V | AGIBILITA' DEGLI EDIFICI |
| CAPO I | GENERALITA' |

ART. 035 – FUNZIONE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il Certificato di Agibilità abilita ad utilizzare o abitare organismi edilizi.

Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza, valutata secondo quanto dispone la legislazione vigente, delle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrità e di risparmio energetico degli edifici e degli impianti.

La procedura connessa al Certificato di Agibilità, di cui all'Allegato N) del presente Regolamento, permette, inoltre, di verificare la rispondenza del prodotto edilizio realizzato rispetto al progetto approvato o asseverato.

ART. 036 – IMMOBILI SOGGETTI AL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il Certificato di Agibilità è necessario per tutti gli edifici che siano stati oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- nuova costruzione;
- ricostruzione, sopraelevazione, ampliamento totali o parziali;
- altri tipi di intervento, totali o parziali, attuati su edifici esistenti che abbiano comportato una modifica delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.

Il Certificato di Agibilità è inoltre necessario qualora ricorrano le condizioni di verifica in ordine ad un nuovo utilizzo dell'edificio o di parti di esso.

ART. 037 – CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE

In presenza di particolari condizioni è possibile certificare l'agibilità in modo parziale e cioè riferirla a singole parti del fabbricato. In tal caso, oltre agli usuali allegati il soggetto legittimato dovrà:

- allegare l'elaborato planimetrico catastale che individui, in modo chiaro ed inequivocabile, le parti per le quali si chiede l'agibilità parziale;
- dimostrare l'avvenuta corresponsione dell'intero importo del contributo di costruzione, eventualmente dovuto, conseguente al titolo abilitativo con cui sono state realizzate le opere relative all'edificio stesso;
- dimostrare che le parti comuni e le parti accessorie e pertinenziali connesse alla parte di immobile oggetto di agibilità sono state completate.

ART. 038 – EFFICACIA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

L'agibilità è valutata in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.

L'agibilità non è assoggettata a limiti temporali. La sua validità rimane condizionata dal permanere in essere delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, staticità, risparmio energetico, accessibilità e superamento barriere architettoniche.

ART. 039 – CERTIFICAZIONE DELL'AGIBILITA' DI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

Per qualsiasi edificio, o parti di esso, realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi e successivamente condonato, il certificato di agibilità può essere rilasciato solo se le opere sanate non risultino contrastanti con le norme di legge in generale o regolamentari in materia di sicurezza statica, di prevenzione incendi e degli infortuni. La rispondenza deve essere dimostrata da idonea documentazione da allegarsi alla richiesta di condono, ovvero trasmessa successivamente. In carenza di tale documentazione il certificato di agibilità non potrà essere rilasciato.

Tali disposizioni in materia di condono non sono applicabili alla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria.

ART. 040 – LIBRETTO DELL'EDIFICIO

Per le nuove costruzione e per quelle oggetto di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, è prevista l'obbligatorietà di dotarsi di un libretto dell'edificio contenente tutti le informazioni, i dati catastali, i

titoli abilitativi a carattere edilizio, nonché tutta la documentazione che attesti l'assolvimento degli obblighi di legge.

Tale documento potrà essere reso sia in forma cartacea che in formato digitale, custodito ed aggiornato a cura del proprietario ovvero dell'amministratore in caso di edificio condominiale.

ART. 041 – SANZIONI

Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 nonché il procedimento di applicazione delle sanzioni amministrative di cui alla Legge 689/81 e successive modificazioni salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.

La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro.

| | |
|------------------|--|
| TITOLO VI | AMBIENTE URBANO |
| CAPO I | DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AL DECORO ED ALLA MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI |

ART. 042 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.

In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato le parti degli edifici prospicienti o visibili da aree pubbliche come: i fronti, le coperture, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioli ed i camini degli immobili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, con particolare riferimento ai rivestimenti, agli intonaci ed alle tinteggiature delle murature.

In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai precedenti commi, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto in un congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

Ai fini della sicurezza generale delle persone, in particolare in ambito condominiale in quanto l'effetto di guasti può essere trasferito a soggetti terzi, si rimanda agli obblighi previsti dalla legge in materia di manutenzioni e verifiche periodiche degli impianti elettrico, idrico e termico (compresa l'evacuazione dei prodotti della combustione).

ART. 043 – MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni di decoro e pulizia.

In particolare si deve evitare che, per incuria, le stesse possano diventare depositi di materiale e/o rifiuti, e che vi cresca vegetazione spontanea. Nel caso in cui tali aree si presentassero in condizioni indecorose, l'Amministrazione comunale potrà provvedere come indicato all'articolo precedente.

ART. 044 – DECORO DEGLI EDIFICI

È vietato l'utilizzo delle facciate degli edifici per collocarvi elementi aggiuntivi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di quelli necessari per garantire servizi primari di pubblico interesse come: reti tecnologiche, pubblica illuminazione, segnaletica urbana, ecc..

Potranno essere, inoltre, apposti elementi quali: vetrinette, insegne, attrezzature e/o scritte di identificazione commerciale e pubblicitaria, installazioni luminose, tende solari, lapidi commemorative, targhe, ecc., secondo quando previsto e disposto negli appositi regolamenti in materia.

Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza preventivo provvedimento di assenso del Comune, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. È comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

Nel caso di interventi sui fronti, gli stessi devono comunque essere coerenti e unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico-architettonica, ubicate in zone anche esterne alla città antica, devono comunque rispettare e/o favorire con la loro disposizione ed aspetto esteriore la salvaguardia di alberi di alto fusto autoctoni o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde e/o su complessi monumentali.

Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e deve essere effettuato tempestivamente dal proprietario.

ART. 045 – INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE: DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI E DEI CRITERI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AI CARATTERI ARCHITETTONICI ED AI VALORI DEL CONTESTO.

Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico sono i seguenti:

- modalità di aggregazione e inserimento della nuova costruzione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento in rapporto ai modelli aggregativi già esistenti;
- tipologie edilizie adottate, in riferimento a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;
- altimetria dei fronti, facendo riferimento alle altezze degli edifici circostanti esistenti;
- orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o d'uso collettivo, in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano, nello stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
- coperture previste con riferimento alla tipologia, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato;
- caratteri architettonici e compositivi degli edifici con riferimento particolare ai volumi (semplici o articolati) ed ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori);
- elementi di delimitazione degli spazi privati coerenti con quelli esistenti.

Il Regolamento Edilizio riconosce gli elementi sopra elencati come "*principi regolatori*" che si aggiungono ai criteri progettuali contenuti nello strumento urbanistico, ai quali deve rapportarsi la nuova edificazione perché la stessa possa considerarsi coerente con il contesto che accoglierà l'intervento, al fine di perseguire l'obiettivo di una qualità architettonica ed edilizia diffusa.

ART. 046 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI E DEI CRITERI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AI CARATTERI ARCHITETTONICI ED AI VALORI DEL CONTESTO.

Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono rappresentati, in linea generale, dalla valenza storica del fabbricato (sia come elemento singolo che come parte di un tessuto), dagli elementi strutturali e decorativi che lo compongono oltre che dai caratteri dell'"aspetto esteriore" e quindi dalla percezione complessiva del fabbricato e del fabbricato inserito nel suo contesto di riferimento.

Le possibilità di modificazione degli edifici esistenti sono fissate dallo strumento urbanistico generale o dagli strumenti attuativi e costituiscono la prima "*regola*" alla quale il progetto edilizio deve conformarsi.

Qualora gli strumenti urbanistici consentano la modificabilità dei caratteri dell'esistente, i "*principi regolatori*" sui quali si attua la verifica delle modificazioni indotte nel contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi sono i seguenti:

- a. per gli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati mediante interventi di demolizione e ricostruzione, si applicano i criteri di verifica di cui al precedente art. 45.
- b. per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che prevedono il mantenimento dell'involucro esterno dei fabbricati, la verifica sarà effettuata in rapporto ai seguenti elementi:
 - presenza di caratterizzanti connotazioni compositive dei fronti esterni;
 - presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili;
 - materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata;
 - tipologia delle coperture.

La verifica sarà svolta anche tenendo in considerazione i caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato.

ART. 047 – INTERVENTI EDILIZI NON COERENTI: OBBLIGATORIETA' DEL PROGETTO PRELIMINARE PER VALUTARNE GLI EFFETTI DI MODIFICAZIONE DEL CONTESTO

Gli interventi di nuova edificazione che propongono soluzioni progettuali non coerenti con i “*principi regolatori*” dei caratteri architettonici e dei valori del contesto esistente, in rapporto agli elementi di cui ai precedenti articoli 45 e 46, sono soggetti alla presentazione del progetto preliminare di cui all'articolo 08 ed all'allegato G) del presente Regolamento.

Laddove la proposta progettuale non rispettasse, in tutto o in parte, i su indicati “principi regolatori”, ma dovesse essere ritenuta particolarmente innovativa e giudicata utile al perseguimento della qualità architettonica e di miglioramento del contesto, la stessa potrà essere valutata in termini positivi sentiti gli uffici e le Commissioni Edilizia e del Paesaggio nei casi previsti.

CAPO III

ASPETTO TIPO-MORFOLOGICO DEGLI EDIFICI: ESTERNO

ART. 048 – COPERTURE

Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente essere conformi ai modelli tipici dell'edilizia tradizionale locale in termini di forma, pendenza e materiali.

Devono essere, di norma, evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche, ovvero riconducibili a tipi edilizi innovativi così come descritti al precedente articolo 47.

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto del completo rifacimento della struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura stessa come previsto dal Regolamento Locale di Igiene.

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 e corredati dall'apposito libretto d'uso e manutenzione con annotate le verifiche periodiche di legge.

Costituiscono riferimento le Norme Tecniche UNI, il “*Regolamento locale d'igiene*”, le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'Azienda Sanitaria Locale e/o della Regione.

ART. 049 – IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE

Sulle coperture, esistenti e di progetto, l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o di energia elettrica deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia e secondo i sotto indicati criteri di inserimento e contestualizzazione:

- l'installazione dovrà avvenire preferibilmente su corpi accessori e/o aventi già un manto di copertura improprio rispetto ai materiali tradizionali degli ambiti storici e con valenza storica;
- gli impianti dovranno avere una superficie significativa e sufficientemente sviluppata al fine di massimizzare i rendimenti, oltre che risultare adeguatamente integrati rispetto alle coperture; in caso di presenza di più unità immobiliari, l'intervento dovrà essere asservito, ove possibile, ad una pluralità di unità immobiliari;
- nel caso di pannelli solari termici non è consentita l'installazione sulla copertura di serbatoi d'accumulo;
- nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi le installazioni devono rispettare le norme antincendio.

ART. 050 – APERTURE NELLE COPERTURE

Gli abbaini, le finestre rasofalda e i lucernari ricavati nelle falde delle coperture dovranno avere dimensioni minime necessarie a garantire la funzionalità dei locali principali (locali di abitazione), accessori e servizi igienici/lavanderia a cui sono riferiti così come definiti dal Regolamento Locale di Igiene; ove visibili dagli spazi pubblici o privati-comuni dovranno risultare allineati con le sottostanti aperture con un'ampiezza dei serramenti che non superi quella delle sottostanti aperture sul fronte.

Nel centro storico e negli edifici di vecchio impianto i terrazzi potranno essere realizzati in sostituzione di coperture incongrue per materiali, tipologia e geometria costruttiva, con accesso da spazi praticabili.

La realizzazione di terrazzi ricavati in falda è comunque ammessa al fine di garantire la funzionalità dei locali principali a cui sono riferiti e nel rispetto dei sotto indicati criteri validi anche per abbaini, finestre rasofalda e lucernari:

- mantenere la continuità del cornicione e della linea di colmo della copertura garantendo la distanza minima di 1,00 m da ciascuno di tali elementi;
- avere altezza inferiore alla linea di colmo e non interessare le travi cantonali o gli spigoli del tetto.

Le pavimentazioni dei terrazzi dovranno essere realizzate con materiali della tradizione locale (ad esempio cotto) e gli stessi non potranno essere coperti con strutture incongrue.

Gli abbaini, le finestre rasofalda, i lucernari e i terrazzi ricavati nelle falde delle coperture dovranno comunque, in linea generale, essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio oltre che avere un inserimento razionale rispetto ai locali ed alle specifiche destinazioni d'uso degli stessi da dimostrare con idonea documentazione tecnica.

In caso di interventi che prevedano l'inserimento o la creazione di nuove aperture su tetti incongrui per materiali, contestualmente dovranno essere adottate tutte le soluzioni utili a risolvere gli aspetti di incongruità.

Gli abbaini esistenti, o di nuova formazione, non sono computati al fine della determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12.

ART. 051 – ANTENNE TELEVISIVE TRADIZIONALI E PARABOLICHE RICEVENTI, COMIGNOLI, CANNE FUMARIE ED ALTRE SOVRASTRUTTURE

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazioni di edifici esistenti, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio e televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata con diametro inferiore al metro e colori mimetizzanti con la copertura. L'installazione dovrà avvenire, quando possibile, su falde secondarie e mai sui prospetti, balconi, altane, torri ecc..

Sono vietate le discese dalle antenne con cavi volanti. Tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico decoro, l'installazione di un impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Per i comignoli caratterizzati da elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e comunque nel rispetto delle norme di tutela ambientale ed igienico-sanitarie.

Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli esistenti.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali per il centro storico e per gli edifici di più vecchio impianto.

Le canne fumarie, in caso di nuovo posizionamento devono essere collocate (per quanto è possibile) ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

E' vietato costruire nuove canne fumarie esterne applicate alle parti visibili dallo spazio pubblico o su corti o ambiti interni agli edifici meritevoli di tutela; per quelle esistenti e incongrue, nei casi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, si prescrive la eliminazione con riorganizzazione.

In particolari situazioni di necessità, ovvero, connesse ad interventi di interesse pubblico potranno essere prese in esame soluzioni esterne, anche non tradizionali, purché inserite in un progetto generale della facciata e delle coperture. In tali casi l'intonaco di rivestimento della canna fumaria, deve essere tinteggiato in coerenza con il colore della facciata.

I torrini esalatori devono risultare, per forma e materiali, congrui alle forme ai materiali impiegati per i comignoli. Se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame, ovvero, in altro materiale che risulti cromaticamente compatibile con quelli utilizzati per le coperture.

Ogni qualvolta si preveda un intervento di restauro o ristrutturazione complessiva della facciata e/o della copertura è obbligatoria la sostituzione dei comignoli e dei torrini incongrui ed attuare tecniche di mimetismo al fine di collocare tali elementi nelle posizioni meno visibili dagli spazi pubblici.

La costruzione dei camini deve sempre esser conforme alle norme antincendio e di buona tecnica.

ART. 052 – CORNICIONI DI GRONDA ED ELEMENTI DI FACCIATA

Gli aggetti di gronda, in tutti gli edifici ove esistano elementi architettonici tradizionali, devono essere trattati con criteri di restauro conservativo. Ove non fosse possibile questo tipo di intervento gli aggetti possono essere ricostruiti seguendo le forme e le tecniche tradizionali.

In caso di edifici tradizionali è vietato l'utilizzo di materiali costruttivi come:

- travetti in calcestruzzo;
- legname perlinato;

Se già presenti elementi di questo genere o incongrui questi dovranno in sede di intervento essere demoliti e ricostruiti con le tecniche e le forme tradizionali.

Per le nuove costruzioni, considerate le particolari condizioni climatiche del territorio comunale, le coperture con aggetti di gronda a protezione dei prospetti dovranno essere coerenti con il linguaggio architettonico adottato dal progettista e con il contesto di riferimento.

ART. 053 – SOTTOTETTI

Il sottotetto è lo spazio sottostante l'intradosso della copertura dell'edificio e sovrastante l'ultimo piano dell'edificio stesso.

Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi necessitano di una idonea progettualità atta ad assicurare, in armonia con il contesto edificato, il rispetto del decoro e dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento.

Eventuali alterazioni della sagoma devono sempre assicurare un equilibrato ed armonico inserimento nel contesto di riferimento.

ART. 054 – INCANALAMENTO ACQUE METEORICHE

I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame obbligatoriamente per il centro storico e per gli edifici di pregio anche esterni allo stesso. Nelle zone esterne al centro storico i canali di gronda e i pluviali devono essere preferibilmente realizzati in rame; in alternativa è consentito l'impiego della lamiera preverniciata con cromie riconducibili al rame o comunque a tonalità adeguate al prospetto.

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo.

Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali è obbligatorio raccogliere le acque delle coperture e dei terrazzi con idonei canali di gronda e pluviali; i pluviali non potranno sporgere dai muri a confine con spazi pubblici fino all'altezza di 2,40 m.

ART. 055 – ASCENSORI

Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati di norma all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e superamento barriere architettoniche.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno, impossibilità da documentare a cura del progettista con apposita relazione, essi potranno essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, coerentemente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio servito e nel rispetto del contesto circostante e comunque col minor impatto possibile.

La progettazione di nuovi ascensori esterni alla sagoma dell'edificio dovrà essere oggetto di uno studio puntuale delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

ART. 056 – SCALE DI SICUREZZA

Le scale di sicurezza da realizzarsi a servizio degli edifici devono essere di norma collocate all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione incendi.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare tali scale all'interno, le scale di sicurezza potranno essere collocate all'esterno degli edifici esistenti, purché progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio a servizio del quale vengono costruite e nel rispetto del contesto circostante.

ART. 057 – RIVESTIMENTI ESTERNI

La finitura esterna degli edifici da eseguire da cielo a terra su tutte le facciate (compresi i risvolti laterali) dovrà impiegare materiali e tecnologie coerenti con la tipologia e le finiture dell'edificio e con il contesto urbano in cui lo stesso è inserito.

I rivestimenti esterni dovranno garantire i criteri di ordine, decoro e di qualità architettonica anche in termini di manutenzione e pulizia degli stessi una volta realizzati.

E' ammessa la realizzazione, in lieve aggetto rispetto alla facciata e coerentemente con la finitura della facciata stessa, di una zoccolatura.

Per il centro storico e per gli edifici di pregio, gli intonaci esterni devono essere eseguiti con malta di calce, o con malta di calce e cemento al 50%, e rifiniti con intonachino a calce.

In generale è consentito l'utilizzo di rivestimenti esterni "a cappotto". Sui fronti prospettanti direttamente la pubblica via, in tutti i casi in cui tale tipologia di intervento determini lievi sporgenze rispetto all'area di pubblica circolazione, detti rivestimenti potranno avere uno spessore massimo di cm 10,00. Deve, comunque, essere salvaguardata la continuità della cortina oltre che il mantenimento della dimensione minima dello spazio pubblico (marciapiede, sede stradale, ecc.) prevista dalle vigenti normative. E' opportuno che le displanarità conseguenti vengano attenuate con il posizionamento in facciata di elementi verticali come pluviali, cornici, ecc.

Nel caso in cui la realizzazione di "cappotti" esterni interessasse aree di proprietà comunale dovrà essere preventivamente acquisito competente nulla osta.

E' vietato l'utilizzo di rivestimenti esterni "a cappotto" sui fronti di edifici di pregio architettonico quando determinino alterazione dei fronti stessi.

ART. 058 – MANUFATTI E TUBAZIONI RELATIVI A SOTTOSERVIZI

Ogni edificio deve dotarsi di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori).

La superficie esterna di tale manufatto, se ricavato sul prospetto dell'edificio (sia esterno che interno) dovrà essere cromaticamente trattata omogeneamente rispetto alla tonalità di colore utilizzata per il paramento murario nel quale è inserito. Nel caso in cui detti manufatti vengano ricavati all'interno delle recinzioni, dovranno essere opportunamente e correttamente inseriti.

Le tubazioni e gli impianti relativi agli allacciamenti ai sottoservizi dovranno essere sempre interrati ovvero posti sotto traccia secondo i casi e secondo le indicazioni tecnico-progettuali fornite dall'Azienda erogatrice.

Solo in casi particolari, da documentare, potranno essere accettate soluzioni alternative che prevedano, in tutto o in parte, l'installazione di tubazioni / impianti esterni (ad esempio sulle pareti esterne del fabbricato) a condizione che gli stessi vengano trattati cromaticamente in modo coerente ed omogeneo rispetto alla parete di riferimento.

ART. 059 – SERRAMENTI ESTERNI ED ELEMENTI OSCURANTI

I serramenti esterni di ogni edificio devono essere coerenti con la tipologia ed i materiali impiegati nell'edificio. A titolo esemplificativo:

- uniformi per colore e materiali;
- coerenti rispetto alla tipologia edilizia ed alle scelte architettoniche cui sono riferiti;
- rispondenti alle caratteristiche generali di ordine e di decoro.

Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre devono essere munite di persiane ovvero di elementi tipologicamente differenti in caso di soluzioni

architettoniche unitarie armonicamente inserite nel contesto, nei casi di recupero di edifici di valore storico e di restauro di immobili vincolati, o nelle nuove costruzioni in relazione al contesto in cui dovranno sorgere.

Il colore dei nuovi serramenti esterni, anche nei casi in cui si riproponga il colore originario, deve essere riconducibile alla tavolozza dei colori della città di Cremona (Allegato P del presente Regolamento).

Le eventuali riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori eguali a quelli dei serramenti esistenti.

Il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo di facciata.

Gli elementi oscuranti esterni del piano terreno, quando previsti, non potranno, in tutti i casi, sporgere rispetto al filo di facciata.

E' vietato l'utilizzo di doppie finestre. Nel caso di eventuali situazioni in essere, in occasione di interventi edilizi (manutentivi, di risanamento o ristrutturazione) si dovrà provvedere ad un adeguamento prevedendo l'installazione di vetro camera.

ART. 060 – PORTE E PORTONI ESTERNI

I portoni e le porte di valore e/o coerenti con l'impianto architettonico di facciata devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo.

In caso di esteso degrado dell'infisso in legno si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

Le porte e i portoni dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata e non con apertura sulla pubblica via.

Pur privilegiando il recupero del colore originale e l'omogeneità cromatica dei fronti, la colorazione degli infissi di porte e portoni può diversificarsi da quella degli infissi dei piani superiori, soprattutto in presenza di destinazioni d'uso diverse dalle residenze, comunque, sempre in conformità con la tavolozza dei colori della città di Cremona.

In presenza di interventi unitari sulla facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni incongrui per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

I serramenti ammessi per le aperture ai piani terra devono comunque risultare coerenti con la tipologia ed i materiali impiegati nell'edificio.

Per le serrande dei negozi dovranno essere previste soluzioni con manufatti in ferro a battenti, a soffietto o scorrevoli. Sono ammesse chiusure completamente schermanti esclusivamente se realizzate in legno, naturale o verniciato applicati all'infisso della medesima finitura.

Sono vietati i vetri "a specchio".

Inoltre non sono ritenute ammissibili le serrande a fascioni continui di lamiera e le chiusure a doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata.

ART. 061 – PARAPETTI

I parapetti devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. Dovranno essere eseguiti con materiali e finiture attinenti al contesto circostante e coerenti con la tipologia architettonica dell'edificio secondo quanto indicato dal successivo articolo e comunque, nel rispetto di quanto disposto, al riguardo, dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

ART. 062 – ELEMENTI IN FERRO (INFERRIATE – RINGHIERE – ecc.)

Tutti gli elementi in ferro di finitura della facciata (grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, ecc.) costituiscono fattori essenziali dell'immagine degli edifici e devono essere scelti ed inseriti coerentemente con la tipologia dell'edificio. Qualora detti elementi risultassero di particolare pregio, ne è vietata la rimozione ed è consentita la sola manutenzione.

In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura.

- Inferriate: sono ammesse le tipologie tradizionali ad elementi verticali con o senza elementi di decoro e del tipo a raggiera, con o senza motivi decorativi per le lunette soprastanti porte, portoni, vetrine e aperture di box.

Non sono ammesse inferriate con disegno non appartenente alla tradizione locale (es.: a barra incrociata con inclinazione a 45° del tipo “alla romana” oppure aggettanti “alla spagnola”).

Sono ammesse tipologie diverse dalle tradizionali quando trattasi di nuova costruzione a condizione che la tipologia adottata risulti organica con la costruzione stessa.

Le inferriate, di norma, non devono sporgere dal filo esterno del paramento murario.

- **Ringhiere:** sono ammesse tutti i tipi tradizionali. Sono ammesse tipologie diverse dalle tradizionali quando trattasi di nuova costruzione a condizione che la tipologia adottata risulti organica con la costruzione stessa.

Le colorazioni normalmente ammesse per gli elementi in ferro sono quelle riconducibili alle tonalità del grigio-micaceo opaco.

ART. 063 – SPORGENZE FISSE

Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali pubbliche (comprese piazze, parcheggi, ecc.) comunque aperte al pubblico transito, tutte le sporgenze fisse (balconi, aggetti, sporti, ecc.) e applicate (rigide come pensiline, insegne, pluviali, ecc. o mobili come serramenti, tende, ecc.) sono limitate alle seguenti dimensioni:

- sporgenza massima 0,10 m fino all'altezza di 4,50 m in assenza di marciapiede ed a 2,40 m in presenza di marciapiede;
- sporgenza massima pari al marciapiede (ove presente), per le altezze intermedie tra 2,40 m e 4,50 m;
- al di sopra di 4,50 m, in assenza di marciapiede, la sporgenza massima è limitata a 1,00 m.

Dovranno essere inserite in maniera congrua con il contesto urbano e con l'edificio di riferimento nell'ambito di uno studio complessivo della facciata.

ART. 064 – SPORGENZE MOBILI

Le finestre del piano terreno a quota inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede stradale, non potranno essere munite di serramenti girevoli all'esterno e non potranno nemmeno essere munite di davanzali o inferriate o contorni sporgenti oltre i 4 cm.

I serramenti delle vetrine e delle porte, aperte sul suolo pubblico adibite al passaggio, dovranno essere realizzate in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun sporto fuori dalla linea del muro di facciata.

ART. 065 – ALLINEAMENTI

Il Comune può chiedere, fatte salve le distanze minime previste dalla legge o dallo strumento urbanistico, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano.

Il Comune può chiedere, la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico.

ART. 066 – ARRETRAMENTI E SPAZI CONSEGUENTI

Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, se non recintati, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscono al miglioramento della qualità dello spazio urbano. Tale spazio deve essere sistemato a verde, oppure dotato di idonea pavimentazione che si deve integrare con quella pubblica esistente.

Per i fronti ciechi realizzati a seguito di edificazione di aree limitrofe, in assenza di armonizzazione delle relative progettazioni, si deve prevedere la predisposizione di elementi di mimetismo dei fronti medesimi, anche facendo ricorso alla realizzazione di pareti verdi.

ART. 067 – UNITA' ESTERNE IMPIANTI TRATTAMENTO DELL'ARIA, CONDIZIONATORI E CALDAIE

Le unità esterne facenti parte di impianti per il trattamento dell'aria e di impianti di condizionamento possono essere installati, specialmente nelle zone del Centro Storico, solo se rispettosi dei seguenti criteri:

- dovranno essere collocati su prospetti o aree interne non visibili dalla pubblica via;
- in caso di edifici condominiali, ovvero negli insediamenti di tipo omogeneo (come nel caso della tipologia “a schiera”), dovrà essere individuata una collocazione (replicabile ai vari piani e per tutte le

unità abitative) che risponda ai requisiti generali di ordine e di decoro oltre che a quanto stabilito dal comma precedente;

- in presenza di edifici provvisti di balconi / terrazze dovrà essere privilegiata la collocazione sugli stessi "a pavimento" e prioritariamente prospettanti i cortili interni;
- qualora fosse documentata l'impossibilità al rispetto dei su indicati criteri, potranno essere prese in considerazione e valutate altre soluzioni che, comunque, dovranno rispondere ai requisiti generali di ordine e di decoro;
- in casi particolari, per esigenze di mimetismo, potrà essere richiesto che gli impianti vengano tinteggiati con la stessa tonalità di colore dei prospetti nell'ambito dei quali vengono inseriti;
- tutte le nuove costruzioni dovranno prevedere, già nella fase progettuale, la dotazione degli impianti in argomento ed indicarne la collocazione sia che si tratti di impianti centralizzati oppure non. Tale previsione progettuale dovrà, in ogni caso, rispettare i criteri stabiliti dal presente articolo.

Le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere previste, nelle nuove costruzioni, all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente le caldaie devono essere posizionate prioritariamente all'interno degli alloggi. Qualora ciò non sia possibile per motivate esigenze tecniche connesse al rispetto della normativa vigente, le caldaie non dovranno essere poste su facciate principali o fronteggianti spazi pubblici, ma potranno essere installate sui prospetti interni, su logge, terrazzi, appositi rientri e dovranno essere del tipo a basamento oppure incassate nello spessore della muratura e tinteggiate di colore uguale a quello della facciata.

ART. 068 – TENDE PARASOLE

Nell'ambito degli edifici è possibile l'installazione di tende parasole nelle tipologie: a braccio estensibile, a pantalera (a rullo o con telaio fisso), realizzate in tessuto o telo plastificato leggero, purché nel rispetto dei sotto indicati criteri e requisiti:

- quando previste a schermatura, potranno essere poste solo su porte di ingresso o porte-finestre;
- dovrà esserne dimostrata la necessità in relazione all'esposizione solare;
- dovranno avere dimensioni minime indispensabili utili per garantire la schermatura solare;
- le colorazioni dovranno essere coordinate in modo armonico con quelle dell'edificio e delle sue finiture.

Nel centro storico e negli edifici di più vecchio impianto, verso gli spazi pubblici, si devono utilizzare soluzioni interne al serramento in caso contrario, soluzioni alternative devono essere preventivamente assentite.

In caso tende a protezione di aperture con accesso a balconi la l'elemento chiusura deve essere previsto solo su un solo lato dei tre disponibili.

Nelle realtà condominiali, o in particolari contesti, soprattutto di tipo omogeneo (come insediamenti "a schiera") dovrà essere salvaguardata una omogeneità morfo-tipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, colore e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

Sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica ove applicabili.

ART. 069 – SPAZI LIBERI CORTILI E AREE VERDI

Le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati o tra essi compresi, i cortili e le aree verdi dovranno essere sistemati e mantenuti in condizioni di ordine e decoro, con il massimo sviluppo possibile delle sistemazioni a verde e giardino, nel rispetto degli indici di permeabilità previsti dallo strumento urbanistico generale.

Eventuali depositi di merce allo scoperto, nelle aree in cui sono ammissibili in coerenza con le destinazioni d'uso prescritte dallo strumento urbanistico generale, devono rispondere a criteri di ordine e decoro.

L'Amministrazione Comunale può disporre il rispetto di tali criteri e condizioni e prescrivere i necessari rimedi per la sistemazione delle aree, compresa la formazione di quinte arboree protettive verso l'esterno.

Le stesse disposizioni si applicano anche nel caso di aree non ancora edificate o per qualunque ragione non edificabili.

ART. 070 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni esterne delle aree pertinenziali degli edifici dovranno rispettare i seguenti criteri:

- garantire la necessaria coerenza con l'edificio ed il suo contesto sia in termini di cromatismi che di materiali;
- in caso di insediamento omogeneo (ad esempio con tipologia "a schiera"), le pavimentazioni esterne dovranno essere omogenee tra le diverse unità edilizie ed in caso di interventi successivi tesi alla loro sostituzione con materiali o colorazione diverse dall'originale, tale omogeneità dovrà comunque essere salvaguardata;
- garantire livelli di sicurezza antisdrucchiolo adottando pendenze e scarichi adeguati ad un corretto convogliamento delle acque.

ART. 071 – LOCALI IMMONDIZIA

Ogni edificio plurifamiliare di nuova costruzione o oggetto di un intervento di ristrutturazione attuata mediante con demolizione e ricostruzione, deve essere dotato di un locale in cui depositare i contenitori per la raccolta differenziata delle immondizie. Tali locali dovranno avere le dimensioni minime previste dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria e dovranno essere predisposti in maniera tale da garantire un accesso agevole agli operatori addetti al servizio di raccolta.

Le pareti di tali locali, i cui accessi dovranno avere ampiezza adatta all'agevole passaggio dei contenitori delle immondizie, dovranno essere rivestiti internamente di materiale impermeabile facilmente e perfettamente pulibile.

Nelle costruzioni unifamiliari dovrà essere predisposto adeguato spazio nel muro di cinta verso la strada, idoneo ad alloggiare, nei giorni destinati alla raccolta, i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

I locali in argomento, quando ricavati all'esterno della sagoma del fabbricato, devono comunque essere studiati in modo da inserirsi armonicamente nel contesto.

In ogni caso sono fatte salve le disposizioni specifiche previste dal vigente Regolamento locale di Igiene.

ART. 072 – RECINZIONI

Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni o con siepi in vivo. Le recinzioni che fronteggiano spazi pubblici dovranno permettere la più ampia visione da e verso l'esterno, fatte salve le recinzioni, anche in muratura piena, qualora necessarie al mantenimento delle cortine urbane dell'ambiente storico consolidato. Tutti i manufatti dovranno rispettare l'allineamento con le recinzioni esistenti e non dovranno ostacolare la visibilità delle intersezioni o degli innesti stradali.

Potranno essere previste, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione.

ART. 073 – PENSILINE COPRINGRESSO

L'installazione di pensiline copringresso è consentita, esclusivamente, per la protezione degli ingressi principali degli edifici residenziali (o delle singole unità abitative) con attenzione ad un corretto inserimento nel carattere tipologico dell'edificio e nel rispetto del contesto urbano di riferimento.

Le pensiline devono essere a sbalzo, senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili).

La sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili).

La copertura dovrà essere realizzata sempre con struttura leggera e con materiali e finiture coerenti con l'edificio ed il contesto (ferro/vetro; legno/laterizio; pannelli coibentati, ecc).

La realizzazione della protezione non dovrà pregiudicare le condizioni di aerazione ed illuminazione dei locali abitabili esistenti.

Si applicano comunque le disposizioni di cui al precedente art. 63.

ART. 074 – COPRINGRESSO SU RECINZIONI

La realizzazione di pensiline è consentita nell'ambito della recinzione per la sola protezione degli accessi pedonali principali ai lotti, nei limiti massimi consentiti dalla vigente strumentazione urbanistica. La

progettazione di tali elementi deve proporsi la massima attenzione ad un corretto inserimento dello stesso nel carattere tipologico dell'edificio e nel rispetto del contesto urbano di riferimento.

Si applicano comunque le disposizioni di cui al precedente art. 63.

ART. 075 – GAZEBO, PERGOLATI ED ARREDI DA GIARDINO (BARBECUE E MANUFATTI SIMILARI)

Nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture leggere in legno o metallo di modeste dimensioni e facilmente rimovibili, anche infisse al suolo, prive di qualsiasi copertura fissa protette con elementi vegetali, vivi o essiccati purché permeabili (rampicanti, viti, graticci in bambù, ecc.) o in tessuto permeabile, purché dotati dei seguenti requisiti:

- non avere tamponature laterali se non in grigliato dello stesso materiale della struttura;
- impiegare materiali e forme compatibili con il contesto urbano e con l'edificio principale;
- l'ancoraggio della struttura al suolo non potrà avvenire mediante strutture murarie.

Nelle realtà condominiali, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti, soprattutto di tipo omogeneo (come insediamenti "a schiera") dovrà essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfo-tipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

L'installazione o l'inserimento di altri arredi/manufatti quali: barbecue, ecc., nell'ambito degli spazi pertinenziali degli edifici dovrà avvenire, oltre che nel rispetto di specifiche normative igienico-sanitarie o relative alla sicurezza e nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici dell'edificio, o dell'insieme di edifici se trattasi di insediamenti con tipologia "a schiera", oltre che del contesto urbano di riferimento.

E' consentito il posizionamento di una struttura in legno per ricovero attrezzi e utensili con superficie massima di 4,00 m² ed altezza massima esterna di 2,40 m da considerarsi come arredo da giardino.

Sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica ove applicabili.

ART. 076 – PISCINE

Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di piscine private qualora vengano rispettate le seguenti condizioni:

- le piscine dovranno essere possibilmente interrate. Le piscine fuori terra, salvo quelle a carattere stagionale, dovranno essere opportunamente schermate con siepi o essenze arbustive sempreverdi;
- il vano tecnico dovrà essere di norma realizzato completamente interrato con la sola botola di accesso dall'alto le cui dimensioni dovranno essere strettamente necessarie all'installazione degli impianti;
- dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua.

La realizzazione di piscine nelle aree pertinenziali degli edifici ricadenti nel Centro Storico e degli edifici, anche di vecchio impianto esterni al Centro storico, ma meritevoli di salvaguardia e tutela non dovrà compromettere le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici interessati e delle relative aree pertinenziali.

E' esclusa la possibilità di realizzare piscine sulle coperture degli edifici del centro storico e di più antico impianto anche all'esterno del centro storico.

Sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica ove applicabili.

ART. 077– PORTICI E GALLERIE

I portici e le gallerie di nuova costruzione, sia pubbliche che private, devono avere dimensioni tali da assicurare una effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza e devono armonizzarsi con le altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento con i portici, le gallerie e gli spazi aperti circostanti, al fine di garantire la continuità dei percorsi. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente, compatto e antisdrucchiolevole, secondo le caratteristiche della tradizione locale, con evidenziate le eventuali variazioni di livello del piano di calpestio, mediante una differente caratterizzazione cromatica e materica.

I portici e le gallerie, in special modo quelli pubblici e di uso pubblico, sono assimilati ai passaggi pedonali e, se fronteggiano e si aprono su spazi pubblici, devono armonizzarsi con tali spazi, devono essere illuminati da fonti artificiali e devono prevedere un sistema di raccolta e recapito delle acque piovane alla fognatura. Le

finiture ed i materiali devono essere conformi, o comunque armonizzarsi, con quelli degli spazi pubblici urbani circostanti.

ART. 078 – ACCESSI CARRAI

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati coperti o scoperti o loro pertinenze è consentito tramite passi carrabili, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati dall'apposito segnale previsto dal Codice della Strada.

Le caratteristiche degli accessi carrai sono disciplinate dal Regolamento Viario e della Qualità Urbana e comunque sempre nel rispetto della normativa antincendio.

In ogni caso la realizzazione degli accessi carrai non deve comportare la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli accessi esistenti e, più in generale, gli edifici stessi. Sia il ricorso a nuove aperture che il riutilizzo di aperture preesistenti dovrà inquadrarsi all'interno di un progetto complessivo per un inserimento organico ed armonico delle aperture.

ART. 079 – AUTORIMESSE / POSTI AUTO – DEPOSITO CICLI

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche.

La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono, ecc.), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di edifici esistenti (mediante demolizione e ricostruzione) che coinvolgano spazi esterni, dovranno essere previsti idonei spazi per il ricovero temporaneo di cicli e motocicli se non previsti all'interno dei fabbricati.

ART. 080– INTERCAPEDINI STRADALI E GRIGLIE DI AEREAZIONE

Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Di regola l'intercapedine deve essere contenuta entro i limiti della Superficie fondiaria del lotto ed assoggettata alle stesse prescrizioni previste per i locali interrati.

Per le costruzioni in cui deve essere rispettato il filo di fabbricazione verso spazi pubblici può essere consentita, per comprovati motivi tecnici, ai proprietari frontisti, allorché non sussistano valide soluzioni alternative, la realizzazione, anche inferiormente a detti spazi pubblici, di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di sistema di scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

Preventivamente all'attivazione delle procedure edilizie, e sempre nel rispetto delle norme di prevenzione incendi, dovrà essere acquisito competente nulla osta del Comune.

L'eventuale costruzione anche su spazi pubblici delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione da effettuarsi nel rispetto della normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| CAPO IV | COLORI E FINITURE DI FACCIATA |
|----------------|--------------------------------------|

ART. 081 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE

Sulle facciate esterne prospicienti gli spazi pubblici oggetto di intervento edilizio è vietato sistemare in vista tubazioni di scarico di apparecchi per il condizionamento, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere (esclusi pluviali), a meno che sui tipi progettuali non sia prevista una loro specifica funzione stilistico-architettonica nel rapporto con l'intero prospetto oggetto d'intervento.

I contatori del gas posizionati sulle pareti esterne prospettanti su spazi pubblici devono essere collocati entro appositi armadi a filo recinzione o nicchie murarie. In quest'ultimo caso la nicchia dovrà essere chiusa con la stessa finitura della facciata.

Nella manutenzione delle facciate particolare attenzione va posta alla valorizzazione degli elementi decorativi come cornici, lesene, marcapiani, capitelli pensili in pietra e in marmo ecc., che dovranno rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco. Per consentire maggior protezione agli elementi architettonici aggettanti (architravi, cimase, capitelli ecc.) è consentito applicare sulla parte superiore una lamiera protettiva.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, gli affreschi, le decorazioni pittoriche, i bassorilievi, gli altorilievi, le chiavi di volta, i portali e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o di forma e interesse storico, ancorché collocato nelle parti interne delle costruzioni, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza averne dato preventiva comunicazione alla struttura comunale competente la quale potrà disporre sopralluogo di verifica e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, chiedere l'intervento della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Nel caso di demolizione o di trasformazione edilizia e funzionale delle costruzioni gli oggetti sopra menzionati devono essere convenientemente collocati nella nuova costruzione o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico e devono essere effettuati tutti i rilievi o calchi nell'interesse della cultura pubblica.

Nel progetto di riassetto del fronti si dovrà aver cura di recuperare ed evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi e quanto altro costituisca documento dell'evoluzione funzionale dell'edificio. E' inoltre consentito, in caso di nuove costruzioni e recuperi edilizi, esporre una targhetta di dimensioni massime 15,00 x 29,70 cm che riporti i dati storici essenziali quali il nome dell'edificio, la data di costruzione o ristrutturazione, il nome del progettista.

ART. 082- TINTEGGIATURA ESTERNA DEI FABBRICATI

Ogni edificio deve avere un unico trattamento di colorazione da cielo a terra e su tutte le facciate (compresi i risvolti laterali).

La tinteggiatura degli edifici deve essere eseguita con i colori, nelle tonalità e secondo i criteri contenuti nell'allegato O) al presente Regolamento.

In presenza di intonaci esterni eseguiti con malta di calce o con malta di calce e cemento al 50%, e rifiniti con intonachino di calce le tinteggiature dovranno essere eseguite con colori a base di calce nelle tinte e nelle tonalità previste dalla tavolozza colori della città di Cremona.

In presenza di intonaci a base di cemento le tinteggiature dovranno essere eseguite con colori a base di silicati di potassio nelle tinte e nelle tonalità previste dalla tavolozza dei colori della città di Cremona.

Nel caso di rinvenimento di tracce del colore originario è auspicato il recupero di tale tinta qualora la stessa risulti conforme alla tavolozza dei colori della città di Cremona e risponda ai requisiti di distacco, ovvero, armonizzazione delle tonalità dai fabbricati finitimi.

E', in ogni caso, preferibile l'uso di diversi colori tra i corpi di fabbrica, anche se aggregati secondo i requisiti riportati al paragrafo precedente.

É obbligatoria la bicromia (anche tono su tono) tra la parete e gli elementi decorativi presenti sulla facciata (marcapiani, cornici, cornicioni, ecc.).

Tutti gli elementi tecnologici presenti sul prospetto dovranno essere tinteggiati coerentemente con la facciata.

L'eventuale zoccolatura dovrà essere trattata con colorazione che, di norma, sia raccordata a quella degli altri elementi decorativi e/o in rilievo della facciata quali, marcapiano, cornicioni di gronda, cornici, lesene, ecc..

Le tinteggiature degli edifici devono riguardare gli interi prospetti anche se riferiti a diverse proprietà.

Nel caso di tinteggiatura esterna di insediamenti omogenei, come nel caso di quelli con tipologia "a schiera", sono consentite tonalità differenti tra edifici, o gruppi di edifici, a condizione che le stesse siano gradazioni (più chiare e/o più scure) di un colore oppure, colori differenti che risultino tra loro armonici.

ART. 083 – PREDISPOSIZIONE TUBAZIONI PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE BANDA ULTRALARGA (B.U.L.) SUI PROSPETTI ESTERNI DEI FABBRICATI

Nel casi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o riqualificazione dei prospetti (con rifacimento del rivestimento esterno) di edifici prospicienti la pubblica via ove sia presente l'illuminazione pubblica, se questa è realizzata con corpi illuminanti posizionati a parete oppure su funi di testata, dovrà essere, preliminarmente, contattata la società di gestione degli impianti di illuminazione pubblica, al fine di predisporre tubazioni incassate, utili e funzionali alla conseguente attività manutentiva ovvero eventuale futura rimozione della caveria elettrica costituente l'impianto.

In linea generale, si dovrà prevedere almeno una condotta verticale discendente ed una orizzontale, realizzate con tubazioni flessibili in PVC del diametro nominale di 25 mm, provviste di filo guida. Le condutture dovranno essere posate sotto traccia:

- verticalmente: da quota del terreno almeno fino all'altezza del corpo illuminante;
- orizzontalmente: ad attraversare tutta la facciata, possibilmente, all'altezza del corpo illuminante.

Le tubazioni dovranno essere interconnesse tra loro e con l'eventuale corpo illuminante, disposte esclusivamente lungo tratte rettilinee ortogonali orizzontali o verticali con installazione, in corrispondenza dei cambi di direzione, di apposite scatole incassate di intercettazione. Tali scatole dovranno essere in materiale plastico dotate di coperchio a vite, ed avere dimensioni minime di 10,00 cm x 10,00 cm x 4,00 cm. Al termine dei lavori, dovrà essere interpellata la società di gestione degli impianti di pubblica illuminazione, affinché la stessa possa effettuare il rilievo ed il censimento delle condutture predisposte.

Allo stesso modo e negli stessi casi (nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, riqualificazione dei prospetti), ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs. n. 259/2003, dovranno essere predisposte apposite canaline verticali da adibirsi al passaggio della fibra ottica relativa al servizio di rete a banda ultra larga (B.U.L.) secondo le modalità da definirsi in sede operativa.

CAPO V

ASPETTO TIPO-MORFOLOGICO DEGLI EDIFICI: INTERNO

ART. 084 – ALTEZZA DEI LOCALI

Le altezze minime dei locali per l'abitabilità degli stessi sono quelli stabiliti dal Regolamento Locale di Igiene secondo le diverse destinazioni d'uso.

ART. 085 – SOPPALCHI

I requisiti dei soppalchi, in termini di superficie massima e altezze minime, sono quelli stabiliti dal Regolamento Locale di Igiene secondo le diverse destinazioni d'uso.

ART. 086 – SUPERIFICI MINIME DEI LOCALI

Le superfici minime dei locali sono quelle stabilite dal Regolamento Locale di Igiene secondo le diverse destinazioni d'uso.

ART. 087 – RAPPORTI AEROLLUMINANTI

I rapporti aeroilluminanti dei diversi locali, sono quelli stabiliti dal Regolamento Locale di Igiene secondo le diverse destinazioni d'uso.

ART. 088 – SCALE

Le caratteristiche ed i requisiti delle scale, secondo le diverse tipologie e destinazione d'uso, sono quelle stabilite dal Regolamento Locale di Igiene e dalle norme di prevenzione incendi nonché dalle normative antinfortunistiche ove applicabili (ex D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.).

ART. 089 – PIANI TERRENI E INTERRATI

Le modalità di realizzazione e di utilizzo dei locali posti ai piani terreni e interrati degli edifici sono quelle stabilite dal Regolamento Locale di Igiene secondo le diverse destinazioni d'uso e/o quelle applicabili secondo le normative di carattere speciale in vigore al momento della suddetta richiesta.

CAPO VI

VETRINE

ART. 090 – VETRINE IN GENERALE

Le vetrine dei negozi, devono essere studiate, in termini di materiali, colori e forme, in modo coerente ed armonico rispetto ai prospetti degli edifici in cui sono inserite e garantire un corretto rapporto con il contesto urbano-ambientale di riferimento.

ART. 091 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Le vetrine dei negozi devono, di norma, essere contenute all'interno dei relativi vani. Non devono aggettare oltre il filo esterno dell'edificio.

Nel centro storico è vietato l'impiego dell'alluminio anodizzato.

Nel centro storico all'installazione di chiusure esterne e di sicurezza (tipo serrande metalliche avvolgibili, cancelletti estensibili ecc.) è preferito l'impiego del solo cristallo di sicurezza. Tuttavia, qualora il tipo di attività comporti il necessario ricorso a tali elementi di chiusura, sono vietate tutte quelle tipologie che occultino completamente la vetrina (tipo saracinesche e similari), tranne che si tratti di preesistenze storiche con tipologia a pannelli in legno o ferro verniciato.

La quantità di luce emanata all'interno delle vetrine non dovrà arrecare disturbo agli edifici limitrofi e all'ambiente circostante.

L'illuminazione dovrà altresì rispondere a quanto previsto in materia di efficienza, risparmio energetico e provvedimenti contro l'inquinamento luminoso alla vigente normativa di riferimento.

ART. 092 – VETRINE STORICHE E/O DI VALORE AMBIENTALE

Le vetrine riconosciute come storiche e/o di valore ambientale dovranno essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con mantenimento di tutte le eventuali scritte (specialmente quelle dipinte a mano) ed elementi storicamente rilevanti qualsiasi possa essere la ragione sociale o il tipo di attività che si debba insediare. Al riguardo sarà necessario effettuare una progettazione che permetta di contemperare la necessità di mantenimento/restauro delle preesistenze e l'inserimento di nuovi elementi più strettamente connessi all'esercizio della nuova attività.

ART. 093 – NUOVE APERTURE

Oltre al rispetto di quanto prescritto dai precedenti articoli, la realizzazione di nuove vetrine dovrà uniformarsi (per posizione, numero e dimensione) alla partitura originaria dell'edificio.

Per la realizzazione di nuove vetrine saranno preferite soluzioni a disegno semplice e lineare.

Nella realizzazione della vetrina, con particolare riferimento al centro storico e agli edifici di vecchio impianto, è comunque tassativamente vietata l'asportazione di porte e portoni in legno preesistenti di fattura tradizionale comprese le soglie originali.

L'eventuale collocazione di elementi illuminanti a corredo della vetrina dovrà risultare coerente con la tipologia della vetrina, del fabbricato e del contesto di riferimento, oltre che nel rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento luminoso.

ART. 094 – RIQUALIFICAZIONE DELLE VETRINE ESISTENTI

In caso di intervento di riqualificazione dell'intero prospetto del fabbricato o di riqualificazione delle vetrine dovranno essere eliminati gli elementi incongrui presenti (per materiali, dimensioni, colori, elementi illuminanti, ecc.) ed eventualmente sostituiti con altri conformi al presente regolamento.

| | |
|-----------------|--|
| CAPO VII | TOPONOMASTICA, TARGHE CONDOMINI |
|-----------------|--|

ART. 095 – TOPONOMASTICA E NUMERI CIVICI

Le targhe di toponomastica urbana sono assegnate dalla struttura comunale competente e sono costituite da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale.

Il Comune può applicare e mantenere sulle pareti di manufatti privati prospicienti strade o altri spazi pubblici targhe di toponomastica urbana.

Le nuove targhe devono avere forma, colore e dimensioni, uniformi a quelle esistenti nella zona e comunque la dimensione, la tipologia dei caratteri e il contrasto tonale devono essere tali da facilitarne la lettura.

Le modalità di posizionamento devono essere preventivamente concordate con la struttura comunale competente.

Le targhe devono essere collocate in modo tale da essere facilmente individuabili e leggibili, e non costituire ostacolo alla fruibilità dello spazio pubblico.

Gli indicatori dei numeri civici sono assegnati dalla struttura comunale competente e sono costituiti da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale e rappresentano il numero civico in colore nero su fondo bianco. E' possibile l'uso di indicatori provvisori in caso di necessità. Gli indicatori sono collocati a fianco della porta di ingresso, preferibilmente sul lato destro secondo le tipologie edilizie e le caratteristiche delle recinzioni.

Gli indicatori devono essere restituiti al Comune in caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di accessi esterni o di variazione della numerazione civica.

Il proprietario, qualora il numero civico sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile, deve provvedere al ripristino a propria cura e spese.

ART. 096 – TARGHE IDENTIFICATIVE AMMINISTRATORI DI CONDOMINI

Gli amministratori di condominio devono affiggere stabilmente, nei pressi dell'entrata dell'edificio amministrato, una targa di piccole dimensioni (15,00 cm x 8,00 cm) in ottone con caratteri incisi in colorazione nera, riportante:

- denominazione del condominio;
- nome, cognome e qualifica dell'amministratore;
- recapito dell'amministratore affinché possa essere contattato in caso di emergenza.

ART. 097 – SANZIONI

Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. n. 267/2000 nonché il procedimento sanzionatorio amministrativo di cui alla Legge n. 689/81 e s.m. e i., salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.

La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro.

In caso di opere eseguite in difformità, compresi gli interventi minori, dall'indicazioni del presente Regolamento, nonché in contrasto con le norme di settore e/o della normativa civilistica, verrà ordinata la rimessa in pristino.

| | |
|-------------------|--|
| TITOLO VII | INTERVENTI PATRIMONIO ARBOREO PRIVATO |
| CAPO I | AMBITO DI APPLICAZIONE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE |

ART. 098 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Titolo si applica al patrimonio arboreo privato ed integra quanto stabilito dalla vigente normativa statale e regionale.

I privati cittadini, proprietari, possessori, conduttori o detentori a qualsiasi titolo (persone fisiche o giuridiche) di terreni su cui vegetano le essenze arboree o sui quali deve effettuarsi la piantumazione o altri interventi, sono tenuti all'osservanza di quanto previsto dal presente Titolo.

Sono fatte salve le superiori limitazioni, di cui alla vigente normativa riguardante i boschi e aree sottoposte a vincoli idrogeologici e/o storici e/o paesaggistico – ambientali (vincoli specifici e/o automatici). I relativi nulla osta e autorizzazioni dovranno essere acquisiti preliminarmente all'attivazione delle relative procedure.

ART. 099 – PROCEDURE AMMINISTRATIVE

Gli interventi normati dal presente Titolo sono, di regola, attuati mediante l'attivazione delle procedure specifiche di segnalazione o richiesta di autorizzazione da parte degli interessati al competente servizio comunale, utilizzando l'apposita modulistica messa a disposizione, anche in rete, dal Comune di Cremona.

Fanno eccezione tutti gli interventi periodici di tipo manutentivo, tutti gli interventi di coltura agricola e quelli da effettuarsi sulle aree ortive ed in quelle interessate da coltivazione compresi gli abbattimenti (pioppeti, anche in filare, frutteti, vivai e coltivazioni arboree intensive in genere, coltivazioni arboree da legno con specie arboree pregiate).

ART. 100 – SEGNALAZIONE PREVENTIVA ABBATTIMENTO / MANUTENZIONE STRAORDINARIA ESSENZE ARBOREE

I proprietari, i possessori, i conduttori o detentori del fondo su cui vegetano le specie da abbattere, devono presentare al Comune di Cremona preventiva segnalazione, in carta libera utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal competente servizio comunale corredata da una relazione tecnica contenente:

- l'indicazione delle essenze da abbattere/manutenere;
- documentazione fotografica del contesto e delle specie da abbattere/manutenere;
- documentazione planimetrica per l'individuazione del sito (planimetria catastale);
- motivazioni che giustifichino l'abbattimento.

Entro 30 giorni dall'inoltro della segnalazione il competente Ufficio dovrà verificare il rispetto delle condizioni e delle modalità previste dal presente Titolo, notificando, in caso di inosservanza, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento. Trascorso tale termine il richiedente potrà procedere in base a silenzio-assenso.

La segnalazione è sottoposta al termine massimo di validità fissato in 18 mesi dall'inoltro.

ART. 101 – SCAVI IN PROSSIMITA' DI ALBERI E ARBUSTI IN AREE PRIVATE

Gli scavi da effettuarsi in aree private in prossimità di alberi e di arbusti da conservare dovranno essere eseguiti osservando una distanza congrua con lo sviluppo della pianta, tale da non comprometterne l'impianto radicale e dovrà essere predisposta un'adeguata protezione del tronco al fine di evitare scortecciamenti.

Nel caso in cui lo scavo avvenga in prossimità dell'apparato radicale, dovrà essere osservata particolare attenzione e cautela metodologica nell'esecuzione dei lavori come, ad esempio, lo scavo eseguito a mano con tempestiva disinfezione delle superfici e delle radici recise.

Sono fatte salve le ulteriori limitazioni vigenti poste da Organi e Autorità competenti per la salvaguardia e tutela di esemplari arborei e arbustivi di pregio paesaggistico e/o storico.

ART. 102 – PAVIMENTAZIONE ATTORNO ALLE ALBERATURE IN AREE PRIVATE

Nel caso in cui si debba procedere alla posa di pavimentazioni rigide ed impermeabili attorno a specie arboree in area privata dovrà essere garantita una zona di rispetto pari a 2,00 m x 2,00 m per specie a grande sviluppo. Qualora impossibilitati nel garantire tali zone di rispetto, da documentare adeguatamente, dovranno, comunque, essere garantite adeguate distanze utili e necessarie per la penetrazione dell'acqua meteorica, degli scambi gassosi e per le operazioni manutentive e conservative.

ART. 103 – SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI PER L'ABBATTIMENTO IN AREE PRIVATE

Salvo quanto stabilito dal precedente art. 99, nonché dal successivo art. 106, gli abbattimenti di esemplari arborei sono consentiti, di norma, per comprovate ragioni di sicurezza, di incolumità, di riqualificazione ambientale necessaria a causa di alberi ammalati e compromessi, per osservanza a normativa di carattere privatistico, a condizione che sia assicurata, ove possibile, la piantumazione, nel medesimo luogo o in prossimità di esso, di essenza autoctona compatibile con il luogo secondo l'elenco di cui all'Allegato Q) del presente Regolamento. Tali essenze dovranno essere dotate di un apparato radicale ben conformato e sviluppato, una parte aerea ben strutturata, non devono presentare malattie, ferite ed attacchi parassitari. Inoltre, all'interno del centro edificato, le essenze dovranno avere una circonferenza minima del tronco pari a 25,00 – 30,00 cm se di pregio ambientale, 10,00 – 15,00 cm per sostituzione di essenze di normale valenza, misurata ad un'altezza di 1,00 m dal piano campagna. Nelle aree agricole le essenze dovranno avere un'età compresa tra uno e tre anni ed un'altezza compresa tra 0,40 m e 1,20 m.

In generale tutto il materiale vegetale, arbustivo ed arboreo, dovrà essere corredato da certificazione d'origine e fitosanitaria ai sensi di legge.

Nelle zone agricole sono ammessi diradamenti, senza piantumazione sostitutiva, relativamente a specie non autoctone invadenti e/o infestanti (quali ad esempio "*robinia*" e "*ailanthus*").

Gli abbattimenti e le ripiantumazioni delle essenze arboree dovranno essere eseguite ad esclusiva cura e spesa del proprietario o possessore, detentore, conduttore del fondo su cui insistono. Le ripiantumazioni, inoltre, dovranno essere eseguite nell'ambito dell'adeguata stagione (da ottobre a marzo) e contestuale o assai prossima alla data di segnalazione dell'abbattimento. Una volta eseguita la ripiantumazione dovrà essere data comunicazione scritta ai competenti uffici allegando la documentazione fotografica relativa alla nuova essenza.

Nel caso in cui il privato intenda abbattere alberature e si trovi nell'impossibilità oggettiva, con particolare riferimento allo stato dei luoghi, di provvedere alla piantumazione sostitutiva, è tenuto al versamento al Comune di Cremona della somma corrispondente al valore equivalente stabilito annualmente dagli uffici comunali competenti ed approvata con delibera della Giunta Comunale, per ogni essenza abbattuta e non sostituita. Il valore stimato dagli uffici è riferito ad essenza arborea avente le caratteristiche e nelle condizioni stabilite dal comma 1 del presente articolo. Tali somme acquisite dal Comune verranno accantonate e costituiranno un fondo dedicato ad interventi di piantumazione e di manutenzione del patrimonio arboreo a cura del Comune.

Nel caso in cui le motivazioni addotte per l'abbattimento di un'essenza non rientrino tra quelle indicate nel presente articolo, dovrà essere acquisito il parere della Commissione Paesaggistica nell'ambito della procedura di cui al precedente art. 99.

ART. 104 – INTERVENTI MANUTENTIVI SU AREE PRIVATE NON AD USO AGRICOLO

Gli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio arboreo esistente su aree private non agricole

consistenti nella semplice potatura stagionale, non sono soggetti ad alcuna incombenza amministrativa.

Gli interventi più consistenti come il taglio dei rami con diametro superiore a 5,00 – 7,00 cm, sono soggetti a semplice comunicazione, in carta libera, da inoltrarsi al Comune di Cremona almeno 15 giorni prima dell'esecuzione allegando:

- documentazione fotografica degli esemplari oggetto di manutenzione;
- documentazione planimetrica per l'individuazione del sito (planimetria catastale);

al fine di consentire agli uffici l'espressione di eventuali osservazioni, affinché l'intervento risulti appropriato e non pregiudichi il valore estetico – ornamentale dell'alberatura; nel qual caso saranno indicati interventi alternativi.

Dovrà inoltre essere preventivamente comunicato l'inizio degli interventi ai competenti Uffici comunali.

Gli interventi di capitozzatura sono, di norma, vietati. Tuttavia potranno essere consentiti, in caso di estrema necessità, in relazione al tipo di essenza ed in relazione al suo stato fitosanitario e/o strutturale opportunamente documentati in una relazione agronomica da allegare alla comunicazione indicata al comma 1 del presente articolo.

Sono esonerati dalla comunicazione di cui al precedente comma 1, gli interventi realizzati da e per conto dell'Amministrazione Comunale.

ART. 105 – INTERVENTI MANUTENTIVI SU AREE PRIVATE AD USO AGRICOLO EFFETTUATI DA AZIENDE E IMPRENDITORI AGRICOLI

Gli interventi di manutenzione periodica del patrimonio arboreo esistente su aree private ad uso agricolo consistenti in ceduazione di ceppaie, scalfatura, sfoltimento di polloni, potature ecc., non sono soggetti a comunicazione. Gli stessi interventi interessanti esemplari di pregio (vedasi Allegato Q), sono soggetti a semplice comunicazione in carta libera da inoltrarsi, almeno 15 giorni prima dell'intervento, al Comune di Cremona allegando:

- documentazione planimetrica (planimetria catastale);
- documentazione fotografica;

al fine di consentire ai competenti Uffici comunali la tacita presa d'atto nei casi in cui l'intervento risulti appropriato; in caso contrario verranno indicati interventi alternativi ritenuti più idonei. Trascorso tale termine il richiedente potrà procedere in base al silenzio assenso.

Fa eccezione la manutenzione ricorrente delle sponde riparali (rogge, coli secondari e privati, strade interpoderali, ecc.), che non è soggetta ad alcuna comunicazione; deve essere, comunque, realizzata nel pieno rispetto dei soggetti di pregio indicati nell'Allegato Q).

Gli interventi manutentivi, oltre che al presente Titolo, dovranno risultare conformi alla vigente normativa regionale in materia.

ART. 106 – INTERVENTI EDILIZI E DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA SU AREE ALBERATE NON IN ZONA AGRICOLA

I privati, siano essi persone fisiche o giuridiche, possessori di aree private con alberature, oggetto di titoli abilitativi a carattere edilizio, devono attenersi alle seguenti disposizioni:

1. in sede di presentazione dei progetti per l'ottenimento di un titolo abilitativo a carattere edilizio, tutte le alberature esistenti sull'area oggetto di intervento devono essere rigorosamente rilevate, censite ed indicate su planimetria dedicata con allegata documentazione fotografica;
2. a) gli interventi edilizi proposti, in sede di progettazione, dovranno tener conto delle essenze esistenti in loco e del loro spazio minimo vitale e di sviluppo che saranno, di volta in volta, individuati dal progettista che in loro funzione adeguerà le scelte tecniche e progettuali. Solo nell'impossibilità di un razionale utilizzo dell'area edificabile o in mancanza di alternative tecniche accettabili a giudizio del progettista o in presenza di alberature di alto fusto già compromesse, tutte le circostanze da dimostrare nel progetto, potrà essere concordato con i competenti Uffici l'abbattimento di piante di alto fusto e la loro sostituzione con specie aventi caratteristiche già indicate al comma 1 del precedente art. 103, (circonferenza minima del tronco pari a 25,00 – 30,00 cm se di pregio ambientale, 10,00 – 15,00 cm per sostituzione di essenze di normale valenza, misurata ad un'altezza di 1,00 m dal piano campagna, zollata e con dichiarazione del vivaista fornitore circa il perfetto stato fitosanitario). In tali casi non si

rende necessaria la segnalazione di cui al precedente art. 100. Le piante abbattute e non ripiantumate devono essere monetizzate secondo i criteri previsti dal comma 5 del presente articolo;

b) in presenza di alberature che a giudizio dei competenti Uffici, anche in assenza di vincolo specifico previsto dalla vigente normativa, risultino meritevoli di tutela per età, bellezza e rarità, si devono apportare al progetto le modifiche necessarie per la salvaguardia di tali essenze.

Qualora la salvaguardia delle succitate essenze a giudizio del progettista non consenta, in alcun modo, un utilizzo razionale dell'area in termini edificatori, si procederà a cura e spese del richiedente, secondo le modalità e le indicazioni impartite dai tecnici degli Uffici comunali competenti, allo spostamento dell'essenza (o delle essenze) in questione nell'ambito della medesima area, ovvero in altra purché nell'ambito del territorio comunale. In tal caso dovrà essere sottoscritto dal richiedente un idoneo atto con il quale, in caso di mancata e piena ripresa vegetativa dell'essenza entro un termine non inferiore a tre anni, si impegni al versamento di una penale per un importo calcolato dai tecnici degli Uffici comunali competenti, secondo le modalità previste dal regolamento comunale in materia. A garanzia del versamento della penale sopra menzionata, prima di dar corso all'intervento dovrà essere sottoscritta una polizza fidejussoria per un valore pari a quello della penale presunta. Alla scadenza del termine sopra indicato (3 anni), una volta constatata la piena ripresa vegetativa da parte dei tecnici comunali, si provvederà allo svincolo della fideiussioni ovvero, in caso contrario, il richiedente provvederà al versamento della penale stabilita.

Qualora altresì, per motivi legati alle dimensioni ed alla tipologia dell'essenza, venga accertata l'impossibilità di procedere al suo spostamento, è prevista la monetizzazione del valore dell'essenza da abbattere, calcolata dai tecnici comunali, sempre sulla base di quanto previsto dal regolamento comunale in materia.

Il versamento di tale somma è condizione imprescindibile per il rilascio del Permesso di Costruire e adempimento preliminare all'attivazione delle altre procedure semplificate a carattere edilizio (DIA, SCIA, ecc.).

3. i progetti dovranno tener conto dell'obbligo di rispettare le alberature di alto fusto per le quali non è richiesto l'abbattimento, avendo particolare cura nel riservare sufficiente spazio all'apparato radicale ed alla chioma, anche in considerazione dello sviluppo futuro.
4. I progetti dovranno tener conto, per le alberature non soggette ad abbattimento, delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, riguardanti scavi e tenuta dei cantieri edili finalizzate alla tutela del patrimonio arboreo. Le disposizioni relative alle pavimentazioni circostanti le alberature dovranno essere osservate anche per le nuove essenze da piantumare.
5. Ogni nuova titolo abilitativo a carattere edilizio che preveda interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, comporta l'obbligo di assicurare, nell'ambito dell'area oggetto di intervento, la piantumazione di nuove alberature. A tale riguardo, a corredo dei progetti edilizi, dovrà essere allegato un elaborato grafico di dettaglio relativo alla sistemazione delle aree libere da costruzioni, prevedendo la piantumazione di tutte le aree permeabili con specie autoctone compatibili con il luogo secondo l'elenco Allegato Q) del presente Regolamento, tenendo conto dello spazio minimo vitale indicativamente determinato nella misura di 5,00 m di raggio dal centro del fusto. Qualora nel lotto oggetto di intervento venga documentata l'impossibilità di procedere all'impianto delle nuove alberature si dovrà, tenendo conto del su indicato rapporto, monetizzare le specie non piantumate nelle misura stabilita annualmente dagli uffici comunali competenti ed approvata con delibera di Giunta Comunale, per ogni esemplare. Le somme conseguenti verranno accantonate su un apposito fondo finalizzato alle piantumazioni ad opera del Comune.

Qualora la salvaguardia delle essenze sopra citate non consenta in alcun modo, a giudizio del progettista, un utilizzo razionale dell'area a scopo edificatorio, si procederà a cure e spese del richiedente, secondo le modalità stabilite dai tecnici degli uffici comunali competenti, allo spostamento dell'essenza in questione nell'ambito della medesima area o in altra, purché nell'ambito del territorio comunale. In tal caso dovrà essere sottoscritto da parte del richiedente un apposito atto con il quale, in caso di mancata e piena ripresa vegetativa dell'essenza entro un termine non inferiore a 3 anni, si impegni al versamento di una penale per un importo calcolato dai tecnici comunale competenti, secondo le stesse modalità previste per la manomissione di suolo pubblico. A garanzia del versamento della penale dovrà essere sottoscritta una polizza fidejussoria, per un importo pari al valore della penale presunta. Alla scadenza del termine sopra indicato, su istanza del richiedente, constatata la piena ripresa vegetativa a cura dei tecnici comunali, si provvederà allo svincolo della fideiussione ovvero alla richiesta di versamento da parte del richiedente della penale su indicata.

Inoltre, qualora per motivi legati alle dimensioni ed alla tipologia dell'essenza, non sia possibile effettuare lo spostamento, si dovrà procedere alla monetizzazione del valore dell'essenza da abbattere, calcolato dai tecnici comunali sempre in base alle modalità previste per la manomissione del suolo pubblico.

Il versamento di tale somma è condizione per il rilascio/inoltro del titolo abilitativi;

6. i progetti dovranno tener conto dell'obbligo di rispettare le alberature di alto fusto per le quali non è richiesto l'abbattimento, avendo particolare cura a riservare sufficiente spazio all'apparato radicale ed alla chioma, anche in considerazione dello sviluppo futuro;
7. i progetti dovranno tener conto, per le alberature non interessate da abbattimento, delle previsioni contenute nel presente Titolo VII , riguardanti scavi e tenuta dei cantieri edili finalizzate a tutelare il patrimonio arboreo. Le disposizioni relativi alle pavimentazioni intorno alle alberature dovranno osservarsi anche per gli esemplari da piantumare;
8. ogni nuovo intervento edilizio su lotti liberi o resi tali conseguentemente a demolizione delle preesistenze, comporta l'obbligo di assicurare, nel territorio asservito alla costruzione, alberature. A tale riguardo deve esse presentata apposito elaborato grafico di dettaglio della sistemazione delle aree libere da costruzioni, prevedendo la piantumazione di tutte le aree permeabili, con specie autoctone, di una pianta d'alto fusto ogni 100 m², tenendo conto dello spazio minimo vitale determinato, indicativamente, nella misura di 5,00 m di raggio dal centro del fusto. Qualora nel lotto oggetto di intervento risulti l'impossibilità, adeguatamente dimostrata, di procedere all'impianto di alberature si dovrà, tenendo conto del su indicato rapporto, monetizzare le specie non piantumate nella misura stabilita annualmente dagli uffici competenti ed approvato con delibera di Giunta Comunale, per ogni esemplare. Le somme verranno accantonate su un apposito fondo finalizzato alle piantumazioni ad opera del Comune.

Qualora nelle ipotesi precedenti si faccia ricorso a procedure edilizie alternative al Permesso di Costruire, dovranno essere concordati preliminarmente con Il competente Servizio comunale gli eventuali abbattimenti di piante di alto fusto. A tale riguardo verrà rilasciato parere entro il termine di 20 giorni dalla presentazione della richiesta.

Le condizioni, cautele ed incombenze previste dal presente articolo dovranno, di norma, essere osservate anche in sede di redazione e verifica di strumenti di pianificazione attuativa.

ART. 107 – PIANTUMAZIONE DELLE AREE PRIVATE

Ogni intervento di nuova piantumazione di specie arboree, da realizzarsi su aree private deve, di norma, essere effettuato utilizzando specie autoctone.

Non è necessaria la presentazione della preventiva segnalazione per eseguire il taglio di specie arboree e/o la piantumazione di aree di pertinenza di edifici e fabbricati oggetto di interventi edilizi attuabili in forza di titolo abilitativi alternativo al Permesso di Costruire. In tali casi la piantumazione dovrà essere rappresentata e specificata nell'elaborato progettuale relativo alle sistemazioni esterne da valutare nell'ambito del progetto. Qualora si faccia ricorso alle procedure edilizie alternative al Permesso di Costruire dovranno essere concordati con il competente Servizio comunale gli interventi da effettuare riguardanti le specie arboree. A tale riguardo verrà rilasciato parere entro il termine di 20 giorni dalla richiesta.

| | |
|----------|---------------------------------|
| CAPO III | TUTELE FITOSANITARIE E SANZIONI |
|----------|---------------------------------|

ART. 108 – TUTELE FITOSANITARIE PREVISTE DALLA LEGGE

Gli interventi su piante di platano ("*platanus*") sono regolati dal decreto ministeriale del 17 aprile 1998 "Disposizioni sulla lotta obbligatoria contro il cancro colorato del platano – *Ceratocystis fimbriata* – " e dalla circolare regionale n. 27 del 15 aprile 1999 " modalità di applicazione del decreto di lotta obbligatoria al cancro colorato e misura di salvaguardia del platano in Lombardia".

Le potature e gli abbattimenti di dette piante saranno consentiti previo accertamento e conseguente parere da parte della Regione Lombardia.

Agli inadempienti saranno applicate le norme previste dall'art. 7 del decreto ministeriale del 17 aprile 1998.

ART. 109 – LOTTA ANTIPARASSITARIA

Quando si verifichi un attacco epidemico grave di agenti patogeni, animali o vegetali, il proprietario o possessore o detentore del fondo, su cui vegeta la pianta, è tenuto ad eseguire i dovuti interventi di difesa.

I trattamenti relativi alle malattie che colpiscono la chioma dovranno essere idonei e tempestivi e dovranno garantire tutte le cautele indispensabili.

ART. 110 – EMANAZIONE DI ORDINANZA SINDACALE

L'Amministrazione Comunale si riserva di poter emettere ordinanza sindacale verso il proprietario di un terreno, parco o giardino, affinché esegua interventi per la cura, la conservazione e la salvaguardia del verde nel suo complesso e delle alberature per ragioni di pubblica e privata incolumità o per ragioni fitopatologiche atte a contenere la diffusione di agenti patogeni.

I funzionari del Servizio competente potranno verificare, con opportuni sopralluoghi, il rispetto e l'adempimento delle disposizioni contenute nelle ordinanze.

ART. 111 – SANZIONI E DANNI

Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. n. 26 7/2000 nonché il il procedimento sanzionatorio amministrativo di cui alla Legge n. 689/81 e s.m.i., salvo che per la violazione sia già prevista un specifica sanzione.

La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro.

In caso di danno accertato, lo stesso dovrà essere monetizzato sulla base del calcolo effettuato dal competente Servizio comunale tenuto conto della stima eseguita con riferimento alle indicate dalla tabella di cui all'Allegato Q) del presente Regolamento.

| | |
|--------------------|--|
| TITOLO VIII | SOSTENIBILITA' ED EFFICIENZA ENERGETICA |
| CAPO I | NATURA E FINALITA' |

ART. 112 – FINALITA'

L'obiettivo principale è il perseguimento della sostenibilità ambientale, della qualità costruttiva e del risparmio energetico nel settore edilizio attraverso la certificazione energetica degli edifici, il rispetto dei requisiti tecnici minimi, il ricorso a incentivi e a procedure semplificate adottate dall'Amministrazione comunale.

Il suddetto obiettivo consente di:

1. ridurre le emissioni di CO2 nell'atmosfera, nel rispetto del trattato di Kyoto e dei successivi provvedimenti adottati in sede di Comunità Europea;
2. diminuire il fabbisogno di combustibile di origine fossile, rispondendo al principio dell'autosufficienza energetica degli edifici nel medio-lungo periodo;
3. garantire, nella fase di progettazione e nella fase di realizzazione degli edifici di nuova costruzione e di quelli oggetto di riqualificazione energetica, livelli prestazionali significativi in materia di sostenibilità ambientale, di risparmio energetico e comfort abitativo;
4. adottare procedure semplificate per favorire l'immediata applicazione e comprensione delle norme in materia;
5. introdurre il parametro "efficienza energetica" fornendo degli indicatori di prestazione energetica dell'edificio congiuntamente ai costi per il fabbisogno di energia;
6. creare i presupposti oggettivi per il miglioramento continuo della qualità energetica, del risparmio economico e di gestione degli edifici nel breve-medio periodo;
7. garantire una maggiore trasparenza nel mercato immobiliare e creare le condizioni economiche idonee, attraverso l'adozione di incentivi, per valorizzare il patrimonio edilizio esistente nel lungo periodo;
8. adottare le misure necessarie per informare e salvaguardare i diritti degli utilizzatori finali degli edifici sui diversi metodi e sulle diverse prassi che contribuiscono a migliorare il rendimento energetico.

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| CAPO II | PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO |
|----------------|-----------------------------------|

ART. 113 - ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI

Il presente articolo descrive gli accorgimenti di carattere progettuale per il corretto orientamento degli edifici al fine di ottenere il miglior sfruttamento degli apporti solari.

Tali accorgimenti vanno, rispettati preferibilmente per gli edifici di nuova costruzione nell'ambito di piani urbanistici attuativi previsti dallo strumento urbanistico generale e, ove possibile, anche negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione.

Per gli edifici di nuova costruzione con doppio affaccio sui lati opposti (come nel caso delle tipologie edilizie a "schiera" e "in linea"), nell'ambito dei piani attuativi anzi detti, è preferibile l'orientamento dell'asse longitudinale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di +/- 30°.

Gli spazi abitativi principali (quali ad esempio: soggiorno, sale da pranzo, e assimilabili) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato sud ovvero con almeno una finestra orientata entro un settore +/- 30° dal sud geografico.

Gli spazi abitativi che necessitano di minor riscaldamento ed illuminazione (quali ad esempio: ripostiglio, lavanderia, disimpegni e autorimessa) e quindi secondari o ad uso discontinuo, dovranno essere preferibilmente disposti lungo il lato nord a protezione degli ambienti principali.

Per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli industriali:

- a. le superfici vetrate devono essere posizionate, prevalentemente, sui lati est, sud ed ovest e dotati di opportuni sistemi di schermatura solare, come pure precisato nel successivo articolo, per contenere il surriscaldamento nel periodo estivo;
- b. all'interno dello stesso lotto gli edifici devono essere preferibilmente disposti in modo tale che l'ombreggiatura tra gli stessi sia, nella peggiore condizione stagionale (21 dicembre), il minimo possibile sulle facciate.
- c. le piantumazioni, le colture e le siepi dei giardini e delle aree a verde dovranno essere costituite da essenza che garantiscano, nella peggiore condizione stagionale, sia la minore ombreggiatura durante il periodo invernale che la massima ombreggiatura durante il periodo estivo.

Per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli industriali, al fine di sfruttare al meglio gli apporti solari nella stagione invernale e contenere gli apporti indesiderati nel periodo estivo:

- a. devono essere ridotte le superfici vetrate su facciate esposte a nord comunque nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari;
- b. si deve favorire un'efficiente ventilazione naturale attraverso il posizionamento delle aperture sui muri esterni in doppio affaccio sui lati opposti.

ART. 114 – PROTEZIONE DAL SOLE

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

Tali dispositivi, fissi o mobili, devono essere in grado di ridurre, supportati da adeguata documentazione, almeno del 70% l'irradiazione solare massima incidente sulla parte trasparente durante il periodo estivo (21 giugno) e tali da consentire il completo sfruttamento della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale (21 dicembre).

Il suddetto requisito è vincolante per gli interventi di:

- nuova costruzione;
- ampliamento;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia.

Nel caso di documentata e comprovata impossibilità tecnica di raggiungere il 70% con i soli sistemi schermanti esterni, è consentita l'adozione combinata di sistemi schermati e di sistemi filtranti.

E' 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 ad est e a ovest).

Diversamente, nel caso di interventi di:

- ampliamento non eccedente il 20% del volume lordo a temperatura controllata esistente;
- ristrutturazioni edilizie che non coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio;
- recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti;
- risanamento conservativo;
- manutenzione straordinaria;

è consentito impiegare, in luogo dei sistemi schermanti, sistemi filtranti (vetri selettivi).

Possono essere considerati sistemi filtranti e/o schermanti anche impianti di tipo arboreo e vegetale purché ne venga opportunamente documentata l'efficienza tramite calcolo delle effemeridi solari del periodo estivo e la valutazione del cono d'ombra.

ART. 115 – ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI

Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro dell'edificio, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale, vengono indicati i limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che costituiscono l'involucro.

La trasmittanza termica U delle strutture opache e delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi che delimitano gli ambienti riscaldati, deve rispettare i sotto indicati indici massimi.

| Tipologia struttura | Trasmittanza U |
|--|-----------------------|
| Strutture opache verticali esterne | 0,27 W/mq K |
| Coperture (piane e a falde) | 0,24 W/mq K |
| Pavimenti | 0,26 W/mq K |
| Pareti e solette confinanti con altra unità e spazi non riscaldati | 0,70 W/mq K |
| Chiusure trasparenti comprensive di infissi | 2,00 W/mq K |

I valori di cui alla sopra indicata tabella risultano essere vincolanti per gli interventi di:

- nuova costruzione;
- ampliamento volumetrico;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia;
- recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

mentre tali valori, per gli interventi di:

- ampliamento non eccedente il 20% dell'esistente;
- ristrutturazioni edilizie che non coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio;
- risanamento conservativo;
- manutenzione straordinaria (ove previsti interventi sulle parti trasparenti);

risultano essere incrementati del 25% con esclusione delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi.

I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura salvo impedimenti di natura tecnica (ad esempio "cappotti" interni). Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

Per tutte le tipologie di intervento che prevedano il rifacimento della copertura, nel caso in cui la stessa sia a falda e a diretto contatto con l'ambiente abitato, deve essere di tipo ventilato o equivalente, e garantire i valori di trasmittanza riportati nella precedente tabella.

Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare marcatura CE. In ogni caso e in assenza delle predette marcature, le caratteristiche dei materiali devono essere coerenti con quelle indicate nella normativa tecnica vigente (Uni 10351, Uni 10355, Uni En 1745 e per il metodo di calcolo Uni En Iso 6946).

In via transitoria e fino al 31 dicembre 2013, sono ammessi gli indici di trasmittanza nel rispetto dei valori limite come definiti nella tabella A.2.1 della D.G.R. n. VIII/008745.

ART. 116 – INERZIA TERMICA DELL'INVOLUCRO

Le chiusure opache verticali, orizzontali ed inclinate degli edifici, devono garantire un'inerzia termica in grado di mantenere condizioni di benessere negli ambienti interni durante il periodo estivo, evitando quindi il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di attenuazione e ritardo degli effetti di variazione della temperatura esterna.

Per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli a destinazione industriale, soggetti a interventi di:

- nuova costruzione;
- ampliamento volumetrico;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia;
- recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti;

ai fini di un corretto controllo delle sollecitazioni termiche esterne, dovranno essere rispettati, per le coperture soprastanti la superficie abitabile dell'ultimo piano e per le pareti verticali opache di un edificio orientate a sud +/- 90° (tra est ed ovest), i seguenti livelli calcolati secondo le norme vigenti (UNI En Iso 13786):

- che il valore della massa superficiale sia superiore a 230 Kg/m²;
- che il valore della trasmittanza termica periodica Y_{IE} sia inferiore a 0,12/m² k;
- che il valore della trasmittanza termica periodica Y_{IE} sia inferiore a 0,20/m² k;

Nelle strutture che delimitano gli ambienti riscaldati, deve essere verificata l'assenza di condensazioni superficiali e che l'eventuale presenza di condensazione interstiziale sia limitata alla quantità rievaporabile, secondo la normativa vigente tenendo come valore di calcolo la percentuale d'umidità relativa non inferiore al 65%.

ART. 117 – FABBISOGNO ENERGETICO PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

Per gli edifici soggetti ad interventi di:

- nuova costruzione;
- ampliamento (superiore al 20%);
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia;
- recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti;
- interventi di riqualificazione energetica dell'edificio (involucro) che comprenda la ristrutturazione dell'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento, qualora la tipologia costruttiva dell'edificio lo consenta;

deve essere rispettato, contestualmente al rispetto dei requisiti ai valori limite di trasmittanza termica media dell'involucro edilizio opaco e trasparente e dei requisiti di prestazione dei sistemi di produzione di calore, il valore di fabbisogno di energia primaria limite per la climatizzazione invernale o il riscaldamento dell'edificio (Eph).

Nei casi di ampliamenti (superiori al 20%) e di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti la verifica si applica:

- all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
- al solo ampliamento volumetrico o sottotetto qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato.

Il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento dell'edificio (Eph) deve essere minore o uguale ai valori limite, in funzione della zona climatica di appartenenza e del rapporto S/V (Superficie disperdente/Volume lordo riscaldato) dell'edificio stesso, espresso in KWh/m² per gli edifici residenziali della classe E.1 (di cui alla classificazione del D.P.R. n. 412/1993) e in KWh/m³ per tutti gli altri edifici, indicati nelle seguenti tabelle:

VALORI LIMITE DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA DEGLI EDIFICI ESPRESSI IN KWh / m² ANNO.
PER VALORI DI RAPPORTI S/V COMPRESI TRA 0,2 E 0,9 DEVE ESSERE FATTA UNA INTERPOLAZIONE LINEARE

| Rapporto di forma degli edifici S/V | E (zona climatica CREMONA) 2389 GG (Gradi Giorno) |
|-------------------------------------|---|
| | ≤ 0,2 |
| ≥ 0,9 | 96,97 |

VALORI LIMITE DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA DEGLI EDIFICI ESPRESSI IN kWh / m³ ANNO.

PER VALORI DI RAPPORTI S/V COMPRESI TRA 0,2 E 0,9 DEVE ESSERE FATTA UNA INTERPOLAZIONE LINEARE

| Rapporto di forma degli edifici S/V | E (zona climatica CREMONA) 2389 GG (Gradi Giorno) |
|-------------------------------------|---|
| | ≤ 0,2 |
| ≥ 0,9 | 25,22 |

Allegato C del Dlgs. 311/06, valori previsti dal 1° gennaio 2010

per i soli interventi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;

deve essere garantito il raggiungimento della classe energetica B con riferimento alla classificazione energetica stabilita dalla DGR n. VIII/8745/2008 e sotto riportata. In via transitoria e fino al 31 dicembre 2013, è ammesso il raggiungimento della prestazione energetica conseguente al rispetto dei valori limite del fabbisogno di energia primaria come riportati nella precedente tabella.



Art. 118 – SERRE BIOCLIMATICHE

Per serre bioclimatiche sono da intendersi quei manufatti aggiuntivi all'involucro edilizio, realizzati con superfici vetrate e caratteristiche tali da consentire una riduzione della dispersione termica (W) della porzione di parete dell'involucro interessata dal manufatto pari ad almeno il 25%. Le serre bioclimatiche sono da intendersi quali volumi tecnici.

La loro funzione principale è quella di ridurre le dispersioni termiche per trasmissione e favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale, garantendo il controllo della radiazione solare nel periodo estivo.

Le serre bioclimatiche non possono essere dotate di impianti di riscaldamento e/o raffrescamento e possono essere sia addossate che integrate all'edificio.

Le serre bioclimatiche devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle sotto indicate prescrizioni:

- non devono mai determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. Pertanto, alla luce di tali considerazioni, lo spazio interno delle serre non deve presentare dimensioni tali da risultare paragonabile ad un locale abitabile e comunque non possono eccedere una profondità pari a 2,00 m in quanto una maggiore profondità incide negativamente sulla capacità di captazione e accumulo dell'energia solare;
- devono avere un orientamento, secondo l'asse perpendicolare al lato lungo della serra,

esposto alla radiazione solare diretta in assenza di ombreggiature portate da altri edifici, con orientamento a sud +/- 90°;

- devono avere struttura completamente trasparente, ad eccezione delle coperture che possono avere tipologie tradizionali laddove si renda necessaria la coerenza con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio e fatto salvo l'ingombro degli elementi di supporto/serramenti. Le caratteristiche tecniche degli elementi vetrati e di supporto/serramenti, devono essere tali da garantire la minore dispersione ed il maggiore accumulo dell'energia solare (vetri basso-emissivi e supporti dotati di taglio termico);
- devono essere apribili ed ombreggiate (cioè dotate di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. A tal fine gli elementi schermanti (frangisole, tende, ecc.) devono essere, obbligatoriamente, posizionati all'esterno della superficie vetrata;
- possono essere realizzate anche ai piani terra o rialzati in aggetto all'edificio principale ma, in tutti i casi, devono rispettare le distanze minime dai confini e dai fabbricati.
- devono essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio in cui sono collocate: pertanto, negli edifici condominiali, può non risultare possibile l'intervento da parte di un singolo condomino, qualora l'eventuale alternanza tra parti chiuse e parti aperte nell'ambito dello stesso prospetto non risulti armonica.

I locali destinati alla permanenza di persone direttamente confinanti con la serra bioclimatica, ai fini del rispetto della normativa igienico-sanitaria, dovranno avere fonti di aerazione alternative.

La minore dispersione termica, in presenza di una serra bioclimatica, deve essere certificata per una quota ($\geq 25\%$), attraverso una valutazione del guadagno termico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno termico si intende la differenza tra l'energia termica dispersa in assenza (Q_0) e quella dispersa in presenza (Q) della serra con riferimento alla singola parete interessata. Deve essere, cioè, verificato: $(Q_0 - Q)/Q_0 \geq 25\%$.

Parimenti la prestazione energetica della serra bioclimatica è quantificabile attraverso l'incremento del guadagno termico solare diretto rispetto alla riduzione delle dispersioni termiche per trasmissione dell'edificio al quale viene addossata o integrata, rispetto ai guadagni e dispersioni che si avrebbero in sua assenza. A tal fine la prestazione minima richiesta è una riduzione del 5% del fabbisogno energetico di riferimento per l'unità immobiliare alla quale è collegata la serra bioclimatica. Tale percentuale di guadagno si ricava dal rapporto fra il valore di E_{ph} (senza serra) e quello di E_{ph} (con serra).

Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.

In ottemperanza al presente articolo è fatto salvo il rispetto dei parametri per la ventilazione dei locali affacciati sulla serra medesima in materia igienico-sanitaria.

ART. 119– VENTILAZIONE NATURALE

Per gli edifici residenziali di nuova costruzione, anche quando realizzati con intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, tutti i locali di abitazione permanente (con esclusione di corridoi e disimpegni, ecc.) devono usufruire di aerazione naturale diretta.

Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aero illuminanti previsti e richiesti dal Regolamento Locale di Igiene.

ART. 120 – VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per gli edifici residenziali di nuova costruzione e per quelli oggetto di ristrutturazione edilizia mediante intervento di demolizione e ricostruzione, al fine di garantire la salubrità degli ambienti confinati nonché il comfort abitativo e di ridurre la perdita di energia per il ricambio d'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recuperatore di calore, tale da garantire un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,3 vol/h (DGR n. VIII/8745/2008).

Per i nuovi edifici prevalentemente riconducibili alle classi E.1(3), E.2 (superiori a 300,00 m² di superficie utile), E.3, E.5 (superiori a 250,00 m² di superficie utile), E.6 ed E.7 (sempre secondo la classificazione del D.P.R.

n. 412/1993, in calce al presente articolo), compresi gli edifici adibiti ad uso pubblico, è obbligatorio che siano installati sistemi di ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore, tali da garantire i seguenti requisiti minimi:

| Tipologia Sistema | Requisito richiesto | Valore minimo |
|---|--|-----------------|
| sistemi di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantiscano un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari al valore indicato dalla normativa tecnica o dalla legge regionale/nazionale in vigore in relazione alla destinazione d'uso | ricambio d'aria continuo medio giornaliero | UNI 10339 |
| motori a velocità variabile o dotati di inverter | efficienza energetica dei motori elettrici EFF | EFF1 |
| recuperatori di calore | efficienza del recuperatore | ≥ 80% |
| tutti i sistemi | acustico (rumorosità dell'impianto) | Dpcm 05/12/1997 |

| CATEGORIE EDIFICI (DPR 412/93) | |
|--------------------------------|---|
| E. 1 (1) | EDIFICI RESIDENZIALI con occupazione continuativa |
| E. 1 (2) | EDIFICI RESIDENZIALI con occupazione saltuaria |
| E. 1 (3) | EDIFICI ADIBITI ad ALBERGO, PENSIONE ed attività similari |
| E. 2 | EDIFICI per UFFICI e assimilabili |
| E. 3 | OSPEDALI, CASE di CURA, e CLINICHE |
| E. 4 | EDIFICI adibiti ad attività RICREATIVE, associative o di culto e assimilabili |
| E. 5 | EDIFICI adibiti ad attività COMMERCIALI |
| E. 6 | EDIFICI adibiti ad attività SPORTIVE |
| E. 7 | EDIFICI adibiti ad attività SCOLASTICHE |
| E. 8 | EDIFICI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI riscaldati per il comfort degli occupanti |

ART. 121 – IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE – TELERISCALDAMENTO URBANO

Negli edifici residenziali di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia mediante intervento di demolizione e ricostruzione, costituiti da un minimo di 6 unità abitative e comunque con un volume superiore a 1000 m³, è preferibile prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato per la climatizzazione o il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con contabilizzazione e regolazione individuale del calore come specificato al successivo art.123.

Nei casi in cui sia prevista la nuova installazione o la ristrutturazione di impianti termici e qualora sia presente una rete di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento ad una distanza inferiore ai 1000 m ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori, andrà realizzata la predisposizione delle opere e degli impianti necessari per favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento. L'allacciamento a tali reti si rende consigliabile, qualora si presentino le condizioni tecnicamente favorevoli ed economicamente sostenibili.

ART. 122 - SISTEMI DI PRODUZIONE DI CALORE AD ALTO RENDIMENTO

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente e per gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti e nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria e nel caso di sostituzione di generatori di calore, è obbligatorio che l'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico (η_g) sia superiore ai limiti definiti dall'Allegato A – Requisiti Energetici degli Edifici - DGR n. VIII/8745/2008, come segue:

$$\varepsilon_{g,yr} = 75 + 3 \cdot \log_{10}(P_n) \quad (\%)$$

con fluido termovettore circolante nella distribuzione solamente liquido;

$$\varepsilon_{g,yr} = 65 + 3 \cdot \log_{10}(P_n) \quad (\%)$$

con fluido termovettore circolante nella distribuzione solamente aria;

dove:

$\log_{10}(P_n)$ è il logaritmo in base 10 della potenza termica utile nominale del generatore di calore o dei generatori di calore, pompe di calore, sistemi solari termici compreso ausiliario, ecc., al servizio del singolo impianto termico, espressa in kW.

Per P_n superiori a 1000 kW la formula precedente non si applica e la soglia minima di efficienza globale media stagionale è pari rispettivamente a 84% e 74%.

Nel caso di impianti termici che abbiano quale fluido termovettore sia liquido (solitamente acqua) sia aria, il valore limite dell'efficienza media globale stagionale è determinato dalla media pesata dei due valori limite per il solo liquido e la sola aria, pesati rispetto alle frazioni di energia rispettivamente distribuita dai due fluidi termovettori.

Per ristrutturazione di un impianto termico si intende un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale dei seguenti sottosistemi: generazione e distribuzione ovvero generazione ed emissione ovvero distribuzione ed emissione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali, nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari, o parti di edificio, in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato.

2. Nel caso di semplice sostituzione di generatori di calore, si intendono rispettate tutte le disposizioni in materia di uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui al precedente comma 1, qualora siano rispettate contemporaneamente le disposizioni di cui all'articolo 10 della D.G.R. IX/2601 del 30/11/11, di cui agli Articoli 6.2 e 6.3 della DGR VIII/8745 del 22/12/08 e s.m.i., le disposizioni di cui ai seguenti commi da 3 a 6 del presente articolo. Nel caso di più generatori al servizio del medesimo impianto termico i requisiti del rendimento termico utile devono essere verificati per ogni singolo generatore.

Permane l'obbligo di produrre la relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema definito dalla legislazione nazionale e regionale in vigore nel caso di sostituzione di generatori di calore di potenza termica utile nominale uguale o superiore a 35 kW, e l'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 7 del DM 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i. nel caso di sostituzione di generatori di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 35 kW.

3. Nel caso in cui l'edificio sia collegato a una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

| Rendimento a potenza nominale | | Rendimento a carico parziale | |
|--|--|--|--|
| Temperatura media dell'acqua nella caldaia | Espressione del requisito del rendimento | Temperatura media dell'acqua nella caldaia | Espressione del requisito del rendimento |
| 70°C | $\geq 91 + 1 \log P_n$ | 30°C | $\geq 97 + 1 \log P_n$ |

4. Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

| Rendimento a potenza nominale | | Rendimento a carico parziale | |
|--|--|--|--|
| Temperatura media dell'acqua nella caldaia | Espressione del requisito del rendimento | Temperatura media dell'acqua nella caldaia | Espressione del requisito del rendimento |
| 70 °C | $\geq 93 + 2 \log P_n$ | $\geq 50^\circ\text{C}$ | $\geq 89 + 3 \log P_n$ |

5. Nel caso di utilizzo di pompe di calore, esse dovranno avere i seguenti C.O.P. (coefficiente di prestazione) / G.U.E. (Fattore di utilizzazione del gas):

| Pompe di calore | Tipologia | Condizioni nominali di riferimento [°C] | C.O.P./G.U.E. |
|-----------------|-------------|---|---------------|
| Elettriche | Aria-acqua | 7 - 35 | ≥ 3,00 |
| | Acqua-acqua | 10 - 35 | ≥ 4,50 |
| | Terra-acqua | 0 - 35 | ≥ 4,00 |
| | Terra-aria | 0 - 20 | ≥ 4,00 |
| | Acqua -aria | 15 - 20 | ≥ 4,70 |
| | Aria-aria | 7 - 20 | ≥ 4,00 |
| Endotermiche | Aria-acqua | 7 - 30 | ≥ 1,38 |
| | Acqua-acqua | 10 - 30 | ≥ 1,56 |
| | Terra-acqua | 0 - 30 | ≥ 1,47 |
| | Terra-aria | 0 - 20 | ≥ 1,59 |
| | Acqua -aria | 10 - 20 | ≥ 1,60 |
| | Aria-aria | 7 - 20 | ≥ 1,46 |
| Assorbimento | Aria-acqua | 7 - 50 | ≥ 1,30 |
| | Terra-acqua | 0 - 50 | ≥ 1,25 |
| | Acqua-acqua | 10 - 50 | ≥ 1,40 |

6. L'articolo non si applica nel caso di collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano.
7. Nei casi precedenti in cui l'impianto sia alimentato a metano, ad esclusione degli edifici dove è prevista la sola sostituzione del generatore di calore, è obbligatoria l'installazione di caldaie a condensazione. In presenza di impedimenti di carattere tecnico (ad esempio canne fumarie comuni a più unità immobiliari), è ammesso l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento nel rispetto dei commi da 3 a 5 del presente articolo.

8.

Nel caso di pompe di calore a compressione di vapore del tipo invertibile, dovrà essere verificato anche che il coefficiente EER (Energy Efficiency Ratio):

sia ≥ 3 nel caso di pompe di calore elettriche;

sia $\geq 0,6$ nel caso di pompe di calore endotermiche o ad assorbimento alimentate a gas.

Per gli interventi di nuova costruzione nei casi di nuova installazione o nei casi di sola ristrutturazione dell'impianto termico, qualora non vi siano impedimenti tecnici oggettivi, in presenza di caldaie a condensazione, di pompe di calore, ovvero di altri generatori di calore che abbiano efficienza superiore con temperatura di mandata del fluido termovettore bassa, quest'ultima non deve essere superiore a 50° C.

8. La prescrizione del precedente comma si intende rispettata qualora la temperatura di ritorno del fluido termovettore sia $\leq 35^{\circ}$ C.

ART. 123 - CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA

Negli edifici di nuova costruzione, in quelli oggetto di demolizione e ricostruzione totale e in quelli oggetto di ristrutturazione dell'intero sistema impiantistico, per gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore è prescritta l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

ART. 124 - CONTROLLO CLIMATICO LOCALE

In caso di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizioni uniformi, al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

ART. 125 - SISTEMI A BASSA TEMPERATURA

Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti, nei soffitti dei locali climatizzati sempre che le prestazioni termiche dell'involucro lo consentano.

I sistemi radianti possono anche essere utilizzati per raffrescare gli ambienti confinati, purché siano previsti dei dispositivi di controllo dell'umidità relativa.

ART. 126 - EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE

Per tutti gli edifici, negli spazi per le attività principali, negli spazi per le attività comuni e simili e nelle pertinenze, deve essere assicurato un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste con riferimento alle vigenti disposizioni normative in materia.

E' obbligatorio in tutti gli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ed in occasione di interventi che comportino il rifacimento (anche parziale) dell'impianto di illuminazione, pubblici e del terziario, per le parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettono di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione con particolare riferimento ai sistemi di controllo domotico dell'edificio.

A tal fine sono da utilizzare:

- 1) per le parti comuni di edifici residenziali (classe E1) soluzioni che prevedono:
 - interruttori parzializzati, a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
- 2) per gli edifici delle classi E1(3) e da E2 a E7:
 - interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo;
 - sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo,
 - in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento;
- 3) per edifici a uso industriale o artigianale (classe E8):
 - interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
- 4) illuminazione esterna e pubblicitaria degli edifici residenziali (classe E1); edifici classi E1(3) e da E2 a E7; edifici classe E8:
 - interruttori crepuscolari;
 - rispetto delle normative vigenti sull'inquinamento luminoso;

In tutti gli edifici, negli apparecchi per l'illuminazione si deve provvedere alla sostituzione, ove possibile, delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento di classe A o migliore, o con tecnologia LED e con alimentazione elettronica.

Si dovrà fare comunque riferimento alla vigenti normative nazionali e regionali in materia di efficienza dell'illuminazione sia per gli interni che per gli esterni.

A partire dal 1° gennaio 2014, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale a destinazione residenziale (classe E1) e terziario pubblico e privato (Classe E2) deve essere garantito il soddisfacimento del 100% del fabbisogno energetico per usi elettrici delle parti comuni con energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili, qualora tecnicamente possibile.

ART. 127 – IMPIANTI PER LO SVILUPPO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE

In tutti i nuovi edifici e per quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione totale relativi alle classi E.1(1), E.1(3) ed E.5 (solo per centri commerciali) è obbligatoria l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici con posti dedicati e riservati, dimensionati per garantire 1 parcheggio per veicolo elettrico ogni 20 posti destinati a parcheggio aggiuntivi rispetto ai parametri di legge.

Nei parcheggi pubblici è consigliata l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici in numero congruo allo spazio destinato a parcheggio disponibile.

Ove possibile le colonnine dovranno preferibilmente essere alimentate con fonti di energia rinnovabile.

ART. 128 - PRODUZIONE DI ENERGIA TERMICA ED ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI

Nel caso di edifici di nuova costruzione, o sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili (ad esclusione degli impianti civili a biomasse legnose), del 50% dei consumi previsti per acqua calda sanitaria (ACS) e del contemporaneo rispetto delle seguenti percentuali riferite alla somma dei consumi previsti per il riscaldamento, il raffrescamento e per il restante 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria:

- a. il 20%, quando la procedura edilizia abilitante venga attivata a partire dal 31.05.2012 fino a tutto il 31.12.2013;
- b. il 35%, quando la procedura edilizia abilitante venga attivata a partire dal 01.01.2014 fino a tutto il 31.12.2016;
- c. il 50%, quando la procedura edilizia abilitante venga attivata a partire dal 31.12.2017.

Gli obblighi di cui al precedente comma, non si applicano qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

In occasione di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici, destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

Nel caso di edifici di nuova costruzione, o sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione, la potenza elettrica (P) degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sull'edificio, all'interno dello stesso o nelle relative pertinenze, è espressa in KW calcolata secondo la seguente formula:

$$P = \frac{1}{K} \times S$$

dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello terreno (misurata in m²), e K è un coefficiente (m²/KW) che assume i seguenti valori:

- a. K = 80, quando la procedura edilizia abilitante venga attivata a partire dal 31.05.2012 fino a tutto il 31.12.2013;
- b. K = 65, quando la procedura edilizia abilitante venga attivata a partire dal 01.01.2014 fino a tutto il 31.12.2016;
- c. K = 50, quando la procedura edilizia abilitante venga attivata a partire dal 31.12.2017.

Per i fabbricati industriali, con superficie utile superiore a 100 m², la potenza elettrica minima da installare è di 5 KW.

Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui al presente articolo sono incrementati del 10%.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti commi deve essere evidenziata e documentata in modo esaustivo dal progettista nell'ambito della relazione tecnica (allegato B, DGR n. VIII/8745/2008), prendendo in esame la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

Qualora ricorra l'impossibilità tecnica di cui al precedente comma, è fatto obbligo di ottenere un Indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio che risulti inferiore rispetto all'indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del DLgs. n.192/2005 e successivi provvedimenti attuativi (I₁₉₂) da calcolarsi con le modalità previste al punto 8 dell'allegato 3 del DLgs. 03.03.2011 n. 28.

ART. 129 - IMPIANTI SOLARI TERMICI

I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per zone e immobili sottoposti a vincoli. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- sono vietati gli impianti in falda con serbatoio di accumulo accorpato al collettore;
- gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo *retrofit*) o meglio strutturati in essa; i serbatoi di accumulo, non accorpato al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Sono, comunque, fatte salve le modalità ed i criteri di inserimento previsti dal precedente art. 49.

ART. 130 – FOTOVOLTAICO

I moduli fotovoltaici possono essere installati sia su tetti piani che su altre parti degli edifici o manufatti purché compatibili con essi fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo *retrofit*) o meglio strutturati in essa;
- nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante se disposti su più file fatta eccezione per i comparti produttivi.

Sono, comunque, fatte salve le modalità ed i criteri di inserimento previsti dal precedente art. 49.

ART. 131 - IMPIANTI A BIOMASSE

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti riferiti all'efficienza energetica previsti dalla normativa regionale, in abbinamento agli impianti termici già presenti nell'edificio è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di calore alimentati a biomasse (pellets, cippato, scarti di lavorazione di legno vergine ecc.).

ART. 132 – GEOTERMIA E MICRO-COGENERAZIONE

In alternativa ai generatori termici tradizionali si suggerisce l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinate a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore, limitatamente ed in conformità alle disposizioni emanate in materia dalla Regione Lombardia e dalla Provincia di Cremona, ognuno per le rispettive competenze.

Le sonde geotermiche possono essere, esclusivamente, del tipo a "circuito chiuso", quindi deve essere evitato qualsiasi prelievo o utilizzo diretto di acqua di falda. Per quanto concerne le caratteristiche e la realizzazione delle sonde geotermiche si fa riferimento al Regolamento Regionale n. 7 del 15.02.2010.

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, costituiti da almeno 6 unità abitative e comunque con un volume superiore a 1000 m³, si suggerisce l'installazione di un impianto di micro-cogenerazione nel rispetto dei limiti di efficienza energetica dei sistemi di generazione previsti dalla normativa regionale.

| | |
|---------|---------------------------|
| CAPO IV | SOSTENIBILITA' AMBIENTALE |
|---------|---------------------------|

ART. 133 – MATERIALI ECOSOSTENIBILI

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici (vedi Allegato P).

Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare marcatura CE. In ogni caso ed in

assenza delle predette marcature, le caratteristiche dei materiali devono essere coerenti con quelle indicate nella normativa tecnica nazionale vigente.

ART. 134 – RECUPERO ACQUE PIOVANE

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile negli interventi di nuova costruzione è consigliato l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici.

Per la riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con superficie copertura superiore a 100 m² e con una superficie destinata a verde pertinenziale superiore a 100 m², è consigliato, 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 vasche di accumulo dovranno avere un volume totale almeno pari al valore minimo fra i seguenti:

0,02 m³ ogni m² di area a verde pertinenziale,

0,07 m³ ogni m² di proiezione sul piano orizzontale della superficie in copertura.

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura comunale 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.

Il recupero di acqua piovana da destinare ad altri usi è regolamentato ai sensi delle norme E DIN.

Sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia di igiene e salute pubblica.

ART. 135 – CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006 e s.m.i., al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Negli edifici ad uso non residenziale (classi da E.2 a E.7) il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di "anelli di ricircolo dell'acqua calda" qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, è consigliato la predisposizione di attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda che di acqua fredda). Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.

ART. 136 - TETTI VERDI

Fuori dal perimetro del centro storico, e per quegli edifici all'interno del centro storico che presentino caratteri di incongruità con il contesto, le coperture degli edifici possono essere realizzate col sistema a "tetto verde", con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Il "tetto verde" deve interessare la copertura nella sua interezza al lordo degli elementi architettonici eventualmente presenti

(terrazzini, abbaini, raso falda, ecc.). Lo spessore del terreno necessario a garantire la piantumazione dovrà essere compreso:

- tra 8 e 15 cm per i tetti a “verde estensivo”;
- tra 20 e 150 cm per i tetti a “verde intensivo”.

Deve essere garantito l'accesso al tetto per la manutenzione.

In ogni caso dovranno essere rispettate le vigenti norme tecniche specifiche

ART. 137 - PARETI VERDI

Le pareti esterne degli edifici possono essere realizzate con un rivestimento “a verde” allo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi con esposizioni individuate nel quadrante sud, sud-est e sud-ovest; possono essere realizzate, per la loro interezza, con un “cappotto” a verde allo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi.

ART. 138 – RICONOSCIMENTO DI ECOSOSTENIBILITA'

L'utilizzo di tecnologie e materiali che garantiscono la compatibilità e la sostenibilità dell'edificio con l'ambiente e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili nelle modalità consigliate nei precedenti articoli, dà diritto al riconoscimento di ecosostenibilità denominato **eco** con riferimento all'Allegato P).

| | |
|---------------|--|
| CAPO V | INCENTIVI PER PRESTAZIONI ENERGETICHE |
|---------------|--|

ART. 139 – INCENTIVI

Fatti salvi i requisiti minimi di prestazione energetica di cui ai precedenti articoli, al fine di dare concreta attuazione ai principi generali contenuti nel presente regolamento, in tutto il territorio comunale sono previste forme di incentivo per gli edifici nuovi o ristrutturati, certificati secondo il modello validato dalla Regione Lombardia (CENED) e dal riconoscimento di ecosostenibilità (**eco**), in base a quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale e secondo quanto indicato all'Allegato P) del presente Regolamento.

ART. 140 - VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Gli uffici comunali assicurano l'effettivo miglioramento della qualità energetica degli edifici nuovi ed esistenti attraverso l'espletamento delle seguenti azioni:

- acquisizione del documento di sintesi con la presentazione della pratica edilizia (Allegato P del presente Regolamento) redatto sulla base e in conformità della relazione di calcolo del fabbisogno energetico;
- valutazione energetica che consiste in una verifica degli elementi asseverati che concorrono alla determinazione della classe energetica dell'edificio;
- riscontro dell'effettiva applicazione di quanto asseverato nel documento di sintesi, in fase di realizzazione dell'edificio, secondo modalità e tempi concordati con il direttore dei lavori;
- verifica finale del certificato energetico presentato unitamente alla fine lavori.

ART. 141 - MANCATA OSSERVANZA DEI REQUISITI ENERGETICI

Nel caso in cui la certificazione energetica e il riconoscimento di ecosostenibilità risultino non rispondenti alla classe energetica e alla classificazione **eco**, dichiarate in sede progettuale, gli incentivi saranno riparametrati ed il relativo conguaglio, comprensivo degli interessi legali, dovrà essere versato al Comune prima del rilascio del certificato di agibilità.

| | |
|----------------|------------------------------|
| CAPO VI | PROTEZIONE DAL RUMORE |
|----------------|------------------------------|

ART. 142 – CLIMA ACUSTICO

La valutazione previsionale del clima acustico deve dimostrare che la localizzazione degli insediamenti nell'area individuata, in seguito ad attenta valutazione degli effetti delle emissioni di rumore delle sorgenti presenti nelle aree circostanti, comporta il rispetto dei limiti previsti dalla normativa per la tipologia di insediamento, anche attraverso l'installazione di barriere acustiche o altri provvedimenti riduttivi del rumore.

La specifica normativa in materia stabilisce i casi in cui ricorre la necessità della valutazione previsionale del clima acustico ed i casi in cui tale valutazione possa essere autocertificata da tecnico competente in materia.

La valutazione previsionale del clima acustico ha il compito di evidenziare la situazione di esposizione al rumore che caratterizza le aree su cui si intendono realizzare alcune categorie di interventi edilizi previsti dalla normativa di riferimento; effettuare valutazioni circa l'idoneità dell'area rispetto alla destinazione ipotizzata con particolare riferimento alle aree interessate alla realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani e nuovi insediamenti residenziali.

ART. 143 – IMPATTO ACUSTICO

La valutazione previsionale di impatto acustico deve dimostrare che la localizzazione degli insediamenti nell'area individuata, in seguito ad attenta valutazione delle sorgenti di rumore introdotte, di quelle esistenti e della conformazione delle aree circostanti, comporta il rispetto dei limiti previsti dalla normativa per la tipologia di insediamento, anche attraverso l'installazione di barriere acustiche o altri provvedimenti riduttivi del rumore.

La specifica normativa in materia stabilisce i casi in cui ricorre la necessità della valutazione previsionale di impatto acustico.

La relazione previsionale di impatto acustico deve effettuare una valutazione comparativa tra lo scenario pre e post intervento, evidenziandone così il livello di impatto sul contesto esistente.

ART. 144 – REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

Per gli edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, risanamento e manutenzione straordinaria, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche utili e necessarie per la protezione dal rumore (rumori esterni, rumori provenienti da altre unità abitative, rumori da calpestio, da impianti, ecc.) al fine di rispettare i requisiti acustici così come definiti nel DPCM 5.12.1997 e s.m.i..

A tal fine, anche nella fase realizzativa degli interventi, si rende obbligatorio il rispetto delle tecniche esecutive e degli accorgimenti tecnici necessari per la posa in opera dei materiali preposti all'isolamento acustico.

ART. 145 – RINVIO AD ALTRE NORME REGOLAMENTARI

Per quanto non espressamente previsto dai presenti articoli si rimanda al rispetto di quanto prescritto nel vigente Regolamento di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica comunale .

ART. 146 – SANZIONI

Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. n. 26 7/2000 nonché il il procedimento sanzionatorio amministrativo di cui alla Legge n. 689/81 e s.m. e i., salvo che per la violazione sia già prevista un specifica sanzione.

La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro.

| | |
|------------------|--|
| TITOLO IX | IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE |
| CAPO I | AMBITO DI APPLICAZIONE |

ART. 147 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente titolo gli impianti fissi o mobili e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Il presente titolo non si applica a:

- a) attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al precedente primo comma;
- b) impianti e apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore d'antenna non superiore a 20W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- c) impianti e apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d'antenna non superiore a 5 W.

| | |
|----------------|-----------------------|
| CAPO II | LOCALIZZAZIONI |
|----------------|-----------------------|

ART. 148 – LOCALIZZAZIONI VIETATE

L'installazione degli impianti è vietata:

- a) in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziale, ospedali, oratori, parchi giochi, carceri, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni, ai sensi l'articolo 4, 8° comma, della L.R. 11/2001 e successive modificazioni o integrazioni;
- b) su immobili o manufatti privi di titolo abilitativo, ovvero realizzati abusivamente;
- c) in corrispondenza dei coni prospettici con visuali su edifici storici, monumenti, paesaggi ritenuti sensibili e nel centro storico dovranno obbligatoriamente essere valutate dalle Commissioni Edilizia e per il Paesaggio.

Qualora alla data di approvazione del presente Regolamento, sussistano impianti situati in aree ove non ne è consentita l'installazione, i gestori di tali infrastrutture comunicano all'Amministrazione Comunale, alla competente ARPA, alla Direzione Generale competente in materia ambientale della Giunta della Regione Lombardia, il piano di adeguamento e di delocalizzazione, ai sensi dell'art. 9 L.R. 11/01 e s.m.i..

ART. 149 – LOCALIZZAZIONI CONSENTITE

Il territorio comunale è suddiviso in tre ambiti definiti:

- a) Area 1 – è l'insieme delle parti del territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato, con esclusione degli insediamenti sparsi e delle aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione;
- b) Area 2 – è la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1;
- c) Aree di particolare tutela - sono le aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani individuate per ciascuno di suddetti recettori.

Le tre Aree sono individuate nella cartografia allegata (in scala 1:10.000), come parte integrante, al presente Regolamento.

Per ciascuna delle predette Aree si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) all'interno dell'Area 1, fuori dalle Aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 e s.m.i., ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W;
- b) all'interno dell'Area 2, fuori dalle Aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla LR 11/2001 e s.m.i.;
- c) all'interno delle Aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla LR 11/2001 e s.m.i., ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.

Nella stessa cartografia sono indicate anche le aree e zone di proprietà pubblica in cui localizzare preferibilmente gli impianti. Qualora, la scelta per l'installazione degli stessi dovesse ricadere su altre aree o zone, i richiedenti dovranno fornire congrua motivazioni d'ordine tecnico e sanitario.

È favorita l'installazione di impianti su manufatti esistenti che, per caratteristiche morfologiche ed altezze presenti, possono consentire, in assenza di condizioni di incompatibilità, l'insediamento di impianti senza arrecare rilevante impatto visivo.

Restano ferme le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel Decreto Legislativo 24 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898.

Per limitare l'uso del territorio e contenere il numero dei siti destinati all'installazione degli impianti, questi dovranno essere progettati e realizzati in modo da permetterne l'utilizzazione da parte di almeno due che, a loro volta, si obbligheranno nei confronti del comune al rispetto di tale prescrizione.

I gestori di reti di telecomunicazione, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di promuovere idonee azioni di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione territoriale delle Stazioni Radio Base (S.R.B.) e delle loro pertinenze, allo scopo di minimizzare l'esposizione della popolazione, sono tenuti a presentare all'Amministrazione Comunale stessa, e alla competente ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno un Piano di localizzazione, ai sensi della L.R. 11/01 art. 4 c.11 e successivi.

| | |
|-----------------|--|
| CAPO III | NORME PROGETTUALI – ALTEZZE E DISTANZE DEGLI IMPIANTI |
|-----------------|--|

ART. 150 – NORME PROGETTUALI - ALTEZZE E DISTANZE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti sopra definiti, oltre che a rispettare i limiti di emanazione previsti dalle vigenti normative sanitarie, devono essere progettati in modo tale da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso.

I suddetti impianti devono essere progettati in modo tale da armonizzarsi con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico-ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici.

In particolare, sono da privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti che non dovranno avere superfici metalliche riflettenti.

L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenza superiori alle quattro ore situati:

- a) entro 100 metri nel caso di impianti con potenza ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
- b) entro 250 metri nel caso di impianti con potenza ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
- c) entro 500 metri nel caso di impianti con potenza ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

Inoltre, fatto salvo quanto disposto dal precedente comma, l'installazione degli impianti deve di norma rispettare quanto segue:

- a) altezza massima dei tralicci o pali, installati a quota campagna, di sostegno degli impianti pari a metri 30 (trenta);
- b) altezza massima degli impianti da installare sui tetti degli edifici pari a metri 5 (cinque);

c) la cabina costituente la stazione (centralina, quadri elettrici, accessori vari) non deve essere di norma superiore a 12,00 m² per 2.50 m di altezza. La cabina, se realizzata fuori terra, deve rispettare la normativa sulle distanze prevista dal vigente PGT nell'ambito delle singole zone omogenee e non è computata ai fini planivolumetrici;

d) i materiali costituenti la cabina devono essere di comprovata solidità non precari e trattati all'esterno in modo tale da integrarsi con l'ambiente circostante;

e) i tralicci o i pali di sostegno, installati a quota campagna, dovranno rispettare una distanza minima dai confini pari a 5,00 m.; distanze inferiori saranno ammesse in presenza di regolari accordi sottoscritti tra i confinanti interessati.

Sarà esplicito obbligo di conservare e mantenere con cura gli impianti, sia per finalità estetiche e di decoro, sia per garantire l'efficacia delle misure di protezione eventualmente adottate ai fini del contenimento delle emissioni, nonché di ripristinare lo stato dei luoghi al momento della dismissione degli impianti stessi.

ART. 151 – DEROGHE

I limiti di cui alle lettere a) b) del precedente articolo, comma 5, potranno essere derogati, nel caso di documentata impossibilità tecnica a rispettarli e sulla scorta di idonea documentazione, nonché previo parere favorevole degli Enti preposti.

CAPO IV | AUTORIZZAZIONE - INSTALLAZIONE ED ESERCIZIO

ART. 152 – AUTORIZZAZIONE COMUNALE ALL'INSTALLAZIONE E ALL'ESERCIZIO

Gli impianti con potenza superiore a 20W sono assoggettati ad autorizzazione comunale ai sensi dell'articolo 87, commi 2 e 3 del D.Lgs 259/03.

Il ricorso alla D.I.A. ex articolo 87 c. 3 del D.Lgs. 259/03 è ammesso per gli impianti con potenza inferiore a 20W.

Gli impianti sono equiparati alle opere di urbanizzazione primaria e pertanto l'autorizzazione è rilasciata a titolo gratuito, giusto anche l'art. 17 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

ART. 153 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE

La domanda di autorizzazione comunale, da redigere sull'apposita modulistica, dovrà essere corredata dalla documentazione elencata negli allegati al Decreto Legislativo 259/03.

CAPO V | NORMATIVA DI RIFERIMENTO

ART. 154 – RINVIO A NORME STATALI E REGIONALI

Per quanto non disciplinato o previsto dal presente articolo, ivi comprese le sanzioni e il regime transitorio per gli impianti esistenti, si rinvia alle normative statali e regionali vigenti.

Qualora queste ultime dovessero dettare prescrizioni o accorgimenti più restrittivi essi saranno immediatamente prevalenti su quelli contenuti nel presente titolo.

ART. 155 – SANZIONI

Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. n. 26 7/2000 nonché il il procedimento sanzionatorio amministrativo di cui alla Legge n. 689/81 e s.m. e i., salvo che per la violazione sia già prevista un specifica sanzione.

La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro.

| | |
|-----------------|--|
| TITOLO X | DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE |
| CAPO I | TRANSITORIE |

ART. 156 – ENTRATA IN VIGORE DEL LIBRETTO DELL'EDIFICIO

L'entrata in vigore del libretto dell'edificio di cui al precedente art. 40 è prevista a partire dal 01 gennaio 2014.

ART. 157 – ESERCIZIO DELLA FACOLTA' DI NON AVVALERSI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

In considerazione dell'orientamento del Testo Unico degli Enti Locali (art. 96) relativamente al tema della riduzione degli organismi collegiali ed alla luce di quanto previsto dalla Legge regionale per il Governo del Territorio (L.r. n. 12/2005 s.m.i.), che ascrive ai Comuni la facoltà di non istituire la Commissione Edilizia, con il presente articolo, al fine di semplificare e snellire ulteriormente l'azione amministrativa, l'Amministrazione comunale intende avvalersi di tale facoltà.

Pertanto la Commissione Edilizia, organo tecnico consultivo in materia edilizia previsto e normato dal Titolo III art. 12 (e relativo allegato L) del presente Regolamento, è da intendersi soppressa e con essa gli articoli (o parte di essi) del presente regolamento che la normano o che ne richiamano l'attività trascorsi 12 mesi dall'approvazione definitiva del presente Regolamento.

ART. 158 – NORME TRANSITORIE IN ORDINE ALL'ISOLAMENTO TERMICO ED ALLE PRESTAZIONI ENERGETICHE

In via transitoria e fino al 31 dicembre 2013, per le nuove costruzioni e quelle soggette a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione sono consentite anche classi energetiche inferiori alla B.

| | |
|----------------|---------------------------|
| CAPO II | DIPOSIZIONI FINALI |
|----------------|---------------------------|

ART. 159 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento edilizio entra in vigore il _____.

ART. 160 – ABROGAZIONE DI REGOLAMENTI COMUNALI PREVIGENTI

Con l'approvazione definitiva e l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio per la Qualità Paesaggistica, la Sostenibilità Ambientale e l'Efficienza Energetica sono abrogati i sotto indicati regolamenti comunali:

- Regolamento edilizio, approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 299/9630 del 15 aprile 1980;
- Regolamento comunale per gli interventi sul patrimonio arboreo (per la parte relativa alle aree private);
- Regolamento per installazione e esercizio impianti di telecomunicazione per telefonia mobile, radio, TV;
- Regolamento per i colori e le finiture di facciata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 39/27377 del 18/05/2001.

ALLEGATO A)

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE PROCEDURE CORRISPONDENTI

| | |
|---|---|
| <p>Permesso di Costruire (P.d.C.), in alternativa Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)</p> | Interventi finalizzati alla realizzazione di luoghi per il culto o destinati a centri sociali. |
| | Interventi in zona agricola relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati. |
| | I pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici installati in modo contrastante con la sagoma del fabbricato. |
| | Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi (L.r. 12/2005) quando comportino la modifica della sagoma esistente. |
| | Ristrutturazione edilizia comportante le modifiche indicate dall'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2010. |
| Ampliamento / Nuova costruzione tra cui anche: <ul style="list-style-type: none"> - nuova realizzazione / sostituzione / modifica manufatti cimiteriali; - posa in opera di monumento / lapide commemorativa. | |
| <p>Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)</p> | Manutenzione straordinaria comportante modifica elementi strutturali e/o frazionamento di unità immobiliari e/o cambio di destinazione d'uso. |
| | Restauro e risanamento conservativo. |
| | Ristrutturazione edilizia non rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001. |
| | Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi (L.r. 12/2005) quando non comportanti la modifica della sagoma esistente. |
| <p>Comunicazione inizio attività asseverata (C.I.A. asseverata)</p> | Manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici (art. 6 ,comma 2, lettera a - del DPR 380/2001 e s.m.); |
| <p>Comunicazione inizio attività (C.I.A.)</p> | <p>Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (art. 6, comma 2, lettera b - del DPR 380/2001 e s.m.);</p> <p>Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (art. 6, comma 2, lettera c - del DPR 380/2001 e s.m.);</p> <p>I pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici installati in coerenza con la sagoma del fabbricato e comunque nel rispetto di quanto disposto dal presente Regolamento;</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6, comma 2, lettera e - del DPR 380/2001 e s.m.) tra cui anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - installazione pergolati e arredi da giardino di modesta entità senza copertura o con copertura di tipo permeabile; - installazione di tende parasole; - installazione di impianti di climatizzazione / condizionamento (che prevedano unità esterne) nel rispetto nel rispetto di quanto disposto in materia dal presente Regolamento; - installazione antenne televisive paraboliche (solo riceventi) nel rispetto di quanto disposto in materia dal presente Regolamento; - realizzazione di copri ingresso di accesso al lotto con proiezione a terra non eccedente mq 2,50 e copri ingresso per l'accesso principale dell'edificio (condominiale o unifamiliare) con proiezione a terra non eccedente mq. 1,50 e purchè non sporgenti su area pubblica; - posa di piscine prefabbricate, smontabili non interrato; - realizzazione / posa in opera di "barbecue", fontane d'arredo (o manufatti similari); - tinteggiatura esterna dei fabbricati se conforme alla la tavolozza dei colori del Comune di Cremona, quando risponda ai requisiti di distacco, ovvero, armonizzazione delle tonalità dai fabbricati finitimi come disposto in materia dal presente Regolamento e comunque nel rispetto di quanto indicato dal successivo Allegato O); - posa in opera di inferriate; |
| <p>Attività edilizia libera (nessun obbligo di comunicazione)</p> | <p>Manutenzione ordinaria come definita dall'art. 27, comma 1, lettera a) della L.r. 12/2005 tra cui anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sostituzione serramenti esterni; - rivestimenti esterni; - tinteggiatura esterna dei fabbricati, quando conforme a quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale; - adeguamento impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, riscaldamento, fognario, meteorico, ventilazione); - sostituzione dei materiali di copertura; <p>Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 6 ,comma 1, lettera b - del DPR 380/2001 e s.m.);</p> <p>Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato (art. 6, comma 1, lettera c - del DPR 380/2001 e s.m.);</p> <p>Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (art. 6, comma 1, lettera d - del DPR 380/2001 e s.m.);</p> <p>Posa di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (art. 6, comma 1, lettera e - del DPR 380/2001 e s.m.);</p> |

PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.)

- PROCEDURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

Procedura Permesso di Costruire

ISTANZA

La domanda di Permesso di Costruire è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria. Nell'allegato B) del presente Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare all'istanza di Permesso di Costruire.

L'istanza viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

Dalla data di presentazione decorrono i termini per il procedimento ed il rilascio del permesso previsti dalla vigente normativa.

ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia urbanistico-edilizia, provvede:

- alla comunicazione dell'avvio del procedimento all'interessato;
- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- all'acquisizione di pareri, autorizzazioni e atti di assenso comunque denominati, anche tramite una conferenza di servizi;
- alla redazione della relazione tecnico-giuridica (descrizione dell'intervento; classificazione dell'intervento; conformità al PGT ed al RE; pareri; considerazioni).

La pratica istruita viene trasmessa, nei casi previsti, dal responsabile del procedimento alla commissione edilizia e, se del caso, alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza.

Acquisite le risultanze istruttorie di cui alla relazione tecnico-giuridica ed i pareri degli organi consultivi il responsabile del procedimento provvede:

- alla richiesta all'interessato di eventuali modifiche di modesta entità al progetto conformemente alle procedure previste dalla vigente normativa;
- alla determinazione del contributo di costruzione se dovuto;
- alla formulazione della proposta di rilascio o di diniego al dirigente responsabile della struttura.

RILASCIO / DINIEGO – FORMAZIONE SILENZIO / ASSENSO

Il dirigente responsabile della struttura valuta: la relazione tecnico-giuridica del responsabile del procedimento, il parere degli organi consultivi (commissione edilizia e commissione per il paesaggio), la proposta del responsabile del procedimento, accoglie la domanda o la rigetta motivatamente.

L'accoglimento o il rigetto viene comunicato al richiedente.

Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi di legge per le eventuali controdeduzioni dell'interessato.

Il dirigente responsabile della struttura, anche su proposta del responsabile del procedimento, può rilasciare il permesso di costruire subordinando lo stesso al rispetto di particolari prescrizioni.

Nei casi previsti dalla vigente normativa, quando:

- la richiesta di Permesso di Costruire è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica;
- sia decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo e il Dirigente della struttura non abbia opposto motivato diniego, alla richiesta Permesso di Costruire;

si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Nel caso in cui il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dalla sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo da parte dell'interessato, la relativa bozza di convenzione / atto unilaterale d'obbligo deve essere trasmessa ai competenti uffici del Settore Gestione Territorio che ne curano l'istruttoria e sottoposta all'esame dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale. A seguito di esito positivo l'atto definitivo, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, deve essere trasmesso ai competenti uffici.

La richiesta di Permesso di Costruire deve contenere i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente; (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- b) dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare la domanda di permesso di costruire;
- c) generalità del progettista comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.) che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) precedenti provvedimenti amministrativi (permessi di costruire, concessioni, autorizzazioni, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile interessato nei casi di interventi in variante, di completamento o in attuazione di piani attuativi;
- f) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- h) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;

La richiesta di Permesso di Costruire deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:

- a) TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO
 - dichiarazione di liberatoria della proprietà;
 - atto di proprietà ed eventuali delegheovvero, in alternativa:
 - autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;
 - accordo registrato e trascritto proprietà confinante (Norme Tecniche del PR);
 - richiesta di perequazione e relativa documentazione (Norme Tecniche del PR)
 - atto di pertinenzialità parcheggio privato (art. 9, comma 5, L. 122/89);
 - bozza della convenzione e documentazione a corredo (nel caso di Permesso di Costruire convenzionato);
- b) ELABORATI PROGETTUALI
 - relazione tecnica;
 - di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;

- verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali;
 - di dettaglio: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne; inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
 - documentazione fotografica;
- c) ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;
- d) IMPIANTI, SICUREZZA, ACUSTICA, AMBIENTE, ENERGIA
- IMPIANTI: progetto / schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90) elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;
- ovvero, in alternativa:
- IMPIANTI: schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);
- ovvero, in alternativa:
- IMPIANTI: dichiarazione che l'intervento non prevede la modifica / nuova installazione di impianti;
- SICUREZZA: documentazione linee anticaduta e dispositivi di ancoraggio (Norme UNI EN 795 e collegate);
 - SICUREZZA: autocertificazione che l'intervento riguarda attività di cui alla categoria A ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 in materia di prevenzione incendi;
- ovvero, in alternativa:
- SICUREZZA: parere sull'adeguatezza dell'opera alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria B);
- ovvero, in alternativa:
- SICUREZZA: parere preventivo di conformità del progetto alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria C);
- ovvero, in alternativa:
- SICUREZZA: dichiarazione di non necessità nulla osta preventivo Vigili del Fuoco citando riferimenti normativi
- ACUSTICA: valutazione previsionale del clima / impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);
- ovvero, in alternativa:
- ACUSTICA: valutazione previsionale dell'impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);
- ovvero, in alternativa:
- ACUSTICA: autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (solo per gli edifici adibiti a civile abitazione);
- ovvero, in alternativa:
- ACUSTICA: dichiarazione di non necessità parere ARPA relativo al clima / impatto acustico citando riferimenti normativi;
- ACUSTICA: relazione relativa ai requisiti acustici passivi;
 - AMBIENTE: relazione geologica – idrogeologica - geotecnica;

ovvero, in alternativa:

AMBIENTE: dichiarazione di non necessarietà della relazione geologica – idrogeologica – geotecnica citando i riferimenti normativi;

- AMBIENTE: documentazione conformità normativa antisismica;

ovvero, in alternativa:

AMBIENTE: dichiarazione di non necessarietà della documentazione conformità normativa antisismica;

- AMBIENTE: dichiarazione destinazione finale dei rifiuti provenienti da attività di scavo;
- AMBIENTE: dimostrazione terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del Dlgs. 152/06, da lettera a) a lettera f) e destinazione delle stesse;
- AMBIENTE: dichiarazione di acquisizione autorizzazione allo scarico in fognatura o in acque superficiali prima della richiesta dell'agibilità;
- AMBIENTE: nulla osta dell'Ente gestore allo scarico in acque superficiali
- ENERGIA: relazione atta a dimostrare il soddisfacimento 50% acqua calda, ovvero, collegamento al teleriscaldamento;
- ENERGIA: relazione relativa all'isolamento termico prevista dalla legge 10/91 (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008);

ovvero, in alternativa:

ENERGIA: dichiarazione di non necessarietà legge 10/91 citando riferimenti normativi;

- ENERGIA: documento di sintesi della relazione tecnica (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008) per il controllo e la verifica dei requisiti progettuali e di cantiere in materia di risparmio energetico;
- URBANIZZAZIONI: indagine fabbisogni reti di servizio;

e) ASPETTI IGIENICO – SANITARI

- scheda informativa E/1 (residenza e assimilati) debitamente compilata;

ovvero, in alternativa:

autocertificazione di conformità alla normativa igienico – sanitaria (edilizia residenziale e casi che non comportino valutazioni tecnico - discrezionali);

ovvero, in alternativa:

scheda informativa E/3 (artigianale-industriale) debitamente compilata;

- attestazione avvenuto pagamento del bollettino ASL;

f) ONEROSITA'

- modello previsto dal D.M. 10/5/1977, n. 801 idoneamente compilato;
- computo metrico estimativo delle opere (listino prezzi Camera Commercio di Cremona);
- attestazione avvenuto pagamento diritti di segreteria;

g) BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI

- ARCHITETTONICI: nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della richiesta di P.d.C. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);
- AMBIENTALI: riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);

h) V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;

- documentazione (relazione paesaggistica; rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel contesto) prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);

i) **RECUPERO SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI**

- dimostrazione grafico-analitica altezza media ponderale (ai sensi art. 63 L.r. 12/05);
- atto di pertinenzialità, registrato e trascritto (art. 64, comma 3, L.r. 12/2005 (box sottotetti);

j) **ALTRI DOCUMENTI**

- modello ISTAT debitamente compilato;
- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);
- elaborati di aggiornamento del database topografico e di certificazione energetica in formato digitale ai sensi dell'art. 35, 4bis della L.r. n. 12/2005 (N.B.: da presentarsi unitamente all'ultimazione lavori).

N.B.: I contenuti, i documenti e gli elaborati grafici delle richieste di permesso di costruire in sanatoria sono i medesimi.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

- PROCEDURA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA DENUNCIA, NELLA RELAZIONE ASSEVERATA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

Procedura della Denuncia di Inizio Attività

INOLTRO

La Denuncia di Inizio Attività è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune previo pagamento dei diritti di segreteria. Nel presente allegato C) al Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla Denuncia di Inizio Attività.

La denuncia di inizio attività viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia urbanistico-edilizia:

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione anche ricorrendo all'ausilio di pareri da parte di altri uffici acquisiti anche mediante conferenza di servizi;
- verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione se dovuto;

La Denuncia di Inizio Attività viene, se del caso, trasmessa alla Commissione per il Paesaggio per l'espressione del parere di competenza.

Il responsabile del procedimento provvede alla formulazione, al dirigente della struttura, della proposta di accettazione / diniego.

CHIUSURA DEL PROCEDIMENTO

Il dirigente della struttura, valutata la proposta del responsabile del procedimento attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento o, nel caso in cui venga riscontrata l'assenza di una o più condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) CONVENZIONATA

Nel caso in cui l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività sia subordinata dalla preventiva sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo da parte dell'interessato, la relativa bozza di convenzione / atto unilaterale d'obbligo deve essere trasmessa ai competenti uffici del Settore Gestione Territorio che ne curano l'istruttoria e sottoposta all'esame dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale. A seguito di esito positivo l'atto definitivo, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, deve essere trasmesso ai competenti uffici.

La Denuncia di Inizio Attività deve contenere i seguenti dati:

- generalità del dichiarante, (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- generalità del progettista, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- precedenti provvedimenti amministrativi (concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, condoni,

denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile interessato nei casi di interventi in variante, di completamento o in attuazione di piani attuativi;

- f. generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- g. indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- i. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa.
- j. **Relazione asseverata** che deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

I contenuti, i documenti e gli elaborati grafici delle denunce di inizio attività di ravvedimento sono i medesimi.

La Denuncia di Inizio Attività deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:

d) TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO

- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa:

autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;

- accordo registrato e trascritto proprietà confinante (Norme Tecniche del PR);
- richiesta di perequazione e relativa documentazione (Norme Tecniche del PR)
- atto di pertinenzialità parcheggio privato (art. 9, comma 5, L. 122/89);
- bozza della convenzione e documentazione a corredo (nel caso di Permesso di Costruire convenzionato);

e) ELABORATI PROGETTUALI

- relazione tecnica;
- di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;
- verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinentziali;
- di dettaglio: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne; inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
- documentazione fotografica;

f) ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

g) IMPIANTI, SICUREZZA, ACUSTICA, AMBIENTE, ENERGIA

- IMPIANTI: progetto / schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90) elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

ovvero, in alternativa:

IMPIANTI: schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);

ovvero, in alternativa:

IMPIANTI: dichiarazione che l'intervento non prevede la modifica / nuova installazione di impianti;

- SICUREZZA: documentazione linee anticaduta e dispositivi di ancoraggio (Norme UNI EN 795 e collegate);
- SICUREZZA: autocertificazione che l'intervento riguarda attività di cui alla categoria A ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 in materia di prevenzione incendi;

ovvero, in alternativa:

SICUREZZA: parere sull'adeguatezza dell'opera alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria B);

ovvero, in alternativa:

SICUREZZA: parere preventivo di conformità del progetto alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria C);

ovvero, in alternativa:

SICUREZZA: dichiarazione di non necessità nulla osta preventivo Vigili del Fuoco citando riferimenti normativi

- ACUSTICA: parere ARPA per i casi soggetti a valutazione previsionale dell'impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);
- ACUSTICA: autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (solo per gli edifici adibiti a civile abitazione);

ovvero, in alternativa:

ACUSTICA: dichiarazione di non necessità parere ARPA relativo al clima / impatto acustico citando riferimenti normativi;

- ACUSTICA: relazione relativa ai requisiti acustici passivi;
- AMBIENTE: relazione geologica – idrogeologica - geotecnica;

ovvero, in alternativa:

AMBIENTE: dichiarazione di non necessità della relazione geologica – idrogeologica – geotecnica citando i riferimenti normativi;

- AMBIENTE: documentazione conformità normativa antisismica;

ovvero, in alternativa:

AMBIENTE: dichiarazione di non necessità della documentazione conformità normativa antisismica;

- AMBIENTE: dichiarazione destinazione finale dei rifiuti provenienti da attività di scavo;
- AMBIENTE: dimostrazione terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del Dlgs. 152/06, da lettera a) a lettera f) e destinazione delle stesse;
- AMBIENTE: dichiarazione di acquisizione autorizzazione allo scarico in fognatura o in acque superficiali prima della richiesta dell'agibilità;
- AMBIENTE: nulla osta dell'Ente gestore allo scarico in acque superficiali
- ENERGIA: relazione atta a dimostrare il soddisfacimento 50% acqua calda, ovvero, collegamento al teleriscaldamento;
- ENERGIA: relazione relativa all'isolamento termico prevista dalla legge 10/91 (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008);

ovvero, in alternativa:

ENERGIA: dichiarazione di non necessarietà legge 10/91 citando riferimenti normativi;

- ENERGIA: documento di sintesi della relazione tecnica (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008) per il controllo e la verifica dei requisiti progettuali e di cantiere in materia di risparmio energetico;
- URBANIZZAZIONI: indagine fabbisogni reti di servizio;

h) ASPETTI IGIENICO – SANITARI

- autocertificazione di conformità alla normativa igienico – sanitaria;

i) ONEROSITA'

- modello previsto dal D.M. 10/5/1977, n. 801 idoneamente compilato;
- computo metrico estimativo delle opere (listino prezzi Camera Commercio di Cremona);
- prospetto calcolo del contributo di costruzione e monetizzazioni (perequazione, parcheggi relativi al recupero sottotetti, verde, ecc.);
- attestazione avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e monetizzazioni (perequazione, parcheggi relativi al recupero sottotetti, verde, ecc.);
- attestazione avvenuto pagamento del contributo sul costo di costruzione;
- attestazione avvenuto pagamento diritti di segreteria;

j) BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI

- ARCHITETTONICI: nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della D.I.A. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);
- AMBIENTALI: riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);
- AMBIENTALI: rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel contesto di riferimento;

k) V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;
- documentazione (relazione paesaggistica; rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel contesto) prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);

l) RECUPERO SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI

- dimostrazione grafico-analitica altezza media ponderale (ai sensi art. 63 L.r. 12/05);
- atto di pertinenzialità, registrato e trascritto (art. 64, comma 3, L.r. 12/2005 (box sottotetti);

m) ALTRI DOCUMENTI

- modello ISTAT debitamente compilato;
- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);
- elaborati di aggiornamento del database topografico e di certificazione energetica in formato digitale ai sensi dell'art. 35, 4bis della L.r. n. 12/2005 (N.B.: da presentarsi unitamente all'ultimazione lavori).

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)

- PROCEDURA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA SEGNAZIONE, NELLA RELAZIONE ASSEVERATA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

Procedura della Segnalazione Certificata di Inizio Attività

INOLTRO

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dei diritti di segreteria. Nel presente allegato D) del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

La segnalazione certificata di inizio attività viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia urbanistico-edilizia:

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione anche ricorrendo all'ausilio di pareri da parte di altri uffici acquisiti anche mediante conferenza di servizi;
- verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione se dovuto ed il relativo pagamento.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività viene, se del caso, trasmessa alla Commissione per il Paesaggio per l'espressione del parere di competenza.

Il responsabile del procedimento provvede alla formulazione, al dirigente della struttura, della proposta di accettazione / diniego.

CHIUSURA DEL PROCEDIMENTO

Il dirigente della struttura, valutata la proposta del responsabile del procedimento attesta sulla Segnalazione Certificata di Inizio Attività la chiusura del procedimento. Nel caso in cui venga riscontrata la carenza dei requisiti necessari, il dirigente notifica all'interessato l'ordine motivato di non proseguire l'attività edilizia e la rimozione di eventuali effetti dannosi.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve contenere i seguenti dati:

- a. generalità del dichiarante, (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- b. dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- c. generalità del progettista, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e. precedenti provvedimenti amministrativi (concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile interessato nei casi di interventi in variante, di completamento o in attuazione di piani attuativi;;
- f. generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio

- professionale di appartenenza;
- g. indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- i. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa;
- j. **Relazione asseverata** che deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:

- a) TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO
- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
 - atto di proprietà ed eventuali deleghe
- ovvero, in alternativa:
- autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;
 - atto di pertinenzialità parcheggio privato (art. 9, comma 5, L. 122/89);
- b) ELABORATI PROGETTUALI
- relazione tecnica;
 - di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;
 - verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali;
 - di dettaglio: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne; inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
 - documentazione fotografica;
- c) ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;
- d) IMPIANTI, SICUREZZA, ACUSTICA, AMBIENTE, ENERGIA
- IMPIANTI: progetto / schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90) elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;
- ovvero, in alternativa:
- IMPIANTI: schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);
- ovvero, in alternativa:
- IMPIANTI: dichiarazione che l'intervento non prevede la modifica / nuova installazione di impianti;
 - SICUREZZA: documentazione linee anticaduta e dispositivi di ancoraggio (Norme UNI EN 795 e collegate);

- SICUREZZA: autocertificazione che l'intervento riguarda attività di cui alla categoria A ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 in materia di prevenzione incendi;

ovvero, in alternativa:

SICUREZZA: parere sull'adeguatezza dell'opera alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria B);

ovvero, in alternativa:

SICUREZZA: parere preventivo di conformità del progetto alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria C);

ovvero, in alternativa:

SICUREZZA: dichiarazione di non necessità nulla osta preventivo Vigili del Fuoco citando riferimenti normativi

- ACUSTICA: autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (solo per gli edifici adibiti a civile abitazione);

ovvero, in alternativa:

ACUSTICA: dichiarazione di non necessità parere ARPA reattivo al clima / impatto acustico citando riferimenti normativi;

- ACUSTICA: relazione relativa ai requisiti acustici passivi;
- AMBIENTE: relazione geologica – idrogeologica - geotecnica;

ovvero, in alternativa:

AMBIENTE: dichiarazione di non necessità della relazione geologica – idrogeologica – geotecnica citando i riferimenti normativi;

- AMBIENTE: documentazione conformità normativa antisismica;

ovvero, in alternativa:

AMBIENTE: dichiarazione di non necessità della documentazione conformità normativa antisismica;

- AMBIENTE: dichiarazione destinazione finale dei rifiuti provenienti da attività di scavo;
- AMBIENTE: dimostrazione terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del Dlgs. 152/06, da lettera a) a lettera f) e destinazione delle stesse;
- AMBIENTE: dichiarazione di acquisizione autorizzazione allo scarico in fognatura o in acque superficiali prima della richiesta dell'agibilità;
- AMBIENTE: nulla osta dell'Ente gestore allo scarico in acque superficiali
- ENERGIA: relazione atta a dimostrare il soddisfacimento 50% acqua calda, ovvero, collegamento al teleriscaldamento;
- ENERGIA: relazione relativa all'isolamento termico prevista dalla legge 10/91 (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008);

ovvero, in alternativa:

ENERGIA: dichiarazione di non necessità legge 10/91 citando riferimenti normativi;

- ENERGIA: documento di sintesi della relazione tecnica (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008) per il controllo e la verifica dei requisiti progettuali e di cantiere in materia di risparmio energetico;
- URBANIZZAZIONI: indagine fabbisogni reti di servizio;

e) ASPETTI IGIENICO – SANITARI

- autocertificazione di conformità alla normativa igienico – sanitaria;

n) ONEROSITA'

- modello previsto dal D.M. 10/5/1977, n. 801 idoneamente compilato;
 - computo metrico estimativo delle opere (listino prezzi Camera Commercio di Cremona);
 - prospetto calcolo del contributo di costruzione e monetizzazioni (perequazione, parcheggi relativi al recupero sottotetti, verde, ecc.);
 - attestazione avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e monetizzazioni (parcheggi relativi al recupero sottotetti, verde, ecc.);
 - attestazione avvenuto pagamento del contributo sul costo di costruzione;
 - attestazione avvenuto pagamento diritti di segreteria;
- f) **BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI**
- **ARCHITETTONICI:** nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della S.C.I.A. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);
 - **AMBIENTALI:** riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);
- g) **V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO** (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)
- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;
 - documentazione (relazione paesaggistica; rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel conteso) prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);
- h) **RECUPERO SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI**
- dimostrazione grafico-analitica altezza media ponderale (ai sensi art. 63 L.r. 12/05);
 - atto di pertinenzialità, registrato e trascritto (art. 64, comma 3, L.r. 12/2005 (box sottotetti);
- i) **ALTRI DOCUMENTI**
- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);

COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (C.I.A.) ASSEVERATA

- PROCEDURA DELLA SEGNALIZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ASSEVERATA
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA COMUNICAZIONE, NELLA RELAZIONE ASSEVERATA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

Procedura della Comunicazione di Inizio Attività asseverata

INOLTRO

La Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) e la Comunicazione di Inizio Attività asseverata (C.I.A.A.) sono presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dei diritti di segreteria. Nel presente allegato E) del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare rispettivamente alla Comunicazione di Inizio Attività asseverata ed alla Comunicazione di Inizio Attività.

La Comunicazione di Inizio Attività viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia urbanistico-edilizia:

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione;

Il responsabile del procedimento provvede all'accettazione della comunicazione o alla proposta di diniego al dirigente della struttura.

CHIUSURA DEL PROCEDIMENTO

In caso di diniego, il dirigente della struttura, valutata la proposta del responsabile del procedimento, notifica all'interessato l'ordine motivato di sospendere l'attività edilizia con la rimozione delle eventuali opere contrastanti già eseguite.

La Comunicazione di Inizio Attività asseverata deve contenere i seguenti dati:

- generalità del dichiarante, (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- generalità del progettista, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- precedenti provvedimenti amministrativi (concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto d'intervento;
- generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa;

La Comunicazione di Inizio Attività asseverata, oltre alla relazione di asseverazione di conformità dal progettista deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:

a) TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO

- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa:

autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;

b) ELABORATI PROGETTUALI

- relazione tecnica;
- estratto di mappa; rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; indicazione delle destinazioni d'uso; reti tecnologiche; recapito finale di eventuali nuovi scarichi; ecc.;
- documentazione fotografica;

c) ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

d) IMPIANTI, SICUREZZA, ACUSTICA, AMBIENTE, ENERGIA

- IMPIANTI: progetto / schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);

ovvero, in alternativa:

IMPIANTI: schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);

ovvero, in alternativa:

IMPIANTI: dichiarazione di non necessarietà citando i riferimenti normativi;

- SICUREZZA: autocertificazione che l'intervento riguarda attività di cui alla categoria A ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 in materia di prevenzione incendi;

ovvero, in alternativa:

SICUREZZA: parere sull'adeguatezza dell'opera alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria B);

ovvero, in alternativa:

SICUREZZA: parere preventivo di conformità del progetto alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria C);

ovvero, in alternativa:

- SICUREZZA: dichiarazione di non necessarietà nulla osta preventivo Vigili del Fuoco citando riferimenti normativi
- ACUSTICA: valutazione previsionale del clima / impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);

ovvero, in alternativa:

ACUSTICA: valutazione previsionale dell'impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);

ovvero, in alternativa:

ACUSTICA: autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (solo per gli edifici adibiti a civile

abitazione);

ovvero, in alternativa:

ACUSTICA: dichiarazione di non necessarietà parere ARPA reattivo al clima / impatto acustico citando riferimenti normativi;

- ACUSTICA: relazione relativa ai requisiti acustici passivi;
- AMBIENTE: dichiarazione destinazione finale dei rifiuti provenienti da attività di scavo;
- AMBIENTE: dimostrazione terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del Dlgs. 152/06, da lettera a) a lettera f) e destinazione delle stesse;
- AMBIENTE: dichiarazione di acquisizione autorizzazione allo scarico in fognatura o in acque superficiali prima della richiesta dell'agibilità;
- AMBIENTE: nulla osta dell'Ente gestore allo scarico in acque superficiali;
- ENERGIA: relazione atta a dimostrare il soddisfacimento 50% acqua calda, ovvero, collegamento al teleriscaldamento;
- ENERGIA: relazione relativa all'isolamento termico prevista dalla legge 10/91 (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008);

ovvero, in alternativa:

ENERGIA: dichiarazione di non necessarietà legge 10/91 citando riferimenti normativi;

e) ASPETTI IGIENICO – SANITARI

- autocertificazione di conformità alla normativa igienico – sanitaria;

f) ONEROSITA'

- attestazione avvenuto pagamento diritti di segreteria;

g) BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI

- ARCHITETTONICI: nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della C.I.A. asseverata con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);
- AMBIENTALI: riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);

h) V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;
- documentazione (relazione paesaggistica; rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel conteso) prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);

i) ALTRI DOCUMENTI

- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);

COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (C.I.A.)

- PROCEDURA DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA COMUNICAZIONE DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

Procedura della Comunicazione di Inizio Attività

INOLTRO

La Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) e la Comunicazione di Inizio Attività asseverata (C.I.A.A.) sono presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dei diritti di segreteria. Nel presente allegato F) del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare rispettivamente alla Comunicazione di Inizio Attività asseverata ed alla Comunicazione di Inizio Attività.

La Comunicazione di Inizio Attività viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia urbanistico-edilizia:

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione;

Il responsabile del procedimento provvede all'accettazione della comunicazione o alla proposta di diniego al dirigente della struttura.

CHIUSURA DEL PROCEDIMENTO

In caso di diniego, il dirigente della struttura, valutata la proposta del responsabile del procedimento, notifica all'interessato l'ordine motivato di sospendere l'attività edilizia con la rimozione delle eventuali opere contrastanti già eseguite.

La Comunicazione di Inizio Attività asseverata deve contenere i seguenti dati:

- generalità del dichiarante, (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- generalità del progettista, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- precedenti provvedimenti amministrativi (concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto d'intervento;
- generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa;

La Comunicazione di Inizio Attività deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:

- a) **TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO**
- atto di proprietà ed eventuali deleghe
- ovvero, in alternativa:
- autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;
- b) **ELABORATI PROGETTUALI**
- relazione tecnica;
 - di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali; reti tecnologiche; ecc.;
 - di dettaglio: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne; inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
 - documentazione fotografica;
- c) **BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI**
- **ARCHITETTONICI:** nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della richiesta di P.d.C. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);
 - **AMBIENTALI:** riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);
- d) **V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO** (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)
- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;
 - documentazione prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);
- e) **ALTRI DOCUMENTI**
- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);

ALLEGATO G)

PARERE PRELIMINARE

- PROCEDURA DEL PARERE PRELIMINARE
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

Procedura del Parere Preliminare

ISTANZA

La richiesta di Parere Preliminare, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria. Nel presente allegato G) del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla richiesta di Parere Preliminare.

La richiesta di Parere Preliminare viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia urbanistico-edilizia, provvede:

- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- all'acquisizione di eventuali pareri di altri uffici o Enti anche mediante conferenza di servizi;
- alla redazione della relazione istruttoria;

La pratica istruita viene trasmessa, nei casi previsti, dal responsabile del procedimento alla commissione edilizia e, se del caso, alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza.

Acquisite le risultanze istruttorie ed i pareri degli organi consultivi, il responsabile del procedimento provvede alla formulazione della proposta favorevole o contraria al dirigente responsabile della struttura.

FORMALIZZAZIONE

Il dirigente responsabile della struttura valutata la proposta del responsabile del procedimento, rilascia il parere preliminare favorevole o contrario da trasmettere al richiedente.

La richiesta di Parere Preliminare deve contenere i seguenti dati:

- a. generalità del dichiarante, (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- b. dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- c. generalità del progettista, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- f. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa;

La richiesta di Parere Preliminare deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:

a) TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO

- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa:

autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;

b) ELABORATI PROGETTUALI

- relazione tecnica;
- di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali; reti tecnologiche; ecc.;
- di massima: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne; inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
- documentazione fotografica;

ALLEGATO H)

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

- PROCEDURA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Procedura dell’Autorizzazione Paesaggistica:

ISTANZA

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria. Nel presente allegato H) del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica.

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un “tecnico istruttore” in possesso di specifica professionalità in materia paesaggistica – ambientale, diverso dal funzionario responsabile dell'istruttoria edilizia, provvede:

- alla comunicazione dell'avvio del procedimento all'interessato;
- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- all'acquisizione di eventuali pareri anche tramite la convocazione di una conferenza di servizi;
- alla valutazione di compatibilità tra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato;
- alla redazione della relazione tecnico – illustrativa (descrizione dell'intervento; conformità ai vincoli; pareri; considerazioni).

La pratica istruita viene trasmessa dal responsabile del procedimento alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza

Acquisito il parere degli organi consultivi il responsabile del procedimento provvede:

- alla richiesta di eventuali modifiche al progetto;
- alla trasmissione della relazione tecnico illustrativa, comprensiva del parere della commissione per il paesaggio alla competente Soprintendenza per l'espressione del parere vincolante;
- all'eventuale convocazione della conferenza di servizi in caso di mancata espressione del parere da parte della Soprintendenza nei tempi previsti;
- alla formalizzazione della proposta di rilascio o di diniego al dirigente responsabile della struttura.

RILASCIO / DINIEGO

Il dirigente responsabile della struttura, valutate le risultanze dell'istruttoria, la relazione tecnico - illustrativa del responsabile del procedimento, il parere degli organi consultivi (commissione per il paesaggio), il parere vincolante della Soprintendenza, la proposta del responsabile del procedimento, accoglie la domanda o la rigetta motivatamente.

L'accoglimento o il rigetto viene comunicato al richiedente.

Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi di legge per eventuali controdeduzioni dell'interessato.

Il dirigente responsabile della struttura può rilasciare l'autorizzazione paesaggistica anche con prescrizioni.

L'autorizzazione paesaggistica, unitamente al parere della Soprintendenza, è trasmessa alla Regione e alla Soprintendenza stessa.

Il provvedimento assume efficacia nei termini previsti dalla legge.

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica deve contenere i seguenti dati:

- a. generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare

nella domanda;

- b. numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica del richiedente e del progettista
- c. numero del codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente;
- d. estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e. generalità del progettista, comprensivo di codice fiscale con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- f. specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 (ex L. 1497/39 e ex L. 431/85);
- g. comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.

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

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:

- a) autocertificazione del Titolo di Proprietario dell'immobile;
- b) documentazione (autocertificazione o atto notarile) attestante che il firmatario è il legale rappresentante, nel caso in cui il richiedente sia una Società;
- c) copia della Carta di Identità e del Codice Fiscale / P.IVA del richiedente;
- d) delega del Proprietario dell'immobile se il Richiedente è diverso dal proprietario;
- e) relazione paesaggistica semplificata (D.P.C.M. 12/12/2005);
- f) elaborati grafici relativi alla rappresentazione dello stato di fatto (D.P.C.M. 12/12/2005);
- g) elaborati grafici relativi alla rappresentazione dello stato di progetto (D.P.C.M. 12/12/2005).

ALLEGATO I)

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDURA SEMPLIFICATA
- PROCEDURA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA

Procedura dell'Autorizzazione Paesaggistica semplificata

ISTANZA

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria. Nel presente allegato 1) del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica semplificata.

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia paesaggistica – ambientale, diverso dal funzionario responsabile dell'istruttoria edilizia, provvede:

- alla comunicazione dell'avvio del procedimento all'interessato;
- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- alla verifica della compatibilità alla disciplina urbanistico – edilizia dell'intervento;
- all'acquisizione di eventuali pareri anche tramite la convocazione di una conferenza di servizi;
- alla valutazione di compatibilità tra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato;
- alla redazione della relazione tecnico - illustrativa (descrizione dell'intervento; compatibilità urbanistico – edilizia; conformità ai vincoli; pareri; considerazioni);

La pratica istruita viene trasmessa dal responsabile del procedimento alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza.

Acquisito il parere degli organi consultivi il responsabile del procedimento provvede:

- alla richiesta di eventuali modifiche al progetto;
- alla trasmissione della relazione tecnico illustrativa, comprensiva del parere della commissione per il paesaggio alla competente Soprintendenza per l'espressione del parere vincolante;
- alla formalizzazione della proposta di rilascio o di diniego al dirigente responsabile della struttura.

RILASCIO / DINIEGO

Il dirigente responsabile della struttura, valutate le risultanze dell'istruttoria, la relazione tecnico - illustrativa del responsabile del procedimento, il parere degli organi consultivi (commissione per il paesaggio), il parere vincolante della Soprintendenza, la proposta del responsabile del procedimento, accoglie la domanda o la rigetta motivatamente.

L'accoglimento o il rigetto viene comunicato al richiedente.

Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi di legge per eventuali controdeduzioni dell'interessato.

Il dirigente responsabile della struttura può rilasciare l'autorizzazione paesaggistica anche con prescrizioni.

L'autorizzazione paesaggistica, unitamente al parere della Soprintendenza, è trasmessa alla Regione e alla Soprintendenza stessa.

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica semplificata deve contenere i seguenti dati:

- a. generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario

anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

- b. numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica del richiedente e del progettista
- c. numero del codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente;
- d. estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e. generalità del progettista, comprensivo di codice fiscale con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- f. specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 (ex L. 1497/39 e ex L. 431/85);
- g. comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.

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

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica semplificata deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:

- a) autocertificazione del Titolo di Proprietario dell'immobile;
- b) documentazione (autocertificazione o atto notarile) attestante che il firmatario è il legale rappresentante, nel caso in cui il richiedente sia una Società;
- c) copia della Carta di Identità e del Codice Fiscale / P.IVA del richiedente;
- d) delega del Proprietario dell'immobile se il Richiedente è diverso dal proprietario;
- e) relazione paesaggistica semplificata (D.P.C.M. 12/12/2005);

ALLEGATO L)

COMMISSIONE EDILIZIA

COMPOSIZIONE, SCELTA E NOMINA DEI MEMBRI, DURATA, INCOMPATIBILITA', DECADENZA, SOSTITUZIONE.

1. COMPOSIZIONE

La Commissione è composta da 6 membri, compreso il Presidente, come segue:

- a) Il Comandante del Corpo dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- b) Tre esperti della progettazione architettonica ed edilizia, di cui uno architetto, uno ingegnere e uno geometra, scelti tra concorrenti autocandidati o candidati dagli Ordini o Collegi professionali in una rosa di cinque nominativi. Almeno uno degli esperti deve essere in possesso di requisiti e competenze in tema di risparmio energetico.
- c) Un esperto qualificato in materia di storia dell'architettura e dell'urbanistica, scelto tra concorrenti autocandidati
- d) Un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche scelto tra concorrenti autocandidati o candidati dalle associazioni dei diversamente abili in una terna di nominativi.

2. SCELTA DEI MEMBRI

Le modalità di presentazione delle autocandidature o candidature per concorrere alla nomina di Commissario sono indicate in apposito bando. I componenti della Commissione vengono scelti tra i concorrenti in possesso dei suddetti requisiti, a seguito di comparazione dei curricula e dei titoli professionali.

La valutazione e selezione dei concorrenti sono effettuate da una commissione tecnica, nominata dalla Giunta Comunale, composta da dirigenti e funzionari comunali in numero non inferiore a 3. Spetta alla Giunta Comunale indicare indirizzi e criteri di valutazione.

3. NOMINA

I Commissari sono nominati con atto della Giunta Comunale sulla base della graduatoria formulata dalla commissione tecnica.

La Giunta Comunale, contestualmente alla nomina, designa il Presidente ed il Vicepresidente della Commissione.

La Giunta Comunale indica altresì una lista di 5 supplenti aventi lo stesso profilo professionale dei membri nominati, cui attingere in caso di rinuncia, decadenza di uno o più membri effettivi. Il nuovo commissario resterà in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

4. DURATA DELLA COMMISSIONE

I commissari rimangono in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale sono stati nominati e, comunque, fino alla nomina di una nuova Commissione Edilizia.

I componenti nominati dall'Amministrazione Comunale possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

5. INCOMPATIBILITA'

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la carica di commissario è incompatibile con:

- a) la carica di Consigliere del Comune di Cremona;
- b) la carica di Assessore del Comune di Cremona;
- c) dipendenti del Comune di Cremona o enti, aziende, società da esso dipendenti;
- d) dipendenti di altre Amministrazioni alle quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sui progetti da esaminare
- e) la nomina di membro della Commissione per il Paesaggio o di Commissioni comunali operanti nel settore territoriale.

6. DECADENZA DELLA COMMISSIONE

Il commissario decade automaticamente dalla sua carica nel caso si verifichi una delle cause di incompatibilità successive alla nomina.

Il commissario decade altresì automaticamente nel caso di assenza che si protragga, senza motivata giustificazione, per tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per oltre metà delle sedute di un anno, anche non consecutive.

7. SOSTITUZIONE

In caso di dimissione o decadenza di componenti della Commissione si procederà alla sostituzione con le modalità sopra enunciate.

Il soggetto nominato in sostituzione del commissario dimissionario o decaduto deve avere lo stesso profilo professionale e resta in carica per il restante periodo di durata della Commissione Edilizia.

COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

COMPOSIZIONE, SCELTA E NOMINA DEI MEMBRI, DURATA, INCOMPATIBILITA', DECADENZA, SOSTITUZIONE.

1. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE E REQUISITI PER I COMPONENTI

La Commissione è composta da un minimo di 5 membri effettivi, compreso il Presidente.

Il Presidente deve 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.

Gli altri membri devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente: alla pianificazione ed alla gestione del territorio e del paesaggio; alla progettazione edilizia ed urbanistica; alla conoscenza storica ed alla tutela dei beni architettonici e culturali; all'ingegneria ambientale; alle materie di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica; alle scienze geologiche, naturali, agronomiche, geografiche ed ambientali.

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 al Comune.

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, partecipazione a Commissioni per il paesaggio o a Commissioni Edilizie in qualità di esperto in materia di tutela paesaggistico-ambientale) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio devono risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura.

2. SCELTA DEI MEMBRI

Le modalità di presentazione delle candidature per concorrere alla nomina di Commissario sono indicate in apposito bando. I componenti della Commissione vengono scelti tra i concorrenti in possesso dei suddetti requisiti, a seguito di comparazione dei curricula e dei titoli professionali.

La valutazione e selezione dei concorrenti sono effettuate da una commissione tecnica, nominata dalla Giunta Comunale, composta da dirigenti e funzionari comunali in numero non inferiore a 3. Spetta alla Giunta Comunale indicare indirizzi, criteri di valutazione e numero dei componenti effettivi della Commissione.

3. NOMINA

I Commissari sono nominati con atto della Giunta Comunale sulla base della graduatoria formulata dalla commissione tecnica.

La Giunta Comunale, contestualmente alla nomina, designa il Presidente ed il Vicepresidente della Commissione.

La Giunta Comunale indica altresì una lista di 3 supplenti, cui attingere in ordine di preferenza in caso di rinuncia, decadenza di uno o più membri effettivi. Il nuovo commissario resterà in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

4. DURATA DELLA COMMISSIONE

I commissari rimangono in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale sono stati nominati e, comunque, fino alla nomina della nuova commissione. I componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

5. INCOMPATIBILITA'

I componenti della Commissione non possono essere contestualmente:

- a) membri della Commissione Edilizia o di Commissioni comunali operanti nel settore territoriale;
- b) consiglieri del Comune di Cremona;
- c) assessori del Comune di Cremona;
- d) dipendenti del Comune di Cremona o di enti, aziende, società da esso dipendenti.

6. DECADENZA DELLA COMMISSIONE

Il commissario decade automaticamente dalla sua carica nel caso si verifichi una delle cause di incompatibilità successiva alla nomina.

Il commissario decade altresì automaticamente nel caso di assenza che si protragga, senza motivata giustificazione, per tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per oltre metà delle sedute di un anno, anche non consecutive.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

1) PROCEDURA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

2) DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

Procedura del Certificato di Agibilità:

ISTANZA – CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA

La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata entro 15 giorni dalla conclusione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria. Nell'Allegato N) del presente Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla richiesta del Certificato di Agibilità.

L'istanza viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento;

ISTRUTTORIA – CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specialistica professionalità in materia edilizia, provvede:

- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- all'eventuale ispezione dell'edificio anche congiuntamente ad altri enti interessati (ASL, ARPA, Vigili del Fuoco, ecc.);
- alla redazione della relazione istruttoria.

RILASCIO / DINIEGO – CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA

Agli edifici residenziali ovvero, residenziali con presenza di altre destinazioni d'uso si applica la disciplina dell'agibilità contenuta nel Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR n. 380/2001 e s.m.i.) che prevede il rilascio del Certificato di Agibilità o la formazione di provvedimento tacito di agibilità a seguito di silenzio-assenso.

Entro 30 giorni dalla ricezione della domanda, il Dirigente responsabile della struttura rilascia il Certificato di Agibilità.

Il silenzio-assenso si forma trascorsi 30 giorni, decorrenti dalla data di presentazione dell'istanza di Certificato di Agibilità o dalla data di ricevimento della documentazione integrativa richiesta dall'ufficio comunale competente, quando nel procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire sia stato acquisito parere dell'ASL.

Il silenzio-assenso si forma invece nel termine di 60 giorni quando l'intervento edilizio sia stato realizzato in forza di titoli abilitativi corredati da autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie.

Nel caso in cui vengano riscontrate difformità sostanziali dai provvedimenti amministrativi rilasciati ovvero nel caso in cui lo stato dei luoghi non rispondesse ai requisiti di salubrità, igiene, sicurezza, risparmio energetico, ai sensi di legge, il dirigente provvede all'emanazione di provvedimento di diniego dell'agibilità.

AUTOCERTIFICAZIONE DELL'AGIBILITA' PER EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE O DIVERSE DALLA RESIDENZA

Per gli edifici destinati ad attività economiche e produttive la disciplina del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR n. 380/2001) è sostituita, ai sensi della vigente normativa regionale (L.r. n. 1/2007), dalla dichiarazione, firmata dal soggetto legittimato e dal direttore dei lavori o da tecnico incaricato della verifica, che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, la conformità degli interventi realizzati agli strumenti urbanistici, al regolamento edilizio nonché alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Tale dichiarazione costituisce titolo per l'immediata agibilità dell'immobile.

DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

La dichiarazione di inagibilità degli edifici è effettuata dalla competente struttura comunale sentito il parere dell'ASL.

Il rilascio del Certificato di Agibilità non impedisce al Comune l'esercizio del potere di dichiarare inagibile l'edificio, o parte di esso, qualora ne ricorrano i presupposti di legge.

La richiesta di Certificato di Agibilità deve contenere i seguenti dati:

- a. generalità del richiedente (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa) complete di numero del codice fiscale o partita I.V.A., numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- b. estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
- c. estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
- d. estremi del certificato di collaudo finale emesso dal progettista o tecnico abilitato con cui si attesta la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto allegato ai titoli abilitativi;
- e. indicazione del numero delle unità immobiliari oggetto della richiesta, loro destinazione, identificazione catastale (foglio, mappale, subalterno) e piano di ubicazione;
- f. luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
- g. Elenco dettagliato dei documenti allegati.

La richiesta di Certificato di Agibilità deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:

- a) **DICHIARAZIONE DI REGOLARE ESECUZIONE**
Dichiarazione, sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità, attestante la conformità delle opere rispetto al progetto al progetto allegato ai titoli abilitativi, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- b) **IDONEITA' STATICA**
Copia del certificato di collaudo statico o dichiarazione di avvenuto deposito presso il Comune, quando l'intervento comprenda opere in cemento armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.
In alternativa, dichiarazione del tecnico, sottoscritta dal richiedente, che per le opere realizzate non è necessario il collaudo statico in quanto:
 - non sono state eseguite opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
 - sono state eseguite opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a struttura metallica singola, le quali assolvono una funzione portante limitata nel contesto dell'opera (da specificarsi).
- c) **ACCATASTAMENTO**
Documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione / variazione catastale comprensiva delle planimetrie.
Nel caso di opere realizzate in attuazione di titoli abilitativi diversi dal Permesso di Costruire, dovranno essere presentati, in allegato al collaudo finale, gli estremi dell'avvenuta iscrizione / variazione catastale, ovvero della non necessità di modifica del classamento citando i precisi riferimenti normativi;
- d) **SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**
Dichiarazione del Direttore dei Lavori (o tecnico abilitato), attestante il rispetto della normativa statale e regionale in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
In alternativa dovrà essere presentata una dichiarazione, a cura di un tecnico abilitato, con la quale si attesti che le opere realizzate non sono soggette ad obbligo di adeguamento a tali normative, citandone i precisi riferimenti.

e) **PREVENZIONE INCENDI**

Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

In alternativa:

- copia della segnalazione certificata di inizio attività ai fini della prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 corredata dalla ricevuta di avvenuta presentazione della stessa al Comando Provinciale di Vigili del Fuoco;
- dichiarazione motivata del proprietario, avallata da un tecnico abilitato, relativa alla non necessarietà del certificato di prevenzione incendi o della SCIA di prevenzione incendi.

f) **CONFORMITA' IMPIANTI**

Dichiarazione dell'impresa installatrice attestante la conformità degli impianti, ovvero, certificato di collaudo degli impianti installati nell'edificio, oppure, per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della legge n. 46/1990, relazione di rispondenza degli impianti resa da professionista abilitato:

1. impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
2. impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
3. impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
4. impianti idrici e sanitari;
5. impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
6. impianti di sollevamento di persone o di cose (ascensori, montacarichi, scale mobili e similari);
7. impianti di protezione antincendio;
8. impianti fotovoltaici.

g) **IMPIANTO ELEVATORE**

Dichiarazione di avvenuta comunicazione allo Sportello Unico per le Imprese di messa in esercizio di ascensore – montacarichi - piattaforma elevatrice e richiesta di assegnazione di numero di matricola dell'impianto.

h) **SCARICO ACQUE REFLUE**

Dichiarazione di avvenuta esecuzione (da parte dell'A.E.M.) dell'allaccio alla rete fognaria pubblica. In caso di insediamenti non collegati alla fognatura pubblica, dichiarazione di acquisita autorizzazione della Provincia allo scarico di acque reflue sul suolo o negli strati superficiali.

i) **POTABILITA' DELL'ACQUA**

Dichiarazione di allacciamento all'acquedotto comunale.

Per zone non servite, dichiarazione di acquisita autorizzazione della Provincia di derivazione di acque sotterranee da destinare ad uso potabile e di aver acquisito certificato di analisi di potabilità rilasciato da laboratorio accreditato.

j) **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Dichiarazione di collaudo delle opere di urbanizzazione e relativi obblighi enunciati nelle varie convenzioni con il Comune, anche per stralci funzionali, approvato dai competenti uffici, obbligatoria per interventi edilizi in attuazione di piani di lottizzazione e/o interventi edilizi abilitati con titolo convenzionato.

k) **SISMICITA'**

Deposito o indicazione di avvenuto deposito presso lo Sportello Unico del collaudo delle costruzioni in zona sismica.

In alternativa motivata dichiarazione che attesti la non necessarietà di tale collaudo in quanto già assorbito dal collaudo statico.

l) **RISPARMIO ENERGETICO**

Dichiarazione di avvenuto deposito, unitamente alla dichiarazione di fine lavori, di:

1. asseverazione del direttore dei lavori circa la conformità delle opere rispetto al progetto ed alle sue, eventuali, varianti, compreso quanto dichiarato nella relazione tecnica di cui alla legge n. 10/1991;
2. attestato di certificazione redatto da soggetto certificatore;
3. ricevuta di avvenuto deposito rilasciata dal catasto energetico.

ALLEGATO O)

TAVOLOZZA DEI COLORI DELLA CITTA'

Tavolozza dei colori della città

| | Tonalità | Riferimento RAL | |
|---|-------------------|-----------------|---|
| I campioni di colori nella tabella, per ragioni grafiche, sono da considerarsi indicativi; fedeli i codici RAL a cui si riferiscono. | TERRE ROSSE | 3012 | riportati nella tabella di approssimazione ritengono puramente diversamente fanno cui sono riferiti. |
| | PIETRA DI SARNICO | 7032 | ammesse, tonalità di colore, le (più chiare o più scure) nel rispetto dei contenuti del presente Regolamento e dell'Allegato P) di riferimento. |
| | MOLENA | 1001 | |
| Schede per i prospetti (ALLEGATO P) | TERRE VERDI | 6019 | le coloriture |
| | COLOR DI CALCE | 9002 | AMBIENTALE ED ENERGETICA PREMIALITA' E BENEFICIO DELLE PRATICHE EDILIZIE |
| Il presente Allegato P) che istituiscono il sistema di premialità, utile ad incentivare la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, anche attraverso azioni ambientali. Tra le regole contenute nel Regolamento Edilizio alcune consigliate rendere il documento nell'affrontare le tematiche legate all'efficienza energetica e alla sostenibilità consentono di dare indirizzi operativi su tecnologie non ancora di uso comune | TERRE GIALLE | 1003 | contiene i principi del sistema di incentivare la realizzazione di edifici a basso consumo energetico attraverso azioni ambientali. Tra le regole contenute nel Regolamento Edilizio alcune consigliate rendere il documento nell'affrontare le tematiche legate all'efficienza energetica e alla sostenibilità consentono di dare indirizzi operativi su tecnologie non ancora di uso comune |
| | OCRA GIALLO | 1032 | |
| | NARANCIO | 1034 | |

Partendo da questa analisi e in conformità con gli sviluppi urbani previsti dal recente PGT e con la

legislazione regionale, nazionale ed europea in vigore, il Comune di Cremona ha deciso di dotarsi di un sistema di premialità innovativo che pone in primo piano la questione della valorizzazione non solo delle nuove costruzioni ma anche della valorizzazione energetico-ambientale del patrimonio edilizio esistente nella logica di recupero dello stesso.

Nel rispetto degli indirizzi dettati dalla normativa europea e coerentemente con gli indirizzi che nel breve periodo verranno indicati dal PAES (Piano di Azione per l'Energia Sostenibile), le premialità introducono regole del costruire innovative – già applicate in altre realtà amministrative e in taluni casi

anche nella realtà locale – con uno sguardo rivolto al futuro per una edilizia sostenibile e a “zero emissioni”.

Il raggiungimento degli obiettivi posti dal presente Allegato si attua anche attraverso l’adozione di una procedura di verifica della qualità energetica.

Nell’allegato è incluso un documento denominato “Documento di Sintesi” per il controllo delle regole da parte dell’Ufficio Tecnico.

SISTEMA DELLE PREMIALITA’ PER LA CLASSE ENERGETICA

| Classe Energetica | Premialità Efficienza Energetica |
|--|----------------------------------|
| B (*) | Incentivazione |
| A | incentivazione |
| A+ | incentivazione |
| A+Zero (**) (Zero Emission Building, cioè prossima all'emissione zero) | incentivazione |
| A+ZeroPlus (***) | incentivazione |

(*) L’incentivazione della classe energetica **B** sarà applicata sino al 31.12.2013 in quanto, ai sensi dell’art. 158 del Regolamento a tale classe energetica diventerà obbligatoria per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni attuate mediante demolizione e ricostruzione a partire del 1 gennaio 2014.

(**) La classificazione **A+Zero**, è la classe con:

1. consumo ≤ 7 Kw/h;

(***) La classificazione **A+ZeroPlus**, è la classe con:

1. consumo ≤ 7 Kw/h;
2. capacità di produzione di energia da fonti rinnovabili $>$ al consumo.

SISTEMA DELLE PREMIALITA’ PER IL RICONOSCIMENTO DELL’ECOSOSTENIBILITA’ (ECO)

Percentuali di abbattimento degli oneri di urbanizzazione per il riconoscimento di ecosostenibilità dell’edificio denominato “**eco**”:

| Azioni di ecosostenibilità | Premialità ECO |
|--|----------------|
| (*) Utilizzo materiali Ecosostenibili in percentuale $\geq 50\%$ | incentivazione |
| Installazione impianto per il recupero dell’acqua piovana | incentivazione |
| Impiego di fonti rinnovabili in misura superiore a quanto previsto dalla legge | incentivazione |

(*) MATERIALI DA COSTRUZIONE ECOSOSTENIBILI

| INCIDENZA | MATERIALI | NOTE |
|-----------|--|---|
| 25% | Nessun utilizzo di isolanti termici sintetici : <ul style="list-style-type: none"> - Polistirene espanso sinterizzato (EPS); - Polistirene espanso estruso (XPS); - Poliuretano espanso (PUR); - Poliuretano espanso rigido (PIR); - Silicone antiadesione (PHT); | Eccezioni consentite per le seguenti necessità: <ul style="list-style-type: none"> - risoluzione dei ponti termici (es.: puntuali e non), per un superficie max $\leq 3\%$; |

| | | |
|-----|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Resine fenoliche; - Polietilene espanso reticolato (PNT); - Elastomeri espansi; | - isolamento terrazze, isolamento tetto piano, isolamento delle fondazioni compreso zoccolatura perimetrale. |
| 15% | Nessun utilizzo di PVC per pavimenti e serramenti (interni ed esterni). | |
| 20% | Nessun utilizzo di impregnanti chimici per il legno e nessun utilizzo di colori e vernici che contengono solventi. | |
| 15% | Impiego di tetto verde integrale con la sola esclusione dei volumi tecnici e/o pareti verdi integralmente per i lati maggiormente esposti a +/- 30° rispetto al sud geografico. | |
| 15% | Costruzioni con strutture portanti verticali, orizzontali e inclinate (escluse le fondazioni), tamponamenti, divisori e scale in legno. | |
| 10% | Nessun utilizzo di legno di provenienza extra europea. | |

Tutti i materiali utilizzati devono essere certificati per il loro impiego.

I sistemi di premialità per la classe energetica e quello per il riconoscimento della ecosostenibilità (eco), sono cumulabili.

PROCEDURA PER BENEFICIARE DELLE PREMIALITÀ: INCENTIVI DI LEGGE E REGOLAMENTARI LEGATI ALLA QUALITÀ ENERGETICA DEGLI EDIFICI

DISPOSIZIONI TECNICO-PROCEDURALI

Nel nuovo quadro normativo gli Uffici Tecnici comunali assumono un ruolo importante all'interno delle rispettive competenze, consistente nell'assicurare l'effettivo miglioramento della qualità energetica degli edifici (nuovi ed esistenti). Si rende necessario, in presenza di incentivi volumetrici e riduzione degli oneri, attuare procedure di controllo e verifica da parte degli Uffici Tecnici della sussistenza di presupposti e requisiti.

Risulta allora fondamentale procedere con azioni efficaci di monitoraggio sulla reale applicazione delle nuove regole.

La procedura di controllo

Si prevedono due tipi di verifica :

1. nella fase di presentazione della documentazione di progetto, attraverso il controllo del documento di sintesi;
2. nella fase realizzativa degli edifici attraverso sopralluoghi in cantiere.

Il progettista, sulla base e in conformità della relazione di calcolo del fabbisogno energetico dell'edificio ai sensi della legge 10/1991, deve presentare, unitamente alla domanda di permesso di costruire o altra procedura semplificata (scia, dia...), il "**documento di sintesi**" di seguito esplicitato e schematizzato.

Il documento di sintesi si compone di:

- 1) **asseverazione del tecnico** progettista contenente gli elementi che forniscono informazioni sulla qualità energetica degli immobili e il modello di calcolo CENED+ in formato digitale (file XML) dimostrativo della classe energetica dell'edificio. L'asseverazione deve essere controfirmata per accettazione e conoscenza dal proprietario
- 2) **dichiarazione di impegno del proprietario / direttore dei lavori** di comunicare agli uffici comunali le fasi di cantiere significative per gli accertamenti connessi all'efficienza energetica. L'impegno a portare a conoscenza del direttore dei lavori, al momento della nomina, per concordare i vari sopralluoghi degli uffici comunali.

L'Ufficio tecnico verifica il contenuto del documento di sintesi e la congruità con la relazione ai sensi della legge 10/1991 richiedendo, in caso di difformità, i necessari adeguamenti.

L'omessa presentazione del documento di sintesi o il mancato adeguamento comportano l'impossibilità di beneficiare degli incentivi legati alla qualità energetica.

L'asseverazione del tecnico che contiene la proposta di classificazione energetica dell'edificio progettato, tiene luogo dell'attestato di certificazione energetica fino alla presentazione di quest'ultimo.

Gli uffici comunali competenti effettuano, previo accordo con il Direttore Lavori, sopralluoghi in cantiere per controllare la rispondenza esecutiva ai requisiti progettuali dichiarati, con particolare riferimento a:

1. isolamento delle fondazioni;
2. elementi isolanti l'involucro edilizio (strutture opache verticali, strutture opache orizzontali, coperture);
3. impianti e dei sottosistemi impiantistici dedicati alla fornitura di energia necessaria per il riscaldamento o la climatizzazione, compresi gli impianti che forniscono energia da fonti rinnovabili.

In relazione alla complessità delle varie fasi di cantiere è possibile concordare momenti di verifica con diverso ordine cronologico di cui ai punti 1, 2, 3, sempre che le esecuzioni degli elementi strutturali siano in qualsiasi momento ispezionabili.

In caso di variazioni del progetto che gode dei benefici in argomento, con l'adeguamento della relazione relativa alla Lg. 10/91, dovrà essere presentato nuovo documento di sintesi aggiornato.

Puntualizzazioni

La D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008 definisce gli ambienti riscaldati o climatizzati, quelli serviti da un impianto termico che assicuri il benessere degli occupanti tramite il controllo della temperatura dell'umidità dell'aria e, ove siano presenti dispositivi idonei, della portata e della purezza dell'aria di rinnovo.

In applicazione a tale disposizione si precisa che gli ambienti per i quali è esclusa o non è prevista l'installazione di impianto termico (es. verande, portici, depositi, cantine, box, ecc...) non concorrono alla determinazione della classe energetica degli edifici.

Tra gli ambienti per i quali la normativa (L.R. 10/2009) esclude di provvedere alla climatizzazione estiva ed invernale, si precisa che i ripostigli di edifici ad uso residenziale con superficie utile pari o minore al 10% della superficie utile riscaldata totale concorrono alla determinazione della classe energetica.

Contributo per gli adempimenti di competenza comunale

Ai sensi dell'art.12.7 contenuto nella deliberazione regionale n° VIII/8745 del 22 dicembre 2008, dovranno essere corrisposti i diritti di segreteria per i costi relativi agli adempimenti istruttori e di verifica in cantiere, pari a € 100,00 per edifici unifamiliari e pari a € 300,00 per edifici plurifamiliari. Per gli adempimenti connessi ad interventi di varianti i suddetti importi verranno ridotti del 50%.

Nella fase conclusiva delle attività di verifica della qualità energetica, svolte dall'Ufficio tecnico preposto, sarà cura dell'Amministrazione Comunale, solo in caso di verifica positiva, assegnare al proprietario al proprietario una targa di riconoscimento descrittiva del risultato raggiunto.

Il logo e gli elementi descrittivi delle classi energetiche raggiunte nonché il riconoscimento *eco* apposti sulla targa da affiggere sull'edificio di nuova realizzazione, sono a cura dell'Amministrazione Comunale.



PROCEDURA PER BENEFICIARE DELLE PREMIALITA': INCENTIVI DI LEGGE E REGOLAMENTARI LEGATI ALLA QUALITA' ENERGETICA DEGLI EDIFICI.

(Delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____)

1) ASSEVERAZIONE DEL TECNICO PROGETTISTA

Il/La sottoscritto/a _____
 Codice Fiscale _____
 Iscritto/a all'Albo de _____ della Provincia di _____ n. _____
 con studio in _____ via _____ n. _____
 CAP _____ tel. _____ fax _____
 e-mail _____ PEC _____
 in qualità di *progettista* di intervento da realizzare su immobile sito in Cremona
 via _____ n. _____
 identificato catastalmente al Fg. _____ mapp. _____ sub. _____

ASSEVERA

I dati contenuti nella scheda in seguito denominata "Scheda tecnica per la verifica della qualità energetica degli edifici", allegata alla presente asseverazione.

| SCHEDE TECNICA PER LA VERIFICA DELLA QUALITÀ ENERGETICA DEGLI EDIFICI | | | | | | |
|---|--------------------------|---|--|---------------------------------------|---|---|
| CARATTERISTICHE DELL'INVOLUCRO | | | | | | |
| Dati progetto | | | | | | Riservato agli Uffici Comunali per le verifiche |
| | | | | | | P C |
| Dati climatici | Zona climatica | GG | T. esterna prog (°C) | | | |
| Dati geometrici | S disp. [m2] | V risc. [m3] | S/V [1/m] | | | |
| | Sup. Utile [m2] | | | | | |
| | Eth | Fabbisogno Energia Termica [KWh/m2 a / KWh/m3 a] | | | | |
| Progettista: _____ Proprietario: _____ Edificio situato in: _____ Tipologia intervento | | | | | | |
| Caratteristiche involucro | U [W/mqk] | S [m] | Caratteristiche isolante | | | Verifiche |
| Coibentazione e strutture | | | Tipo di isolante | A[W/mk] | S[m] | P C |
| Pareti esterne 1 | <input type="checkbox"/> | Edificio di nuova costruzione | | | | |
| Pareti esterne 2 | <input type="checkbox"/> | Edificio con demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione | | | | |
| Copertura 1 | <input type="checkbox"/> | Ristrutturazione che coinvolge più del 25% della superficie dell'involucro | | | | |
| Copertura 2 | <input type="checkbox"/> | Manutenzione straordinaria che coinvolge l'intera superficie dell'involucro | | | | |
| Basamento su terreno | <input type="checkbox"/> | Ampliamenti volumetrici, con volume a temperatura controllata > 20% | | | | |
| Basamento su pilotis | <input type="checkbox"/> | Sostituzione del generatore di calore | | | | |
| Pareti verso locali non riscaldati | <input type="checkbox"/> | Caratteristiche tecniche | | | | Verifiche |
| Solette verso locali non riscaldati | <input type="checkbox"/> | Rifacimento totale dell'impianto termico (compresa distribuzione) | | | | P C |
| Serramenti | U [W/m2 k] | U media [W/m2 k] | | | | |
| Telaio | | | <input type="checkbox"/> Legno | <input type="checkbox"/> Metallo | <input type="checkbox"/> A taglio termico | |
| Vetro | | | <input type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> Altro | <input type="checkbox"/> Senza taglio termico | |
| | | | <input type="checkbox"/> Altro (specificare) | <input type="checkbox"/> Vetro Camera | <input type="checkbox"/> Vetro camera con gas | |
| | | | <input type="checkbox"/> Basso emissivo | <input type="checkbox"/> Altro | | |
| Elaborati grafici di dettaglio relativamente ai ponti termici, calcolati con il metodo puntuale "agli elementi finiti". | | | | | | |

| SCHEDA TECNICA PER LA VERIFICA DELLA QUALITA' ENERGETICA DEGLI EDIFICI | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|---------------------------------------|----------|----------|
| CARATTERISTICHE IMPIANTO TERMICO | | | | | | | |
| Generatore di calore | | Potenza (KW) | Caratteristiche tecniche | | | P | C |
| <input type="checkbox"/> Autonomo | <input type="checkbox"/> Centralizzato | | Marca _____ Modello _____ | | | | |
| <input type="checkbox"/> A condensazione | <input type="checkbox"/> Altro | <input type="checkbox"/> Metano | <input type="checkbox"/> Teleriscal. | <input type="checkbox"/> Pompa di calore | <input type="checkbox"/> Altro | | |
| <input type="checkbox"/> Terminali scaldanti | <input type="checkbox"/> Radiatori | <input type="checkbox"/> Pannelli radianti | <input type="checkbox"/> Ventilconvettori | <input type="checkbox"/> Altro | | | |
| Sistema di regolazione | | <input type="checkbox"/> Climatica | <input type="checkbox"/> Zona/ambiente | <input type="checkbox"/> Valvole termostatiche | <input type="checkbox"/> Altro | | |
| Sistema di contabilizzazione | | <input type="checkbox"/> NO | | <input type="checkbox"/> SI Marca _____ Modello _____ | | | |
| Produzione di acqua calda | | <input type="checkbox"/> Centralizzata | | <input type="checkbox"/> Autonomia | | | |
| Caratteristiche impianto solare termico | | | | | | | |
| Impianto solare | Caratteristiche generali | | | | P | C | |
| | Area coll. [m2] | Utenti/Sup.utile [numero/m2] | Consumo [l/g] | Accumulo [lt.] | | | |
| Dati progetto | | | | | | | |
| Ubicazione | | | | | | | |
| | | <input type="checkbox"/> In copertura | <input type="checkbox"/> In facciata | <input type="checkbox"/> A terra | <input type="checkbox"/> Su pensilina | | |
| | | Orientamento | | Inclinazione (°) | | | |
| Tipologia collettori | | | | | | | |
| | | <input type="checkbox"/> Piani vetrati | <input type="checkbox"/> Piano non vetrati | <input type="checkbox"/> Sottovuoto | | | |
| Caratteristiche impianto solare fotovoltaico | | | | | | | |
| Impianto fotovoltaico | Caratteristiche generali | | | <input type="checkbox"/> Connesso alla rete (grid-connected) <input type="checkbox"/> Isolato (stand alone) | P | C | |
| | Area tot. [m2] | Potenza picco (KWp) | Copertura fabbisogno sStimato [%] | | | | |
| Dati di progetto | | | | | | | |
| Ubicazione | | | | | | | |
| | | <input type="checkbox"/> In copertura | <input type="checkbox"/> In facciata | <input type="checkbox"/> A terra | <input type="checkbox"/> Su pensilina | | |
| | | Orientamento | | Inclinazione(°) | | | |
| Tipologia celle | | | | | | | |
| | | <input type="checkbox"/> Silicio amorfo | <input type="checkbox"/> Silicio policristallino | <input type="checkbox"/> Silicio monocristallino | | | |
| Check-list verifica qualità energetica (RISERVATO AGLI UFFICI TECNICI COMUNALI) | | | | | | | |
| Verifiche di coerenza con la relazione di cui all'Allegato B della D.G.R. N. VIII/8745/2008 | | | | | | Note | |
| Le strutture sono coerenti con quelle già indicate nel Documento di Sintesi | | | | <input type="checkbox"/> si | | | |
| Coerenza tra la volumetria indicata nella relazione tecnica e quella indicata nella domanda di PC, DIA o altra procedura semplificata | | | | <input type="checkbox"/> no | | | |
| Coerenza tra la relazione tecnica e gli elaborati grafici | | | | <input type="checkbox"/> si | | | |
| Presenza della certificazione relativa alle prestazioni termiche dei componenti edilizi ed in particolare dei materiali isolanti e dei serramenti | | | | <input type="checkbox"/> no | | | |

| CLASSE ENERGETICA DICHIARATA IN PROGETTO | | |
|--|-----------------|-------------------|
| EPH limite | EPH di progetto | Classe energetica |
| | | |

Allega file CENED+ (file XML)

Li _____

IL TECNICO PROGETTISTA

2) DICHIARAZIONE DI IMPEGNO DEL PROPRIETARIO / DIRETTORE DEI LAVORI

Il/La sottoscritto/a _____

Codice Fiscale/Partita IVA _____

Residente a / con sede in _____ via _____ n. _____

CAP _____ tel. _____ fax _____

e-mail _____

in qualità di *proprietario / direttore dei lavori* dell'immobile sito in Cremona

via _____ n. _____

identificato catastalmente al Fg. _____ mapp. _____ sub. _____

DICHIARA

di impegnarsi a comunicare, almeno 5 giorni prima, l'inizio delle seguenti fasi di cantiere:

1. Posa dell'isolamento delle fondazioni;
2. Posa degli elementi isolanti l'involucro edilizio (strutture opache verticali, strutture opache orizzontali, coperture);
3. Posa degli impianti e dei sottosistemi impiantistici dedicati alla fornitura di energia necessaria per il riscaldamento o la climatizzazione, compresi gli impianti che forniscono energia da fonti rinnovabili.

Il presente impegno sarà portato a conoscenza del Direttore Lavori, all'atto della nomina, per concordare i vari sopralluoghi degli uffici comunali nelle diverse fasi costruttive.

Lì _____

IL PROPRIETARIO / DIRETTORE DEI LAVORI

ALLEGATO Q)**INTERVENTI SUL PATRIMONIO ARBOREO PRIVATO**

ABACO DELLE ESSENZE AUTOCTONE

ABACO DELLE ESSENZE ARBOREE E ARBUSTIVE AUTOCTONE

| SPECIE ARBOREE | | |
|---------------------------|----------------------------------|------------------|
| NOME BOTANICO | NOME COMUNE | DI PREGIO |
| Acer Campestre | Acero campestre | |
| Alnus glutinosa | Ontano nero | X |
| Carpinus betulus | Carpino bianco | |
| Ostrya carpinifolia | Carpino nero | |
| Fraxinus excelsior | Frassino maggiore | X |
| Fraxinus oxycarpa | Frassino minore | |
| Populus alba | Pioppo bianco | |
| Populus nigra | Pioppo nero | |
| Populus canescens | Pioppo grigio | |
| Populus canadensis | Pioppo ibrido | |
| Prunus padanus (Padus) | Pado | |
| Prunus avium | Ciliegio selvatico | |
| Pyrus pyraeaster | Perastro | |
| Quercus robur | Farnia | X |
| Quercus cerris | Cerro | X |
| Salix fragilis | Salice fragile | |
| Salix alba | Salice alba | |
| Tilia platyphyllos | Tiglio | |
| Tilia cordata | Tiglio selvatico | |
| Ulmus bevis | Olmo | X |
| Ulmus minor | Olmo campestre | X |
| Morus alba | Gelso bianco | X |
| Morus nigra | Gelso nero | X |
| Prunus cerasifera | Mirabolo | |
| Juglans regia | Noce | |
| Juglans nigra | Noce nero | |
| * Platanus hybrida | Platano | X |
| * Celtis australis | Bagolaro | X |
| * Liquidambar styraciflua | Liquidambar | X |
| * Liriodendron tulipifera | Tulipifero o albero dei tulipani | X |
| * Aesculus hippocastanum | Ippocastano | X |

note:

tutte le essenze con circonferenza al di sopra dei **50 cm** sono da considerarsi "esemplari" e quindi di pregio.

* queste essenze, pur non essendo specie precisamente autoctone, appartengono (da secoli) ormai al paesaggio vegetale della pianura padana. Se ne (è tenuto) tiene conto perché, talora, possono entrare a far parte di particolari opere di rinaturazione e sono comunque presenti in maniera diffusa nelle alberature del verde pubblico ed in quello privato.

SPECIE ARBUSTIVE E PICCOLI ALBERI

| NOME BOTANICO | NOME COMUNE | DI PREGIO |
|-----------------------------|---------------------------|------------------|
| Acer campestre | Acero campestre | |
| Alnus glutinosa | Ontano nero | |
| Amelanchier ovalis | Pero corvino | |
| Berberis vulgaris | Crespino | |
| Carpinus betulus | Carpino bianco | |
| Colutea arborescens | Vescicaria | |
| Cornus mas | Corniolo | |
| Cornus sanguinea | Sanguinella | |
| Coryllus avellana (Corylus) | Nocciolo | |
| Cotoneaster tomentosa | Cotognastro tomentoso | |
| Crataegus monogyna | Biancospino | |
| Euonymus europaeus | Fusaria | |
| Euonymus latifolia | Fusaria maggiore | |
| Ficus carica | Fico | |
| Frangula alnus | Frangola | |
| Hippophae rhamnoides | Olivello spinoso | |
| Ligustrum vulgare | Ligustro | |
| Lonicera xylosteum | Caprifoglio | |
| Malus sylvestris | Melo selvatico | |
| Mespilus germanica | Nespolo | |
| Morus alba | Gelso bianco | |
| Morus nigra | Gelso nero | |
| Ostrya carpinifolia | Carpino nero | |
| Prunus mahaleb | Ciliegio canino | |
| Prunus padus | Pado | |
| Prunus spinosa | Prugnolo | |
| Pyrus pyraster | Perastro | |
| Rhamnus catartica | Spincervino | |
| Ribes uva – crispa | Uva spina | |
| Rosa arvensis | Rosa selvatica | |
| Rubus caesius | Rovo | |
| Rubus ulmifolius | Rovo da more | |
| Salix | Salice (specie plurime) | |
| Sambucus nigra | Sambuco nero | |
| Senista tinctoria (Genista) | Ginestrella | |
| Spartium scoparium | Ginestra dei carbonai | |
| Spartium junceum | Ginestra di Spagna | |
| Viburnum lantana | Lantana | |
| Viburnum opulus | Viburno – palla di maggio | |