
Comune di Arena Po



Provincia di Pavia

NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO DGR 24 ottobre 2018 – n. XI/695

recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

testo per proposta di adozione

sindaco
Alessandro Belforti

responsabile servizio tecnico
ing. Diego Boiocchi

segretario comunale
dott. Gian Luca Muttarini

tecnico incaricato
arch. Cristiano Carlo Alberti

ottobre 2025

INDICE

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA pag. 008

1. Disposizioni generali pag. 008

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA pag. 009

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI pag. 009

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi pag. 009

1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale pag. 009

1.1 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) pag. 009

1.2 Commissione Edilizia e per il Paesaggio pag. 009

1.3 Altre commissioni pag. 009

2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale pag. 010

2.1 Informatizzazione della pubblica amministrazione pag. 010

2.2 Specifiche tecniche degli elaborati progettuali pag. 010

2.2.1 Modalità di rappresentazione grafica pag. 010

2.2.2 Rappresentazione del contesto ambientale pag. 010

2.2.3 Documentazione tecnica pag. 011

2.2.4 Indicazioni per la sistemazione e la progettazione delle aree libere pag. 013

2.2.5 Esame paesistico dei progetti pag. 013

2.2.6 Relazione illustrativa pag. 014

3. Le modalità di coordinamento con il SUAP pag. 017

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi pag. 017

1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati pag. 017

2. certificato di destinazione urbanistica pag. 017

3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi pag. 018

4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità pag. 018

5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni pag. 019

5.1 Contributo di costruzione pag. 019

5.2 Monetizzazione aree a standard pag. 019

6. Pareri preventivi pag. 019

7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia pag. 020

8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio pag. 021
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti pag. 021
10. concorsi di urbanistica e di architettura pag. 021

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI pag. 022

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori pag. 022

1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc. pag. 022

1.1 Comunicazione d'inizio lavori pag. 022

1.2 Interruzione dei lavori pag. 022

1.3 Assenza del direttore dei lavori pag. 022

1.4 Istanza di voltura pag. 022

2. comunicazioni di fine lavori pag. 023

3. occupazione di suolo pubblico pag. 023

4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc pag. 024

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori pag. 025

1. principi generali dell'esecuzione dei lavori pag. 025

2. punti fissi di linea e di livello pag. 025

3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie pag. 025

4. cartelli di cantiere pag. 026

5. criteri da osservare per scavi e demolizioni pag. 028

6. misure di cantiere e eventuali tolleranze pag. 029

7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera pag. 029

8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici pag. 030

9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori pag. 030

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI pag. 031

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio pag. 031

1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici	pag. 031
1.1 Definizioni	pag. 031
1.2 Sistemi costruttivi	pag. 031
1.3 Requisiti delle costruzioni	pag. 031
1.4 Dotazione di servizi	pag. 032
1.5 Spazi di cottura	pag. 032
1.6 Accessibilità	pag. 032
1.7 Scale	pag. 032
1.8 Ambienti con impianti di combustione e dotazione di canne fumarie	pag. 032
1.9 Ombre portate	pag. 033
2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica	pag. 033
2.1 Orientamento dell'edificio	pag. 033
2.2 Tetti Verdi	pag. 033
2.3 Sistemi schermanti	pag. 034
2.4 Qualità dell'aria	pag. 034
2.5 Qualità dell'aria negli ambienti confinati	pag. 035
2.6 Comfort Igrotermico	pag. 035
2.7 Comfort Acustico	pag. 036
2.8 Illuminazione	pag. 036
2.9 Edifici di nuova costruzione o nelle ristrutturazioni importanti di primo livello	pag. 036
2.10 Ristrutturazioni importanti di secondo livello	pag. 037
2.11 Riqualficazioni energetiche	pag. 037
2.12 Riduzione consumo acqua potabile	pag. 037
2.13 Efficienza nell'uso dell'acqua negli insediamenti produttivi (categoria E.8)	pag. 038
2.14 Caratteristiche dei materiali da costruzione	pag. 038
2.15 Materiali ecocompatibili	pag. 038
2.16 Sistemi impiantistici ad alta efficienza	pag. 040
2.17 Fonti energetiche rinnovabili – FER	pag. 040
2.18 Invarianza idraulica	pag. 041
3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale	pag. 041
3.1 Flessibilità distributiva	pag. 041
3.2 Flessibilità impiantistica	pag. 041
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	pag. 041
4.1 Incentivazioni finalizzate all'innalzamento della sostenibilità energetica degli edifici	pag. 041
4.1.1 Incentivi	pag. 041
4.1.2 Criteri premianti	pag. 041
4.1.3 Procedure applicative	pag. 042
4.1.4 Attività di controllo	pag. 042
4.1.5 Sanzioni	pag. 043
5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	pag. 043
6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	pag. 043
6.1 Conformazione e dotazione degli edifici: Campo di applicazione	pag. 043
6.2 Disposizioni generali	pag. 044
6.2.1 Tutela ambientale del suolo e del sottosuolo	pag. 044
6.2.2 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti	pag. 046
6.2.3 Requisiti aree di pertinenza	pag. 047
6.2.4 Intercapedini e vespai	pag. 047
6.2.5 Distanze e altezze	pag. 048

6.2.6 Locali seminterrati e sotterranei	pag. 048
6.2.7 Scale	pag. 049
6.2.8 Locali sottotetto non agibili	pag. 049
6.2.9 Recupero dei locali sottotetto e seminterrati	pag. 050
6.2.10 Box e autorimesse	pag. 050
6.2.11 Volumi tecnici	pag. 050
6.2.12 Parapetti e davanzali	pag. 051
6.2.13 Servizi e impianti indispensabili negli edifici	pag. 051
6.3 Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili	pag. 051
6.3.1.1 Tipologia dei locali	pag. 051
6.3.1.2 Altezze minime dei locali	pag. 052
6.3.1.3 Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari	pag. 052
6.3.1.4 Superficie e volumi minimi utili degli ambienti	pag. 052
6.3.1.5 Cucina, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici	pag. 052
6.3.1.6 Soppalchi	pag. 053
6.3.1.7 Qualità dell'aria	pag. 053
6.3.1.8 Requisiti illuminotecnici	pag. 053
6.4 Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici	pag. 054
6.4.1 Aereazione dei servizi igienici e altri locali di servizio	pag. 054
6.4.2 Dotazione minima di canne di esalazione e fumarie	pag. 055
6.4.3 Comignoli: altezze ed ubicazioni	pag. 055
6.4.4 Corti o cortili	pag. 055
6.4.5 Patii	pag. 056
6.4.6 Cavedi	pag. 056
6.4.7 Cavedi tecnici o passi d'uomo	pag. 056
6.4.8 Aerazione tramite cortili, patii	pag. 056
6.5 Requisiti unità immobiliari destinate ad attività terziarie, uffici e commerciali	pag. 057
6.6 Requisiti unità immobiliari destinate ad attività ludico ricreative e attività ginnico/sportive e formazione fisic	pag. 057
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	pag. 061
8. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	pag. 062
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	pag. 063
1. strade	pag. 063
2. portici	pag. 063
3. piste ciclabili	pag. 063
4. aree per parcheggio	pag. 063
5. piazze e aree pedonalizzate	pag. 064
6. passaggi pedonali e marciapiedi	pag. 064
7. passi carrai ed uscite per autorimesse	pag. 065
8. chioschi/dehors su suolo pubblico	pag. 066
9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	pag. 066
10. recinzioni	pag. 067

11. numerazione civica pag. 067

12. spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette pag. 067

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente pag. 068

1. aree verdi pag. 068

1.1 Considerazioni generali pag. 068

1.2 Aree verdi su aree pubbliche pag. 068

1.3 Aree verdi su aree private pag. 069

2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale pag. 070

3. orti urbani pag. 070

4. parchi e percorsi in territorio rurale pag. 070

5. sentieri pag. 071

6. tutela del suolo e del sottosuolo pag. 071

7. connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano pag. 071

8. connessione alla rete verde comunale pag. 071

9. bonifiche e qualità dei suoli pag. 071

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche pag. 072

1. approvvigionamento idrico pag. 072

2. depurazione e smaltimento delle acque pag. 072

3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati pag. 074

4. distribuzione dell'energia elettrica pag. 074

5. distribuzione del gas pag. 074

6. ricarica dei veicoli elettrici pag. 074

7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento pag. 075

8. telecomunicazioni pag. 075

9. rete di illuminazione pubblica pag. 075

10. illuminazione esterna negli spazi privati pag. 075

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico pag. 076

1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi pag. 076

1.1 Decoro delle costruzioni pag. 076

1.2 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni e degli impianti pag. 077

1.3 Sicurezza delle costruzioni e dei luoghi pag. 078

2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	pag. 078
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	pag. 079
4. allineamenti	pag. 079
5. piano del colore	pag. 080
6. coperture degli edifici	pag. 081
7. illuminazione pubblica	pag. 081
8. griglie ed intercapedini	pag. 081
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	pag. 081
10. serramenti esterni degli edifici	pag. 082
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	pag. 083
12. cartelloni pubblicitari	pag. 084
13. muri di cinta	pag. 084
14. beni culturali e edifici storici	pag. 084
15. cimiteri monumentali e storici	pag. 085
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	pag. 085
Capo VI Elementi costruttivi	pag. 086
1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	pag. 086
1.1 Progettazione universale – superamento barriere architettoniche	pag. 086
1.2 Progettazione universale: accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici – barriere architettoniche	pag. 086
2. serre bioclimatiche	pag. 087
3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	pag. 087
4. coperture, canali di gronda e pluviali	pag. 087
5. strade e passaggi privati e cortili	pag. 088
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine	pag. 089
7. intercapedini e griglie di aerazione	pag. 089
8. recinzioni	pag. 089
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici	pag. 089
10. disposizioni relative alle aree di pertinenza	pag. 090

10.1 Sistemazioni esterne ai fabbricati pag. 090
10.2 Spazi inediticati o inediticabili ed immobili in disuso pag. 090

11. piscine pag. 090

12. altre opere di corredo agli edifici pag. 091

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO pag. 092

1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio pag. 092

2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori pag. 092

3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari pag. 092

TITOLO V – NORME TRANSITORIE pag. 093

1. aggiornamento del regolamento edilizio pag. 093

2. disposizioni transitorie pag. 093

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

1. Disposizioni generali

- 1.1 Il presente Regolamento Edilizio è redatto in attuazione della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".
- 1.2 In applicazione del principio di non duplicazione di disposizioni sovraordinate, vengono in tale sede richiamate e non materialmente riprodotte:
 - a) le "Definizioni tecniche uniformi" (DTU), per le quali occorre fare riferimento all'Allegato B della succitata DGR XI/695/2018;
 - b) la "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale", per le quali occorre fare riferimento all'Allegato C della succitata DGR XI/695/2018;
 - c) la modulistica unificata edilizia, per la quale Regione Lombardia provvede periodicamente all'aggiornamento e sostituzione, in attuazione di norme di settore comunitarie, nazionali e regionali.
- 1.3 Regione Lombardia pubblica e rende disponibile in formato aperto, sul proprio portale istituzionale, la ricognizione di cui al sopra richiamato Allegato C con i relativi aggiornamenti.
- 1.4 Regione Lombardia potrà provvedere, con decreto dirigenziale qualora se ne presentasse la necessità, ad aggiornare i contenuti della DGR XI/695/2018, al fine di assicurare la coerenza con le norme statali e regionali; col medesimo decreto potranno essere introdotte correzioni di errori materiali e modifiche di carattere formale degli Allegati, nonché essere effettuati aggiornamenti della ricognizione normativa di cui all'Allegato C, rispetto a norme statali e regionali sopravvenute ed immediatamente operative.
- 1.5 In ogni ipotesi di modifica, Regione Lombardia assicura la tempestiva pubblicazione, sul proprio portale istituzionale, del testo coordinato con le modifiche apportate.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi *contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

1. La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale

1.1 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

- 1.1.1 L'Amministrazione comunale si compone di strutture organizzate per la gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dalla Legge e dal presente Regolamento che, in applicazione dell'art. 5 del DPR n. 380/2001 ed ai fini della semplificazione degli stessi, è garantita dallo Sportello Unico per l'Edilizia.
- 1.1.2 Lo Sportello Unico per l'Edilizia, tramite la propria struttura organizzativa, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia.
- 1.1.3 Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con le attività delle altre strutture competenti in attività inerenti ai titoli edilizi, convenzioni urbanistiche, piani di attuazione ed accordi di programma.
- 1.1.4 Lo Sportello Unico per l'Edilizia rappresenta il punto di coordinamento tra il soggetto interessato, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia disciplinata dalla Legge e dal presente Regolamento.

1.2 Commissione per il Paesaggio

1.2.1 Istituzione e natura della Commissione per il paesaggio

- 1.2.1.1 Il Comune di Arena Po, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 21/03/2025, ha istituito la Commissione per il Paesaggio che svolge le attività di propria competenza in relazione al territorio comunale (con gestione in forma associata).
- 1.2.1.2 La Commissione per il paesaggio è un organo consultivo nel settore urbanistico e paesaggistico, cui spetta la formulazione di pareri obbligatori ai fini del rilascio di provvedimenti in materia di beni paesaggistici ed ai fini della valutazione dei progetti che risultano superare la soglia di rilevanza relativamente all'Esame di Impatto Paesistico.
- 1.2.1.3 Per quanto attiene alla composizione, alla nomina e durata, ai casi di incompatibilità, alle attribuzioni, agli ambiti di valutazione ed al funzionamento della Commissione per il Paesaggio, si rimanda alla lettura della sopra richiamata deliberazione.

1.3 Altre commissioni

- 1.3.1 Relativamente al funzionamento delle altre commissioni e degli organi consultivi di amministrazione attiva del comune di Arena Po, si fa riferimento ai relativi regolamenti già approvati che qui si intendono integralmente richiamati.
- 1.3.2 Sono fin da ora fatte salve eventuali modifiche ai medesimi intervenute successivamente all'approvazione del presente Regolamento Edilizio.

2. Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

2.1 Informatizzazione della pubblica amministrazione

- 2.1.1 In tema di informatizzazione della Pubblica Amministrazione, il Comune di Arena Po, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 82/2005, intende avvalersi di apposita piattaforma informatica per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia.
- 2.1.2 Le istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia sono presentate in conformità ai contenuti della modulistica unificata e standardizzata come approvata dall'Intesa Stato Regioni e fatta propria da Regione Lombardia, anche per ciò che attiene ai rispettivi atti ed elaborati da allegare alle stesse.

2.2 Specifiche tecniche degli elaborati progettuali

2.2.1 Modalità di rappresentazione grafica

- 2.2.1.1 Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
- 2.2.1.2 Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati; in particolare:
- a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
 - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
 - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
- 2.2.1.3 Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

2.2.2 Rappresentazione del contesto ambientale

- 2.2.2.1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
- 2.2.2.2 La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
- 2.2.2.3 La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala 1:200 o scala 1:500 estesa alle aree limitrofe, con specificati:
- a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - c) alberature esistenti (con eventuale indicazione delle relative essenze);
 - d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - e) presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - f) rilievo fotografico a colori dell'area o dell'edificio e del suo contesto.
- 2.2.2.4 La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
- a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;

- quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - accessibilità e fruibilità degli spazi;
- b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente (solo nel caso di interventi collocati al di sopra della soglia di rilevanza definita dall'Esame paesistico del progetto).
- 2.2.2.5 Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrante, la copertura ed eventuali pertinenze.
- 2.2.2.6 Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
- 2.2.2.7 Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive ed estese ai limiti del lotto, comprendendo l'eventuale infrastruttura viabilistica pubblica (strada, piazza) che lo fronteggia.
- 2.2.2.8 Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
- 2.2.2.9 La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

2.2.3 Documentazione tecnica

- 2.2.3.1 Oltre ai moduli unificati edilizi specifici per le fattispecie di intervento da eseguire, per i quali occorre fare riferimento alla vigente versione della modulistica edilizia unificata e standardizzata predisposta da Regione Lombardia in attuazione di norme di settore comunitarie, nazionali e regionali, le pratiche edilizie devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento.
- 2.2.3.2 Pertanto le prescrizioni relative agli elaborati tecnici ed ai contenuti della relazione tecnica, devono essere considerate indicative: il responsabile del procedimento potrà, a seconda dell'entità e dell'importanza dell'intervento proposto, valutare l'opportunità di richiedere ulteriore documentazione esplicativa dell'intervento stesso o accogliere pratiche con un numero ridotto di elaborati, a condizione che gli stessi siano sufficientemente esplicativi delle opere in progetto e idonei per le verifiche tecniche di cui al comma precedente.
- 2.2.3.3 Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di due copie (una copia in più per ogni ulteriore parere necessario, nel caso in cui gli stessi debbano essere acquisiti da parte dello Sportello Unico; fatti salvi gli ulteriori elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore), per interventi di costruzione di nuovi fabbricati, sopraelevazione, ristrutturazione, risanamento conservativo, ampliamento di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione, oltre a quelli già indicati al precedente art. 2.2.2 del presente Capo I, sono:
- a) stralcio del PGT vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione dell'ambito interessato dall'intervento;
 - b) estratto mappa catastale con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dello stesso, ed i mappali a essi confinanti. Dovranno essere segnalati eventuali vincoli di servitù gravanti sul lotto ed eventuali aree vincolate;
 - c) nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento vanno rappresentati i mappali dei fondi confinanti, evidenziando elementi e casistiche ove sussistono vincoli verso di essi ai sensi del Codice Civile e del DM n. 1444/1968;
 - d) indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, servitù, impianti tecnologici ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
 - e) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti, delle distanze dai corsi d'acqua, delle modalità di accesso al lotto indicando la presenza di cancelli carrai e pedonali e delle recinzioni esistenti ed in progetto. Sulla medesima tavola (o nella relazione illustrativa di cui all'art. 2.2.7 del presente Capo I) dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi

della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica con le modalità previste dal PGT;

- f) tavola grafica di progetto debitamente quotata, in scala 1:100 (o diversa in relazione all'ampiezza dell'intervento e all'importanza storico-architettonica dell'edificio) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura ed eventuali particolari costruttivi in scala di maggiore dettaglio. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori, ecc.;
- g) tavola grafica di progetto debitamente quotata in scala 1:100 (o diversa in relazione all'ampiezza dell'intervento e all'importanza storico-architettonica dell'edificio) rappresentativa delle opere di sistemazione delle aree esterne, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi, indicando la sagoma quotata d'ingombro dei fabbricati, la superficie drenante, la superficie impermeabile, i materiali di pavimentazione, le essenze arboree previste, gli accessi ed i percorsi carrai e pedonali, le recinzioni, utilizzando i colori convenzionali giallo/rosso per rappresentare le modifiche rispetto al contesto esistente. Su questo elaborato vanno evidenziate eventuali servitù al fine di verificarne l'impatto ed il grado di vincolo rispetto al progetto proposto. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione; per tutti i fabbricati realizzati antecedentemente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dal Regolamento Locale di Igiene Tipo e dalle norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che si prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento;
- h) il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e materiali da impiegarsi.
- i) per interventi sugli edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o diversa in relazione all'ampiezza dell'intervento e all'importanza storico-architettonica dell'edificio) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- j) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli immobili;
- k) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, negli edifici con presenza di attività lavorative, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.). Tali indicazioni possono essere riportate direttamente nelle tavole di progetto;
- l) schema, diametri e materiali della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di eventuali cicli produttivi in scala 1:100 o 1:200, con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala di maggiore dettaglio;
- m) eventuali particolari costruttivi e decorativi rappresentati nelle scale più opportune;
- n) ogni altro elaborato grafico ritenuto necessario alla migliore comprensione del progetto;
- o) fotografie a colori dell'area o edificio oggetto di intervento, con relativa planimetria atta ad individuare i punti di ripresa fotografica;
- p) esame paesistico dei progetti ai sensi della DGR 8 novembre 2002 - n. VII/11045 "Approvazione Linee Guida per l'Esame Paesistico dei Progetti di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR 6 marzo 2001, n. VII/43749";
- q) documentazione circa il progetto degli impianti ed opere relative alle fonti rinnovabili di energia, ai sensi dell'art. 125 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.
- r) relazione ed eventuali indagini di carattere geologico – geotecnico, come prescritto dallo Studio Geologico di corredo allo strumento urbanistico generale, ai sensi della Parte II Titolo II della LR n. 12/2005 e s.m.i.;
- s) elaborati grafici e relazione, nei casi previsti dalla normativa, di cui al DM 14 gennaio 2008;

- t) nel caso di progetti riferiti ad opere in esecuzione di piani attuativi o programmi integrati di intervento approvati, vanno indicati gli estremi di riferimento relativi al Piano Attuativo stesso, presentando una copia dello schema planivolumetrico allegato alla convenzione su cui vanno contrassegnati i lotti o gli edifici già attuati e i lotti oggetto della nuova pratica edilizia;
- u) assunzione di impegno del titolare del titolo abilitativo (anche certificato) per la diretta progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti, nel caso in cui il Comune di Arena Po non programmi di eseguirle nei termini utili per l'ultimazione dell'intervento privato.

2.2.3.4 Per gli interventi sugli edifici esistenti, gli elaborati di cui sopra (planimetria, piante, prospetti e sezioni), dovranno riportare la situazione esistente, quella di progetto e le sovrapposizioni, ove saranno colorate distintamente le parti in demolizione (giallo) e quelle di nuova realizzazione (rosso), essendo la colorazione degli elaborati metodo convenzionale per l'immediata comprensione di quanto oggetto di variante.

2.2.3.5 Per le opere di urbanizzazione o altre opere oggetto di cessione, considerato che le stesse saranno acquisite al patrimonio comunale, gli interventi dovranno essere presentati sotto forma di progetto esecutivo, e cioè dotati di grado di dettaglio sufficiente al successivo collaudo ed alla successiva manutenzione e gestione dei manufatti; in ogni caso all'atto della consegna delle opere al Comune di Arena Po, l'operatore dovrà aver consegnato documentazione grafica e tecnica adeguata riportante fedelmente ed al dettaglio la soluzione realizzata.

2.2.3.6 Documentazione necessaria ai fini del calcolo del contributo di costruzione (art. 43 della LR n. 12/2005):

- a) tabella regionale redatta ai sensi del DM 5 maggio 1977, in applicazione alla L n. 10/77 come modificata dal DPR n. 380/2001 e s.m.i., relativa al contributo commisurato al costo di costruzione;
- b) computo metrico estimativo (per interventi di nuova costruzione di edifici a destinazione terziaria e per interventi di ristrutturazione su edifici di altre destinazioni).

2.2.4 Indicazioni per la sistemazione e la progettazione delle aree libere

2.2.4.1 La progettazione inerente alla sistemazione delle aree esterne agli edifici, pubblici e privati, deve, in generale, riportare:

- a) la descrizione delle eventuali variazioni apportate all'andamento del terreno;
- b) la dotazione e la morfologia degli apparati vegetali;
- c) il tracciamento dei percorsi carrabili e pedonali;
- d) la configurazione degli spazi pavimentati e attrezzati;
- e) l'eventuale caratteristica tipologico – formale degli elementi di arredo urbano;
- f) la relazione illustrativa, che deve specificare le scelte operate ed i criteri adottati in merito ai diversi ordini di esigenze generali posti in essere dalle condizioni di contesto, integrate da quadri e tabelle riassuntivi di verifica degli adempimenti normativi, comparate con le esigenze programmatiche di fruibilità dell'intervento.

2.2.4.2 Per tutte le aree libere pubbliche e per quelle private, se di ampia metratura, deve essere effettuata un'adeguata restituzione planimetrica:

- a) dello stato attuale del lotto e delle aree adiacenti, con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie (sia che vengano conservate sia che vengano demolite);
- b) dello stato di progetto, quotata planimetricamente e altimetricamente con comparazione diretta con le quote dello stato attuale, contenente una dettagliata rappresentazione della sistemazione degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, di nuovo impianto e degli eventuali abbattimenti.

2.2.4.3 Particolare attenzione dovrà essere posta alla fruibilità degli spazi da parte dei portatori di handicap, sulla base della normativa vigente in materia.

2.2.5 Esame paesistico dei progetti

2.2.5.1 Sulla base dei disposti di cui alla DGR VII/11045/2002, l'esame paesistico si applica a tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi.

- 2.2.5.2 Il metodo proposto consiste nel considerare la sensibilità paesistica del sito di intervento definita dal PGT vigente e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.
- 2.2.5.3 Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.
- 2.2.5.4 Il percorso conduce a verificare se il progetto contribuisca a qualificare oppure a deteriorare il contesto paesistico di riferimento, se produca effetti non apprezzabili sull'immagine del territorio o, invece, possa arricchirla o impoverirla, se crei nuovi valori paesistici, o piuttosto non comprometta oppure distrugga quelli esistenti.
- 2.2.5.5 I soggetti coinvolti nella procedura dell'esame paesistico dei progetti fanno riferimento al proponente – progettista e all'amministrazione pubblica competente per l'approvazione.
- 2.2.5.6 Il progettista:
- a) contestualmente all'elaborazione del progetto, tiene conto della sensibilità paesistica del sito (predeterminata dall'Amministrazione Comunale e contenuta nelle tavole prescrittive del PGT) e determina il grado di incidenza del progetto;
 - b) sulla base del giudizio complessivo relativo ai due aspetti, è in grado di constatare in prima approssimazione il livello di impatto paesistico del progetto proposto e procedere secondo quanto indicato nella parte IV della Normativa del PPR e nelle Linee Guida;
 - c) qualora l'intervento proposto risulti essere di impatto superiore alla soglia di rilevanza, gli elaborati di progetto dovranno essere corredati da una specifica relazione paesistica, al fine di permettere a chi esaminerà il progetto di avere piena consapevolezza anche delle intenzioni progettuali sottese nel valutare appieno l'efficacia e la coerenza della soluzione adottata con le finalità di tutela del paesaggio.
- 2.2.5.7 L'amministrazione pubblica competente:
- a) prende visione del progetto e della eventuale relazione paesistica allegata e può attivare una verifica d'ufficio relativa alla completezza e all'attendibilità delle considerazioni paesistiche;
 - b) nel caso di progetti che superino la soglia di rilevanza, chiede alla Commissione per il Paesaggio di esprimere il proprio giudizio sull'impatto paesistico delle soluzioni adottate; il suddetto organo esamina il progetto e nell'esprimere il proprio parere può richiedere modifiche o integrazioni per migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico;
 - c) nel caso di progetti che superino la soglia di tolleranza, chiede alla Commissione per il Paesaggio di esprimere il proprio giudizio sull'impatto paesistico delle soluzioni adottate; nel caso di giudizio negativo, può, con motivate argomentazioni, respingerlo fornendo al contempo le indicazioni per una radicale riprogettazione.
- 2.2.5.8 Per una maggiore esplicitazione della procedura sopra riportata si rimanda ai contenuti della DGR VII/11045/2002 ed alla definizione delle classi di sensibilità paesistiche del PGT.

2.2.6 Relazione illustrativa

- 2.2.6.1 Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
- 2.2.6.2 I paragrafi della relazione saranno relativi ai seguenti argomenti:
- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o attuativo;
 - b) documentazione fotografica;
 - c) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - d) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - e) caratteri dell'intervento edilizio:
 - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
 - opere di urbanizzazione esistenti e previste;
 - fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc.;

- descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
 - f) calcolo delle superfici e dei volumi esistenti e di progetto, con dimostrazione della conformità a tutti i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
 - g) calcolo delle superfici utili e dei volumi dimostrativi di quanto indicato negli stampati per il calcolo degli oneri di costruzione e del contributo proporzionale al costo di costruzione;
 - h) relazione sanitaria che contenga: il calcolo dei rapporti aeroilluminanti, la descrizione delle modalità di approvvigionamento idrico, la descrizione delle modalità di smaltimento delle acque reflue, la descrizione di eventuali vespai al piano terreno, la presenza e le caratteristiche degli eventuali marciapiedi, le altezze degli ambienti, le modalità di smaltimento dei rifiuti, la modalità di riscaldamento, la modalità di allontanamento dei fumi ed ogni altra particolarità tecnica necessaria ad ottenere il visto sanitario sul progetto, da parte dell'autorità sanitaria competente (medico addetto alle funzioni di igiene pubblica o ATS); tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni;
 - i) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata, dal punto di vista tecnico – sanitario, con informazioni relative all'attività secondo la modulistica opportunamente predisposta dall'ATS;
 - j) verifica grafica della distanza delle aree residenziali ed indicazione delle opere di mitigazione ambientale;
 - k) relazione sulle precauzioni assunte per la innocuità dei processi produttivi, scarichi liquidi, gassosi e solidi e delle emissioni di rumori, vibrazioni o altre cause recanti molestia;
 - l) relazione sulle caratteristiche acustiche dell'edificio o degli impianti, redatta da parte di tecnico competente ai sensi della LR n. 13/2001 e s.m.i.
- 2.2.6.3 In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e/o dal richiedente il titolo abilitativo:
- a) nel caso di progetti per ambienti di lavoro a destinazione generica, dichiarazione di impegno del richiedente al rispetto di tutte le norme e prescrizioni vigenti per le attività che si insedieranno nell'immobile;
 - b) dichiarazione relativa al rispetto delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- 2.2.6.4 Nel modulo edilizio unificato e standardizzato vanno inoltre compilate le dichiarazioni asseverate dal progettista richieste per la fattispecie di intervento da eseguire.

3. Le modalità di coordinamento con il SUAP

- 3.1 Le pratiche edilizie relative alle attività produttive di cui al DPR n. 447/1998 e s.m.i. sono istruite presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) con la procedura prevista dal DPR n. 160/2010 e da leggi e regolamenti regionali, nonché da eventuali norme comunali.
- 3.2 L'azione dello Sportello Unico per le Attività Produttive deve essere strettamente integrata con quella dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).
- 3.3 Il Responsabile del procedimento SUAP, ricevuta l'istanza per l'attivazione dei relativi endoprocedimenti istruttori urbanistico/edilizio e paesaggistico, ne dà tempestiva comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia.
- 3.4 Lo Sportello Unico per l'Edilizia, nell'ambito dell'attività istruttoria:
 - a) segnala allo SUAP la necessità di eventuali integrazioni documentali ai fini dell'inoltro al soggetto istante;
 - b) verifica e segnala allo SUAP se ai fini urbanistico-edilizi e paesaggistici e per lo specifico procedimento sia necessaria l'acquisizione di pareri da parte di distinte unità organizzative interne o di assenti o nulla-osta da parte di Enti o altre Amministrazioni al fine dell'attivazione, da parte dello SUAP, di una Conferenza di Servizi;

- c) ove necessari nell'ambito del procedimento, istruisce e predispone i provvedimenti per l'acquisizione delle deliberazioni di competenza della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale;
 - d) comunica tutti gli adempimenti necessari, sotto il profilo urbanistico edilizio, alla conclusione dell'iter.
- 3.5 Qualora il procedimento richieda il rilascio di un provvedimento espresso, il Responsabile dello SUE provvede alla redazione degli atti di assenso edilizi e paesaggistici aventi valore di titoli endoprocedimentali quali parte integrante della determinazione conclusiva a cura del Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive.
- 3.6 Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) costituisce l'organo di riferimento per gli imprenditori che intendono avviare, ampliare, rilevare attività produttive. Si occupa del rilascio dei titoli autorizzativi per l'esercizio delle attività produttive, accoglie le istanze di richiesta di avvio delle attività imprenditoriali/produttive, le trasmette agli uffici competenti fornendo risposta all'utenza, coordina i procedimenti e ne comunica l'esito.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi
contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

- 1.1 Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare lo strumento dell'autotutela amministrativa provvedendo, qualora ne ricorrano i presupposti, all'annullamento ovvero alla conformazione di un atto o di un provvedimento.
- 1.2 Qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 21 nonies della L. n. 241/1990 è possibile procedere all'annullamento di un atto o di un provvedimento per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico. L'interesse pubblico sotteso all'esercizio del potere di autotutela deve essere puntualmente motivato nel provvedimento di annullamento e non può riscontrarsi nel mero ripristino della legalità violata.
- 1.3 Ove sussista uno specifico interesse pubblico e sia possibile procedere alla rimozione dei vizi relativi ai procedimenti amministrativi che hanno formato l'atto o il provvedimento, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare il procedimento finalizzato alla conformazione dello stesso.
- 1.4 A tal fine il Responsabile del Procedimento esperisce istruttoria sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attivazione: quando dall'analisi siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
- 1.5 Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo, puntualmente motivato, del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia.
- 1.6 Qualora in forza di nuove disposizioni normative o regolamentari nonché di nuovi elementi, che comunque incidano sul procedimento, siano necessarie nuove o ulteriori valutazioni relativamente ad un procedimento edilizio, anche in fase di avanzata istruttoria, il Responsabile SUE provvede all'attivazione della procedura di riesame.
- 1.7 Il riesame può essere attivato anche ad esito di sentenza del giudice amministrativo.
- 1.8 Ove previsto, per esperire il riesame è necessario acquisire nuove valutazioni o pareri da parte dei settori interni, della Commissione Edilizia o di altri Enti o Amministrazioni coinvolte nel procedimento.

2. Certificato di destinazione urbanistica

- 2.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 3 del DPR n. 380/2001 il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della domanda e contiene le prescrizioni urbanistiche relative ad una determinata area, puntualmente indicata ed individuata nella richiesta.
- 2.2 Il certificato di destinazione urbanistica, facendo riferimento all'istanza, specificherà le varie destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, delle aree individuate dal richiedente in relazione ai mappali esposti e riportati nell'estratto di mappa catastale allegato.
- 2.3 La richiesta può essere formulata dall'avente titolo ai sensi di legge, da notai o dai tecnici ufficialmente incaricati dall'avente titolo o da chiunque abbia interesse a conoscere le prescrizioni urbanistiche dei terreni interessati (venditore, acquirente o altro).
- 2.4 La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza.
- 2.5 Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.

3. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

- 3.1 Nel caso in cui non sia possibile iniziare i lavori entro un anno dal rilascio del provvedimento abilitativo o terminarli entro tre anni dall'inizio, prima delle scadenze indicate nel titolo abilitativo, il titolare del permesso di costruire può richiedere motivata proroga dei relativi termini ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 15 del DPR n. 380/2001.
- 3.2 Il Responsabile dello SUE provvede, entro 30 giorni dalla richiesta, alla verifica della sussistenza delle motivazioni legittimanti il provvedimento di proroga ed al rilascio del relativo provvedimento.
- 3.3 La proroga può essere concessa per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 3.4 La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
- 3.5 Nelle more del rilascio del provvedimento di proroga, qualora i termini indicati nel titolo abilitativo siano decorsi, non potrà in ogni caso essere eseguita alcuna lavorazione.
- 3.6 La proroga dei termini di inizio e fine lavori può essere richiesta una sola volta.
- 3.7 Qualora ad avvenuta decorrenza dei termini di efficacia del titolo abilitativo l'opera non sia iniziata o completata, può esserne richiesto il rinnovo.
- 3.8 La procedura di rinnovo rappresenta una nuova richiesta e, pertanto, determina il rilascio di un nuovo titolo edilizio: quest'ultimo è pertanto subordinato alla verifica di compatibilità con la normativa urbanistico-edilizia ed i regolamenti vigenti ed all'ottenimento di tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati per la realizzazione dell'intervento previsto.
- 3.9 Stante la formazione di un nuovo titolo edilizio, il procedimento di rinnovo è regolato dall'articolo 20 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.
- 3.10 Ove siano intervenute modifiche in aumento delle tariffe urbanistiche, il rinnovo comporta la corresponsione del conguaglio al contributo di costruzione.

4. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

- 4.1 La disciplina relativa alla sospensione dell'uso ed alla dichiarazione di inagibilità per motivi di igiene è contenuta nell'art. 26 del DPR n. 380/2001 e nell'art. 222 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con RD n. 1265/1934.
- 4.2 Il Responsabile del Servizio Tecnico ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati.
- 4.3 Nell'ordinanza emessa il Responsabile del Servizio Tecnico può fissare un termine per l'adeguamento; trascorso inutilmente il predetto termine sussistono le condizioni per dichiarare l'inagibilità.
- 4.4 Per le abitazioni esistenti, il Responsabile del Servizio Tecnico può dichiarare inagibile un manufatto edilizio, o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) mancata disponibilità di acqua potabile;
 - c) assenza di servizi igienici;
 - d) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
- 4.5 L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità, attraverso le opportune misure tecnico-edilizie, il Responsabile del Servizio Tecnico ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso.

5. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

5.1 Contributo di costruzione

- 5.1.1 Il contributo di costruzione, comprese le eventuali maggiorazioni o agevolazioni, è determinato dalla legge in relazione alla destinazione dell'immobile.
- 5.1.2 Il contributo di costruzione è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione e dal contributo relativo al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti.
- 5.1.3 Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda (si rimanda all'allegato A della Prima parte dell'Indice relativa ai "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia") o al volume urbanistico (si rimanda all'allegato A della Prima parte dell'Indice relativa ai "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia") oggetto di intervento, calcolati secondo le indicazioni dello strumento urbanistico e del presente Regolamento. Il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato secondo le tabelle della normativa vigente.
- 5.1.4 Le modalità di pagamento e di rateizzazione sono demandate a specifici atti dell'Amministrazione Comunale, pubblicati sul sito istituzionale.
- 5.1.5 Per le maggiorazioni, riduzioni ed esoneri si rimanda a specifici atti dell'Amministrazione Comunale, pubblicati sul sito istituzionale.

5.2 Monetizzazione aree a standard

- 5.2.1 Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso rispetto a quella originariamente assentita, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al Comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.
- 5.2.2 La convenzione dei piani attuativi deve prevedere la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalla scheda tecnico-progettuale allegata alle NTA del PGT; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, se consentito dal PGT, in alternativa alla cessione interna al comparto, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati dispongano la delocalizzazione extra comparto delle aree di cessione oppure corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.
- 5.2.3 La fideiussione allegata alla stipula della convenzione dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, può essere di tipo bancario o assicurativo.

6. Pareri preventivi

- 6.1 Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione del titolo edilizio, ha facoltà di richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione preliminare sull'ammissibilità dell'intervento, allegando:
 - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;

- b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alla strumentazione urbanistica comunale vigente e alle norme del presente Regolamento.
- 6.2 È facoltà del proprietario dell'immobile, o di chi abbia titolo alla presentazione del titolo abilitativo, richiedere un parere preventivo riguardante solo alcuni aspetti e non la totalità di un intervento, fermo restando che le relative valutazioni saranno effettuate sulla base degli elementi evidenziati e della documentazione prodotta.
- 6.3 La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione per il paesaggio, per un esame preliminare.
- 6.4 La Commissione per il paesaggio, qualora intenda fare osservazioni, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
- 6.5 Lo Sportello Unico per l'Edilizia esprime la propria valutazione entro il termine massimo di sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.
- 6.6 I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti a meno di intervenute successive modifiche normative o regolamentari incidenti sull'intervento ai fini della presentazione del titolo abilitativo e a condizione che il progetto sia elaborato in conformità ai contenuti della relazione presentata per la valutazione preventiva ed alle risultanze del parere.
- 6.7 Il rilascio di pareri preventivi è subordinato al pagamento dei diritti di istruttoria previsti da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
- 6.8 In ogni caso il parere preventivo non autorizza l'interessato ad iniziare alcun intervento, per il quale è necessario lo specifico provvedimento abilitativo a seconda della tipologia di opere da eseguire.
- 6.9 I soggetti interessati (proprietari di immobili, professionisti, associazioni riconosciute ex articolo 13 della L n. 349/1986, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione Comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali, anche con la presentazione di richieste di pareri preventivi.
- 6.10 Fatto salvo quanto disposto al successivo comma, le indicazioni interpretative vengono rilasciate entro sessanta giorni dalla richiesta, mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione Comunale
- 6.11 In merito alle interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi, si procede ai sensi dell'art. 14 bis della LR 12/05 e s.m.i.

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

- 7.1 Ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 il Sindaco, ravvisati i motivi di sicurezza o pericolo per l'incolumità pubblica, emette ordinanza per il ripristino dei luoghi e l'eliminazione del pericolo.
- 7.2 Non sono soggetti a titolo edilizio, ad eccezione delle particolari condizioni contenute nel D.lgs. n. 42/2004 e limitatamente alle sole opere provvisorie di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo, gli interventi contingibili e urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili.
- 7.3 Nel caso di cui al comma precedente il proprietario o soggetto avente titolo deve dare immediata comunicazione al Sindaco, fermo restando l'obbligo di presentare istanza di titolo abilitativo entro 30 giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione, per la prosecuzione dei lavori che saranno necessari oltre la mera messa in sicurezza per l'eliminazione dei pericoli per l'incolumità pubblica.

8. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

- 8.1 Il Comune, al fine di implementare l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio, attua le modalità e gli strumenti necessari in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n. 241/1990 e n. 190/2012, nei Decreti Legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016 e nel "Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza".
- 8.2 Essi consistono in particolare:
- a) nella pubblicazione sul sito web dell'ente degli atti di pianificazione generale, attuativa e settoriale comunale;
 - b) nella possibilità di accedere attraverso il sito web dell'ente direttamente alle norme legislative e regolamentari aventi rilevanza in ambito urbanistico ed edilizio;
 - c) nella pubblicazione sul sito web della disciplina dei singoli procedimenti edilizi ed urbanistici con indicazione delle tempistiche previste dalla legge e degli uffici competenti alla loro gestione
- 8.3 Al fine di garantire la facilità di accesso e di consultazione, le informazioni urbanistiche ed edilizie sono contenute nel sito web istituzionale, sotto le aree tematiche ad essi dedicate.
- 8.4 Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 e del D.lgs. n. 39/1997.

9. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

- 9.1 Lo Sportello Unico per l'Edilizia, attraverso opportune forme di reperimento dei dati quali ad esempio questionari da compilare in forma anonima, può procedere alla rilevazione del livello di gradimento della cittadinanza circa i servizi erogati, incentivando in tal modo forme di partecipazione mirate alla ricognizione del livello di qualità prestazionale degli uffici ed all'eventuale implementazione di carenze segnalate.

10. Concorsi di urbanistica e di architettura

- 10.1 Al fine di garantire la qualità della progettazione e risolvere problemi di particolare complessità, il Comune di Arena Po promuove il concorso di idee e/o di progettazione di urbanistica, architettura e paesaggio.
- 10.2 Qualora venga indetto un concorso pubblico di urbanistica, architettura e paesaggio troveranno applicazione le norme contenute negli articoli 152 e seguenti del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. nonché i principi di trasparenza e partecipazione di cui all'art. 22 del medesimo decreto.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori *contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

1. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.

1.1 Comunicazione d'inizio lavori

- 1.1.1 L'inizio lavori deve avvenire entro non oltre un anno dalla notifica dell'avviso di rilascio del titolo abilitativo.
- 1.1.2 Nel caso di CILA e SCIA (ai sensi dell'art. 22 DPR n. 380/01 e s.m.i.) la comunicazione d'inizio lavori può coincidere con la presentazione della pratica edilizia medesima fatte salve diverse indicazioni relative alla modulistica unificata.
- 1.1.3 Nel caso di SCIA di cui all'art. 23 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. la comunicazione di inizio lavori non può avvenire prima che siano trascorsi 30 (trenta) giorni dalla presentazione della pratica allo SUE e qualora si tratti di SCIA condizionata a seguito dell'avvenuta efficacia della segnalazione medesima e comunque deve intervenire entro un anno dall'efficacia del titolo edilizio autocertificato.
- 1.1.4 Le comunicazioni di inizio lavori, per i diversi interventi edilizi ai sensi del DPR n. 380/2001 e s.m.i., dovranno essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Lombardia e reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie.
- 1.1.5 Sono altresì soggetti a preventiva comunicazione da parte dell'interessato, i cambi di destinazione d'uso senza opere, di cui all'art. 52 comma 2 della LR n. 12/2005 e s.m.i., da effettuarsi con la presentazione di modulistica regionale prevista per la CILA.

1.2 Interruzione dei lavori

- 1.2.1 In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica e privata incolumità.
- 1.2.2 In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.
- 1.2.3 Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio.

1.3 Assenza del direttore dei lavori

- 1.3.1 Qualora il Direttore dei Lavori nominato venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del permesso di costruire o del titolo abilitativo autocertificato dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne tempestiva comunicazione al Comune di Arena Po. I lavori potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione, allo Sportello Unico per l'Edilizia o lo Sportello Unico Attività Produttive, della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

1.4 Istanza di voltura

- 1.4.1 Nell'ipotesi di trasferimento della proprietà dell'immobile, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il provvedimento edilizio sia intestato agli stessi.
- 1.4.2 Il successore o l'avente causa presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia, la domanda di nuova intestazione (voltura), allegando copia (con indicazione o in via di autocertificazione) dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del provvedimento edilizio.

- 1.4.3 La voltura è un atto dovuto dall'Amministrazione Comunale, la quale deve compiere unicamente la verifica della mutata titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto abilitativo.
- 1.4.4 Il trasferimento della titolarità dell'atto, anche a favore di più soggetti, non comporta la divisione dei relativi atti amministrativi.

2. Comunicazioni di fine lavori

- 2.1 Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge o, nei casi legislativamente previsti, dalla convenzione, esso decorre dalla data di inizio dei lavori o dalla data di efficacia delle Comunicazioni e delle Segnalazioni.
- 2.2 La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata (allo Sportello Unico per l'Edilizia o allo Sportello Unico Attività Produttiva) dal Titolare/Committente, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa, entro cinque giorni dall'ultimazione degli stessi corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.
- 2.3 La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/segnalate/comunicate sino state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.
- 2.4 Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti.
- 2.5 Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo titolo abilitativo secondo le modalità vigenti di legge.
- 2.6 La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

3. Occupazione di suolo pubblico

- 3.1 Nel caso occorra, per qualsiasi motivo, occupare temporaneamente o permanentemente suolo pubblico (sedi stradali, marciapiedi, aiuole, ecc.), l'interessato deve munirsi di apposita autorizzazione espressa, rilasciata dal Comune di Arena Po; al fine dell'ottenimento della stessa, è necessaria la presentazione di domanda con indicati:
 - a) nominativo e domicilio del richiedente;
 - b) luogo dell'occupazione;
 - c) motivo e tipo di occupazione e descrizione dell'opera;
 - d) durata (espressa in giorni naturali e consecutivi) dell'occupazione, concordata con l'Ufficio Tecnico e limitata al minimo indispensabile;
 - e) superficie occupata (in mq).
- 3.2 Alla richiesta va inoltre allegato uno stralcio planimetrico in scala adeguata, con individuato il luogo e l'ingombro dell'occupazione.
- 3.3 Il richiedente dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'applicazione di opportune segnalazioni, anche notturne, al fine di evitare disagi e pericoli per la circolazione veicolare e pedonale.
- 3.4 L'occupazione di suolo pubblico in assenza dell'autorizzazione di cui al comma 3.1 precedente comporta, oltre all'applicazione di una sanzione pecuniaria, l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino.
- 3.5 Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
- 3.6 L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
- 3.7 Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
- 3.8 Per interventi esclusi dal pagamento del canone per l'uso, l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare e fissare la durata massima dell'occupazione in relazione alla tipologia dell'intervento.

- 3.9 Qualsiasi manomissione di suolo pubblico deve essere espressamente autorizzata dal Comune; al fine del rilascio dell'autorizzazione, occorre che l'interessato presenti domanda, redatta su carta legale, con indicati:
- a) nominativo e domicilio del richiedente;
 - b) luogo della manomissione;
 - c) motivo e tipo della manomissione;
 - d) superficie interessata dalla manomissione (in mq).
- 3.10 Alla richiesta va inoltre allegato uno stralcio planimetrico in scala adeguata, con evidenziata l'area della manomissione.
- 3.11 Prima del rilascio della predetta autorizzazione, deve essere versato un deposito cauzionale, determinato dallo Sportello Unico per l'Edilizia e proporzionato alla superficie manomessa.
- 3.12 L'autorizzazione riporterà le specifiche tecniche per l'esecuzione dei lavori di manomissione e di ripristino.
- 3.13 A fine lavori, l'interessato deve comunicare l'avvenuto ripristino a regola d'arte del suolo manomesso e, previa verifica dell'Ufficio Tecnico, sarà svincolata la cauzione che verrà, invece, incamerata, per l'esecuzione in danno dei lavori, in caso di mancata o imperfetta esecuzione del ripristino.
- 3.14 Oltre a quanto, il Comune potrà richiedere, in relazione alla qualità ed alla quantità del suolo da manomettere, un contributo per maggiori spese di manutenzione del suolo stesso.
- 3.15 La manomissione di suolo pubblico in assenza dell'autorizzazione di cui al comma 3.12 precedente comporta, oltre all'applicazione di una sanzione pecuniaria, l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino.
- 3.16 Il titolare di permesso di costruire o altro titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori mediante opportune recinzioni con materiali idonei o comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione, la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati. In ogni caso dovranno essere adottate idonee segnalazioni con cartellonistica e dispositivi luminosi previsti dalla normativa vigente, volti a tutelare la pubblica incolumità.
- 3.17 In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua ed a contenere emissioni acustiche o ambientali fastidiose.
- 3.18 I manufatti provvisori, quali recinzioni e accessi carrai per interventi eccezionali ed urgenti dovranno essere preventivamente autorizzati, per un periodo massimo di centottanta giorni, salvo diversa motivata richiesta.

4. Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc

- 4.1 Gli interventi di bonifica di cui al presente articolo devono essere eseguiti da soggetti in possesso delle necessarie certificazioni previste dalla legge per l'intervento da eseguire.
- 4.2 Qualora il titolo abilitativo afferisca ad un'area oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee la realizzazione dell'intervento deve essere eseguita in conformità alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di approvazione del progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi del rischio.
- 4.3 Nel caso in cui l'intervento edilizio preveda la rimozione e lo smaltimento di materiali contenenti amianto, la bonifica dovrà essere attuata nel rispetto della normativa vigente.
- 4.4 Qualora durante le fasi di progettazione e/o di esecuzione dell'intervento venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti è obbligatoria l'immediata sospensione dei lavori e la tempestiva comunicazione del ritrovamento al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ed all'Ufficio Protezione Civile competente il quale avvia, con il concorso tecnico-operativo del Ministero della Difesa, gli interventi specialistici ed adotta ogni provvedimento idoneo ad assicurare la sicurezza della popolazione.
- 4.5 I terreni oggetto di bonifica sono assoggettati ad onere reale ai sensi dell'art. 253 del D.lgs. n. 152/2006.
- 4.6 Sono fatte salve le ulteriori disposizioni contenute nel successivo Titolo III – Capo I – art. 6.2.1.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori *contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

- 1.1 Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
- 1.2 Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
- 1.3 Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.
- 1.4 Il titolare, il committente e il costruttore rispondono della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed hanno l'obbligo di attenersi alle disposizioni che vengono impartite dall'Amministrazione.

2. Punti fissi di linea e di livello

- 2.1 Prima dell'inizio dei lavori di scavo per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il direttore dei lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, e li comunica all'Amministrazione, fatta salva la possibilità di verifiche da parte del Comune di Arena Po.
- 2.2 Ai fini delle verifiche del rispetto del Codice della Strada, è necessario effettuare il sopralluogo congiunto con gli uffici della Polizia Locale nei casi di realizzazione di nuove recinzioni non conformate ad allineamenti esistenti.

3. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

- 3.1 I cantieri, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio da eseguire, dovranno essere installati e condotti secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antiinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antiincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
- 3.2 Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, del terreno, della falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
- 3.3 Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).
- 3.4 È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
- 3.5 I cantieri devono essere dotati di idonee attrezzature di servizio conformi alle norme igienico-sanitarie (wc, docce, spogliatoi, pronto intervento, ecc.) per il personale addetto, qualora occorrenti e prescritti dalle apposite normative di settore.
- 3.6 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 ATS ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti.

- 3.7 È vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
- 3.8 È fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
- 3.9 Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" come disposto dal successivo articolo.
- 3.10 Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto.
- 3.11 Nel caso di interventi edilizi in edifici esistenti o in aree pertinenziali, il cantiere dovrà garantire anche la sicurezza di eventuali occupanti.
- 3.12 I cantieri edili in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico devono essere isolati mediante recinzioni da realizzare con materiali idonei e decorosi e con altezza non inferiore a m 2,00, atte ad impedire l'accesso agli estranei alle lavorazioni, e devono essere opportunamente presegnalati con idonei dispositivi riflettenti e muniti di segnale luminoso per le ore notturne e nei casi in cui si abbia scarsa visibilità. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie di cantiere non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso. La recinzione dovrà essere mantenuta in condizioni ottimali con aspetto decoroso per tutta la durata delle opere e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento. L'Amministrazione può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo. L'Amministrazione comunale ha facoltà – nel rispetto del decoro urbano - di servirsi delle recinzioni di cantiere prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo. Quando le opere di delimitazione del cantiere comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve essere preventivamente richiesta all'Amministrazione Comunale la relativa concessione secondo le procedure in atto. Qualora la recinzione racchiuda manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi.
- 3.13 Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di "interruzione dei lavori" che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.
- 3.14 Le recinzioni provvisorie devono risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
- 3.15 Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nei relativi regolamenti attuativi.
- 3.16 Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno dieci giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dello speciale provvedimento abilitativo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
- 3.17 Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 3.18 Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o similari provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

4. Cartelli di cantiere

- 4.1 Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello di adeguate dimensioni (o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata) realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
- 4.2 Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
- a) Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA)
 - b) Oggetto dell'intervento
 - c) Estremi catastali
 - d) Titolare e Committente dell'intervento

- e) Data inizio dei lavori
 - f) Termine massimo di fine lavori
 - g) Progettista
 - h) Direttore Lavori
 - i) Progettista strutture (se previsto)
 - j) Direttore Lavori strutture (se previsto)
 - k) Progettista impianti (se previsto)
 - l) Direttore Lavori impianti (se previsto)
 - m) Impresa/e assuntrice dei lavori
 - n) Imprese esecutrici dei lavori
 - o) Responsabile del cantiere
 - p) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto)
 - q) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto)
 - r) Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.)
 - s) Collaudatore statico (se previsto)
 - t) Certificatore energetico (se previsto)
- 4.3 Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile.
- 4.4 Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:
- a) Estremi atti autorizzativi
 - b) Concessionario dell'opera
 - c) Responsabile Unico del Procedimento
 - d) Oggetto dell'appalto
 - e) Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (se possibile)
 - f) Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (se possibile)
 - g) Modalità di realizzazione
 - h) Importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro)
 - i) Costi sicurezza (se nominato il C.S.)
 - j) Ribasso d'asta
 - k) Impresa appaltatrice
 - l) Imprese sub-appaltatrici
 - m) Progettista architettonico
 - n) Progettista strutture
 - o) Progettista impianti tecnici
 - p) Direttore lavori
 - q) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione
 - r) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione
 - s) Direttore di cantiere
 - t) Assistente tecnico
 - u) Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.)
 - v) Data contrattuale di inizio e termine dell'opera
 - w) Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche
 - x) Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante
- 4.5 Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
- 4.6 La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR n. 380/2001).
- 4.7 Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
- 4.8 L'installazione del cartello di cantiere deve essere effettuata entro cinque giorni dalla data di consegna dei lavori.

5. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

- 5.1 La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture posti nelle vicinanze.
- 5.2 Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
- 5.3 Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.
- 5.4 La sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di monitoraggio che devono interessare la zona circostante gli scavi e che devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati, anche indirettamente, dagli scavi o dalle demolizioni. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio, sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
- 5.5 Per i cantieri ove si proceda a demolizioni mediante magli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate per la discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al Comune di Arena Po di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.
- 5.6 Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
- 5.7 Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri del piano di zonizzazione acustica vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.
- 5.8 La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia; è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relativa alle procedure di cui al presente articolo.
- 5.9 L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia; è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relativa alle procedure di cui al presente comma.
- 5.10 Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.
- 5.11 È vietato bruciare in cantiere rifiuti ed ogni altro materiale, oltre che l'interramento di materiali di risulta, nonché l'abbandono di materiali, di terreno proveniente dagli scavi e di rifiuti sui luoghi oggetto di cantiere. Fatte salve le vigenti disposizioni in materia, la violazione a tale disposto può essere equiparato, in base alla gravità, a reato ambientale.
- 5.12 A seguito dell'ultimazione dei lavori, il concessionario è comunque tenuto a provvedere alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche risultino alterate dall'intervento.
- 5.13 Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.
- 5.14 Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:
 - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.
- 5.15 L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.lgs n. 42/2004, è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

6. Misure di cantiere e eventuali tolleranze

- 6.1 L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali le quali si intendono fisse ed immutabili.
- 6.2 La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziale.
- 6.3 Ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 380/01 e s.m.i., non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.
- 6.4 Le tolleranze esecutive di cui al precedente comma 6.3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

7. Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

- 7.1 La sicurezza e il controllo dei cantieri sono disciplinati dal D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i. e, in particolare, la vigilanza è affidata agli enti ed organismi individuati dalla medesima normativa.
- 7.2 Il Comune di Arena Po, allo scopo di prevenire i rischi nelle fasi di realizzazione degli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, può richiedere una apposita fideiussione bancaria, assicurativa o rilasciata da società di intermediazione finanziaria iscritta all'Albo di cui all'art. 106 del D.lgs. n. 385/1993, con le seguenti modalità:
 - a) con la comunicazione di inizio dei lavori se si tratta di opere assentite con permesso di costruire;
 - b) congiuntamente alla presentazione della pratica edilizia per le opere avviate con SCIA o CILA.
- 7.3 L'importo della fideiussione di cui al comma precedente deve essere pari al costo delle opere di sistemazione dell'area (sbancamenti, opere fondazionali, palificate, ecc.) determinato sulla base di apposito computo metrico estimativo, sottoscritto dal committente e dal Direttore dei Lavori e verificato dal competente Ufficio comunale, in modo tale da garantire i costi necessari per il mantenimento delle condizioni di sicurezza del cantiere.
- 7.4 Tale adempimento potrà essere omesso qualora le opere di sistemazione dell'area risultino, previa verifica del competente Ufficio comunale, di modesta rilevanza.
- 7.5 Qualora il committente non provveda autonomamente, la fideiussione di cui sopra verrà utilizzata dal Comune di Arena Po, previa diffida, per effettuare le opere di messa in sicurezza del sito non effettuate.
- 7.6 Salvo eventuali peculiarità dell'intervento, la fideiussione sarà restituita alla fine dei lavori.
- 7.7 Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto da polveri e rumore, che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.
- 7.8 Nel caso in cui sia interrotta l'esecuzione di opere edilizie, il proprietario dovrà prendere gli accorgimenti necessari per garantire la solidità delle parti costruite nonché il decoro, l'igiene e la sicurezza.
- 7.9 I cantieri devono essere smantellati entro un mese dall'ultimazione delle opere ad essi relativi, lasciando le aree precedentemente occupate dal cantiere stesso decorose, libere da materiale, rifiuti e impedimenti di ogni genere e tali da poter essere praticabili senza pericolo per l'incolumità di terzi.

8. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

- 8.1 Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune di Arena Po o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
- 8.2 Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune di Arena Po e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
- 8.3 Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residui di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

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

- 9.1 Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del titolo abilitativo.
- 9.2 In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione e/o recupero di edifici esistenti ed in ogni altro caso in cui occorre procedere ad eseguire più di una manomissione di suolo pubblico per singolo edificio, l'autorizzazione alla manomissione di suolo pubblico viene concessa (anche se richiesta dal singolo concessionario di servizio pubblico) subordinatamente alla presentazione di specifica garanzia relativamente all'esecuzione, nel rispetto della regola dell'arte, di un unico intervento di ripristino (limitatamente al tappetino di usura) che comprende tutta la superficie estesa tra il primo e l'ultimo taglio (leggasi anche manomissione) presente nel tratto di suolo pubblico considerato. In questo caso il titolare di permesso di costruire o altro titolo edilizio è tenuto ad inviare preventivamente al competente ufficio una richiesta – progetto ove si evincono tutti gli allacciamenti da eseguire, così come concordati con i relativi gestori.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio *contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

1. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1.1 Definizioni

- 1.1.1 In base a quanto riportato all'articolo 53 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., si considerano:
- a) opere in conglomerato cementizio armato normale quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica;
 - b) opere in conglomerato cementizio armato precompresso quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;
 - c) opere a struttura metallica quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.
- 1.1.2 La disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica è contenuta nella Parte II, Capo II del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

1.2 Sistemi costruttivi

- 1.2.1 Gli edifici possono essere costruiti con:
- a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
 - b) struttura a pannelli portanti;
 - c) struttura in muratura;
 - d) struttura in legname.
- 1.2.2 Ai fini di quanto riportato all'articolo 54 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., si considerano:
- a) costruzioni in muratura, quelle nelle quali la muratura ha funzione portante, disciplinate dall'articolo 55 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
 - b) strutture a pannelli portanti, quelle formate con l'associazione di pannelli verticali prefabbricati (muri), di altezza pari ad un piano e di larghezza superiore ad un metro, resi solidali a strutture orizzontali (solai) prefabbricate o costruite in opera, disciplinate dall'articolo 56 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
 - c) strutture intelaiate, quelle costituite da aste rettilinee o curvilinee, comunque vincolate fra loro ed esternamente, disciplinate dall'articolo 57 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

1.3 Requisiti delle costruzioni

- 1.3.1 La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
- 1.3.2 Fermo restando tali principi generali nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

1.4 Dotazione di servizi

- 1.4.1 Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
- a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
 - d) sistemi di prevenzione incendi e protezione dalle scariche atmosferiche.

1.5 Spazi di cottura

- 1.5.1 Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas e odori, collegata direttamente alla copertura dell'edificio.

1.6 Accessibilità

- 1.6.1 Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.
- 1.6.2 A tale proposito, trova applicazione anche la disciplina contenuta all'art. 103, comma 1 ter, della LR n. 12/2005 e s.m.i.

1.7 Scale

- 1.7.1 Negli edifici i corpi scala devono essere preferibilmente inclusi nel corpo di fabbrica, ad eccezione delle scale di sicurezza e di emergenza; il vano scala deve essere protetto dalle intemperie ed assicurare agli utenti sicurezza e comfort; per quanto concerne gli edifici a prevalente destinazione residenziale, per i fabbricati con due livelli fuori terra e per interventi di recupero di sottotetto esistenti sono consentite scale di tipo aperto, esterne al corpo di fabbrica.
- 1.7.2 I requisiti delle scale sono quelli di cui al Regolamento Locale di Igiene Tipo.

1.8 Ambienti con impianti di combustione e dotazione di canne fumarie

- 1.8.1 Fermo restando gli obblighi di legge, le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene e della normativa specifica di settore, tutti gli apparecchi di combustione di nuova installazione o sottoposti a ristrutturazione, rifacimento, adeguamento o modifica sono soggetti alle procedure previste dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti; con provvedimento motivato potranno essere imposti interventi sugli impianti e sui dispositivi connessi a tutela della pubblica e privata incolumità. L'installazione, la conduzione e la manutenzione degli apparecchi devono essere condotte nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria vigente, tali da garantire i requisiti di legge in termini di emissioni ed idonee condizioni di sicurezza per gli utenti, nonché nel rispetto delle distanze da Codice della Strada.
- 1.8.2 Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o similari deve essere dotata, oltre che di canna di esalazione per l'allontanamento dei vapori di cottura, come previsto dal Regolamento Locale di Igiene Tipo, anche di una canna fumaria per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da impianti di produzione del calore utilizzato per il riscaldamento dell'ambiente o per la produzione di acqua calda sanitaria o per altri usi consentiti; le canne fumarie dovranno essere progettate e realizzate in conformità alla normativa vigente; eventuali deroghe per situazioni esistenti e per comprovata necessità tecnica all'adeguamento saranno concesse solo previo parere ATS favorevole.

1.9 Ombre portate

- 1.9.1 In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
- 1.9.2 È vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
- 1.9.3 Ove i fronti finestrati o ciechi delle nuove costruzioni vengano progettati in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrati, o a loro volta ciechi, di edifici preesistenti, si dovranno rispettare le disposizioni di legge in materia di distanze tra i fronti.
- 1.9.4 Sono sempre fatte salve le verifiche dei rapporti aeroilluminanti di cui al Regolamento Locale di Igiene.

2. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica

2.1 Orientamento dell'edificio

- 2.1.1 Salvo impedimenti di natura morfologica e urbanistica, da documentarsi nella relazione illustrativa di progetto, e ferme restando le disposizioni contenute nel PGT, l'orientamento delle nuove costruzioni deve essere tale da favorire il risparmio energetico e, pertanto, gli edifici di nuova costruzione devono avere l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di $\pm 45^\circ$.
- 2.1.2 Gli ambienti ove si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno, per quanto possibile, essere disposti a sud, sud-est e sud-ovest, conformemente al loro bisogno di sole; gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione (box, ripostigli, lavanderie ed altri locali accessori, disimpegno, ecc.) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto tra il fronte freddo e gli spazi più utilizzati.
- 2.1.3 Le distanze tra edifici contigui all'interno di un medesimo intervento attuativo devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali, in data 21 dicembre, il minimo ombreggiamento sulle facciate.
- 2.1.4 Lo sviluppo edilizio degli ambiti di trasformazione deve disporre le tipologie a più alta densità (edifici in linea, edifici a schiera, palazzine) lungo le strade orientate approssimativamente in direzione est-ovest e quelle a densità minore (edifici mono-, bi- e plurifamiliari isolati) lungo quelle orientate in direzione nord-sud.
- 2.1.5 Le superfici trasparenti dei locali principali della zona giorno (soggiorni, sale da pranzo e assimilabili) delle nuove costruzioni devono essere orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.
- 2.1.6 I locali di servizio (bagni, cucine, lavanderie e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, box, ecc.) devono essere preferibilmente posizionati verso Nord a protezione degli ambienti principali.
- 2.1.7 Le prescrizioni dei precedenti commi possono essere derogate, solo previa motivazione di natura morfologica o urbanistica documentata e posta in evidenza nella relazione di progetto. La deroga deve essere giudicata ammissibile dal Responsabile del Procedimento al fine del rilascio del titolo abilitativo.

2.2 Tetti Verdi

- 2.2.1 Per le coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica e con le disposizioni contenute nelle NTA del PGT, è consigliata la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.

- 2.2.2 Per lo sfruttamento di questa tecnologia deve essere garantito l'accesso per la manutenzione, oltre che la progettazione da parte di un tecnico specializzato.

2.3 Sistemi schermanti

- 2.3.1 La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può avvenire tramite sistemi schermanti la cui efficacia deve essere valutata nelle diverse casistiche previste dalla DGR n. X/3868/2015 e dal DDUO n. 6480/2015 e s.m.i., DDUO n. 176/2017 e s.m.i. e DDUO n. 2456/2017 e s.m.i.
- 2.3.2 Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord.
- 2.3.3 Sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene vigente.

2.4 Ventilazione naturale ed artificiale

- 2.4.1 Negli edifici di nuova costruzione ed in caso di ampliamenti e ristrutturazioni tutti i locali di abitazione permanente, ad esclusione dei locali accessori quali corridoi e disimpegno, devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.
- 2.4.2 L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
- 2.4.3 Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
- 2.4.4 Dovranno realizzarsi, salvo casi in cui sussistano motivazioni di carattere tipologico-distributivo di tipo cogente, unità abitative che presentino una distribuzione delle aperture tale da garantire riscontro d'aria su fronti opposti.
- 2.4.5 Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
- 2.4.6 L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera, come previsto dalla normativa vigente.
- 2.4.7 L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/10 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori, con le modalità di calcolo stabilite nel Regolamento Locale di Igiene Tipo.
- 2.4.8 La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuato oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
- 2.4.9 Le disposizioni previste nei precedenti commi sull'obbligo di ventilazione naturale, non sono vincolanti nel caso di secondo bagno, che dovrà comunque essere ventilato meccanicamente.
- 2.4.10 Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.
- 2.4.11 L'aerazione artificiale è ammessa per locali ed ambienti senza permanenza di persone, per locali a servizio di attività produttive/commerciali o similari che richiedano particolari condizioni di aeroilluminazione, previo parere favorevole dell'ATS, nei casi previsti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo.
- 2.4.12 L'aerazione naturale, in deroga ai precedenti commi da 2.4.1 a 2.4.7, può essere sostituita in tutto o in parte da aerazione artificiale negli nZEB (edifici a energia quasi zero) o nelle cosiddette Case Passive, progettati e realizzati secondo la regola dell'arte e nel rispetto del ricambio di volumi d'aria stabiliti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo.
- 2.4.13 Sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene vigente.
- 2.4.14 In sostituzione della ventilazione naturale è ammesso il condizionamento ambientale che assicuri i requisiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene, garantendo comunque i parametri relativi alle

portate d'aria raccomandati dalle Norme di Buona Tecnica (ASHRAE e ACGIH) in relazione alla destinazione d'uso dei locali ed al numero di utilizzatori, nei seguenti casi:

- a) locali destinati ad uffici;
- b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

2.4.15 Le acque di condensa di impianti di condizionamento devono essere smaltite nella rete di raccolta delle acque meteoriche o in fognatura.

2.5 Qualità dell'aria negli ambienti confinati

2.5.1 La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli ambienti. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

2.5.2 Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

2.5.3 Le strutture edilizie devono essere costruite in modo da non determinare lo sviluppo e l'accumulo di gas tossici, di particelle, l'emissione di radiazioni pericolose o la formazione di umidità su parti o pareti degli ambienti.

2.5.4 Non è consentito l'utilizzo di materiali contenenti fibre di amianto.

2.5.5 I materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente.

2.5.6 Non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

2.5.7 Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte; a tal fine dovrà essere posta particolare attenzione al posizionamento dei camini sulla copertura.

2.6 Comfort Igrotermico

2.6.1 Le pareti perimetrali devono essere impermeabili alle acque meteoriche e le sporgenze, le gronde, i gocciolatoi devono evitare di scaricare sui muri le acque meteoriche; le coperture di qualunque tipo, sporgenti o meno, di manufatti quali porticati, tettoie, pensiline, ecc., devono essere provviste di idonei dispositivi per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche per tutti i manufatti aventi almeno una dimensione pari a 1,20 mq in pianta.

2.6.2 Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente. In particolare dovrà essere garantita una temperatura media operante in linea con le richieste della vigente normativa, in particolare del DPR n. 412/1993 e s.m.i. e per i luoghi di lavoro del D.lgs n. 81/2008 e s.m.i.

2.6.3 In tutti gli interventi edilizi che coinvolgano chiusure verticali opache, la condensazione interstiziale e superficiale deve essere valutata e trattata ai sensi della DGR n. X/3868/2015 e dei DDUO n. 6480/2015 e s.m.i., DDUO n. 176/2017 e s.m.i. e DDUO n. 2456/2017 e s.m.i.

2.6.4 La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

- 2.6.5 I seminterrati con permanenza di persone devono garantire, oltre alle altezze previste dal Regolamento Locale di Igiene Tipo, adeguate caratteristiche di comfort igrotermico.

2.7 Comfort Acustico

- 2.7.1 Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
- 2.7.2 I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore dovranno essere verificati per quanto concerne:
- a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - c) rumori da calpestio;
 - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) rumorosità provocata da attività contigue.
- 2.7.3 Per gli edifici di nuova costruzione è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che consentano di soddisfare i requisiti acustici, rispettando i valori di isolamento acustico, i criteri, gli indici, i parametri ed i limiti contenuti nel DPCM 5 dicembre 1997 e s.m.i.
- 2.7.4 È obbligatorio presentare, contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo, la relazione riguardante la valutazione del clima acustico come previsto dalla vigente normativa in materia, come anche ribadito nella modulistica edilizia unificata e standardizzata predisposta da Regione Lombardia in attuazione di norme di settore comunitarie, nazionali e regionali.

2.8 Illuminazione

- 2.8.1 L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai risparmi energetici che essa induce.
- 2.8.2 L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale o altre soluzioni tecniche, pur di garantire il raggiungimento dei limiti minimi imposti dal presente articolo.
- 2.8.3 Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale. Per i locali di abitazione dovrà in ogni caso essere assicurato un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02.
- 2.8.4 Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc.
- 2.8.5 In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno, comprendente sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
- 2.8.6 La superficie aeroilluminante (illuminante utile) dovrà rispettare i disposti e le modalità di calcolo stabiliti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.
- 2.8.7 Per le eventuali nuove costruzioni realizzate all'interno della zona TS il rispetto di questo articolo è subordinato al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

2.9 Edifici di nuova costruzione o nelle ristrutturazioni importanti di primo livello

- 2.9.1 Si intende per ristrutturazione importante di primo livello un intervento che interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, e comporta anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva; pertanto si ricade in un intervento di ristrutturazione importante di primo livello quando, in aggiunta all'intervento sull'intero fabbricato, viene effettuata la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore dei servizi di climatizzazione preesistenti (invernale o estiva o entrambi se presenti).

- 2.9.2 Si intende per ristrutturazione di impianto termico un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di 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.
- 2.9.3 I requisiti si applicano all'intero edificio e si riferiscono alla sua prestazione energetica relativa al servizio o servizi interessati, ai sensi della disciplina di settore.
- 2.9.4 Sono fatte salve tutte le verifiche richieste dalla disciplina di settore.
- 2.9.5 Con lo scopo di agevolare interventi ad alta efficienza energetica, si applicano i disposti dell'art. 4, comma 2 della LR n. 31/2014 e s.m.i. e dell'art. 10 della LR n. 38/2015 e s.m.i.
- 2.9.6 Qualora vi fossero limitazioni tecnico-urbanistiche e sia dimostrata l'impossibilità di ottenere le agevolazioni volumetriche previste dal precedente comma e, queste non possono essere trasferite su altre aree o ad altro proprietario.

2.10 Ristrutturazioni importanti di secondo livello

- 2.10.1 Si intende per ristrutturazione importante di secondo livello un intervento che interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, e può interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva.
- 2.10.2 I requisiti da verificare riguardano le caratteristiche termofisiche delle sole porzioni e delle quote di elementi e componenti dell'involucro dell'edificio interessati dai lavori di riqualificazione energetica e il coefficiente globale di scambio termico per trasmissione (H'T) determinato per l'intera parete, comprensiva di tutti i componenti su cui si è intervenuti, ai sensi della disciplina di settore.
- 2.10.3 Con lo scopo di agevolare interventi ad alta efficienza energetica, si applicano i disposti dell'art. 4, comma 2 della LR n. 31/2014 e s.m.i. e dell'art. 10 della LR n. 38/2015 e s.m.i.
- 2.10.4 Sono fatte salve tutte le verifiche richieste dalla disciplina di settore.

2.11 Riqualificazioni energetiche

- 2.11.1 Si intende per riqualificazione energetica un intervento non rientrante nelle definizioni di cui ai precedenti articoli 2.9, comma 2.9.1, e 2.10, comma 2.10.1 e che coinvolge una superficie inferiore o uguale al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, e/o consiste nella nuova installazione o nella ristrutturazione di un impianto termico asservito all'edificio o di altri interventi parziali, ivi compresa la sostituzione del generatore.
- 2.11.2 I requisiti di prestazione energetica richiesti si applicano ai soli componenti edilizi e impianti oggetto di intervento, e si riferiscono alle loro relative caratteristiche termofisiche o di efficienza, ai sensi della disciplina di settore.
- 2.11.3 Con lo scopo di agevolare interventi ad alta efficienza energetica, si applicano i disposti dell'art. 4, comma 2 della LR n. 31/2014 e s.m.i. e dell'art. 10 della LR n. 38/2015 e s.m.i.
- 2.11.4 Sono fatte salve tutte le verifiche di tipo prestazionale o di tipo prescrittivo richieste dalla disciplina di settore.

2.12 Riduzione consumo acqua potabile

- 2.12.1 Negli interventi di nuova costruzione, in caso di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione di impianto idrico sanitario, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione 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, ai sensi del RR n. 2/2006 e s.m.i.
- 2.12.2 Negli interventi di nuova costruzione, in caso di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione di impianto idrico sanitario, nei casi previsti dal RR n. 2/2006 e s.m.i. è obbligatorio

realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria.

- 2.12.3 Negli interventi di nuova costruzione, in caso di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione di impianto idrico sanitario negli edifici ad uso non residenziale (classi da E.2 ad 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.
- 2.12.4 Per la classificazione degli edifici nelle categorie che vanno da E.1 a E.8, si rimanda alle definizioni contenute nel DPR n. 412/93 e s.m.i.
- 2.12.5 Copia dello schema di impianto idrico dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

2.13 Efficienza nell'uso dell'acqua negli insediamenti produttivi (categoria E.8)

- 2.13.1 Per la classificazione degli edifici di categoria E.8, si rimanda alla definizione contenuta nel DPR n. 412/93 e s.m.i.
- 2.13.2 Il sistema idrico di distribuzione deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde.
- 2.13.3 È obbligatorio nei cicli produttivi in cui siano presenti acque di scarto convogliare, raccogliere e riutilizzare le stesse per usi compatibili con la qualità delle acque recuperate, previo, se del caso, opportuno trattamento. Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni dell'ARPA. Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente punto a. La non realizzazione di tali sistemi di recupero delle acque deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
- 2.13.4 I sistemi per l'utilizzo dell'acqua nei cicli produttivi devono essere indirizzati verso la massima efficienza d'utilizzo, anche prevedendo l'utilizzo dell'acqua di scarto proveniente da processi produttivi a "monte" verso utilizzi compatibili di processi produttivi di "valle".
- 2.13.5 Gli eventuali sistemi per la distribuzione di acqua calda o di vapore, devono essere progettati al fine di ridurre al minimo le dispersioni di calore compatibilmente con le necessità specifiche connesse alle attività produttive: adeguata coibentazione delle tubazioni, controllo della temperatura del fluido distribuito, anelli di ricircolo ove necessari, ecc.
- 2.13.6 Qualora le acque di scarto dei processi industriali abbiano una temperatura media superiore a 30°C deve essere presente un sistema per il recupero del calore dalle acque stesse (scambiatore di calore o sistema a pompa di calore); il calore recuperato deve essere riutilizzato all'interno dell'insediamento produttivo (per usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento). La non realizzazione di tali sistemi di recupero del calore deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

2.14 Caratteristiche dei materiali da costruzione

- 2.14.1 Tutte le caratteristiche fisico-tecniche prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere desunti da quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946). I riferimenti tecnici dovranno

essere riportati nella relazione redatta ai sensi della L. 10/1991, la quale dovrà obbligatoriamente essere presentata unitamente alla domanda di titolo abilitativo.

2.14.2 Tutte le caratteristiche fisico–tecniche prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall’Unione europea o presentare la marcatura CE, resa obbligatoria a livello europeo a partire dal 1 marzo 2009.

2.15 Materiali ecocompatibili

2.15.1 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.

2.15.2 I materiali ecocompatibili devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) Ecologicità
 - devono essere prodotti con materie prime rinnovabili;
 - devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute;
- b) Riciclabilità
 - i materiali di base devono essere riciclabili al fine di favorire la limitazione della quantità di rifiuti edilizi, specie se indifferenziati;
 - i prodotti finiti devono poter essere riutilizzati in caso di demolizione o ristrutturazione;
 - documentare i materiali presenti in elementi strutturali, in elementi di finitura e impianti, nelle pertinenze dell'organismo edilizio, indicando le caratteristiche di reimpiegabilità/riciclabilità dei medesimi materiali in caso di demolizione futura ed evidenziando l'eventuale uso di materiali reimpiegati o riciclati;
- c) Igienicità e sicurezza a tutela della salute
 - non devono favorire lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi;
 - non devono produrre emissioni nocive (vapori, particelle, polveri, radioattività) durante produzione, posa e rimozione;
- d) Sicurezza in caso d’incendio;
 - non devono produrre gas velenosi;
 - se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo norma;
- e) Traspirabilità e permeabilità al vapore
 - devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici;
 - devono favorire un clima confortevole;
 - vanno impiegati solo materiali altamente traspiranti, laddove non siano specificatamente destinati ad impermeabilizzazione;
- f) Proprietà termiche ed acustiche
 - devono favorire il mantenimento del calore nei mesi freddi ed alta inerzia termica;
 - devono ostacolare la diffusione del calore nei mesi caldi;
 - devono garantire un corretto isolamento acustico;
- g) Curabilità
 - devono conservare le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali;
 - devono essere facilmente riparabili ed adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell’immobile;
- h) Reperibilità
 - oltre a limitare il consumo di energia per il trasporto, preservano l’identità architettonica dell’ambiente valorizzando esperienze e tradizioni dell’industria e dell’artigianato locale;
 - vanno impiegati solo legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata. Il legno tropicale non dovrebbe essere utilizzato per l’elevato costo ambientale del trasporto e i danni all’ecosistema;
 - vanno impiegati principalmente materiali di produzione locale e tradizionali (pietra, legno, laterizio), al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia di un mercato e delle risorse socioculturali legati alla tradizione produttiva locale.

- 2.15.3 I nuovi insediamenti preferibilmente dovranno essere realizzati con:
- strutture verticali portanti in muratura con elevate caratteristiche di accumulo termico, traspirazione, ed igroscopicità;
 - strutture orizzontali portanti in legno con elevate caratteristiche di isolamento ed igroscopicità;
 - strutture di copertura in legno ventilate;
 - intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di cere, calci, oli e resine naturali atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
 - materiali coibenti naturali e privi di trattamenti sintetici altamente traspiranti e che non assorbano umidità.

2.16 Sistemi impiantistici ad alta efficienza

- 2.16.1 Negli edifici di nuova costruzione, nel caso di riqualificazione di impianto con sostituzione del generatore di calore e nel caso di ristrutturazione impiantistica, salvo comprovate impossibilità tecniche, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, sia per la climatizzazione invernale, sia per quella estiva, in ottemperanza ai limiti previsti dalla disciplina di settore.
- 2.16.2 Per il riscaldamento invernale o il raffrescamento estivo è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti a pavimento, a parete o a soffitto).
- 2.16.3 Nei soli casi in cui è dimostrata l'impossibilità di rispettare la norma nel caso di ultimo piano abitabile, l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale, è consentito l'aumento dell'altezza massima di gronda prevista dallo strumento urbanistico, per i soli spessori dovuti all'impianto radiante e fino ad un massimo ai sensi della disciplina di settore.
- 2.16.4 Il precedente disposto non è applicabile all'interno dei nuclei di antica formazione del PGT.
- 2.16.5 L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime interne dei locali ammesse dalla normativa vigente.
- 2.16.6 Laddove siano previsti impianti centralizzati di riscaldamento e/o raffrescamento, è fatto obbligo dotare i sistemi impiantistici di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione individuale, ai sensi del D.Lgs. 102/2014.
- 2.16.7 Laddove siano previsti impianti centralizzati di acqua calda sanitaria, è fatto obbligo dotare i sistemi impiantistici di sistemi di contabilizzazione individuale, ai sensi del D.Lgs. 102/2014.
- 2.16.8 I componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) devono essere progettati in modo tale ridurre l'impatto visivo, acustico e l'adiacenza con suolo pubblico
- 2.16.9 L'installazione di componenti esterni degli impianti, specie se non integrati nella progettazione, incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto, ai sensi della DGR n. VII/11045/2002 e s.m.i., rispetto al grado di incidenza dell'edificio considerato senza i componenti impiantistici.
- 2.16.10 Per gli impianti di illuminazione artificiale, ferma restando la necessità che siano garantiti i livelli minimi di illuminamento indicati dalla vigente normativa tecnica in funzione della destinazione d'uso, valgono i seguenti principi generali:
- installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
 - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
 - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE, recepita dal DM 10 luglio 2001) o migliore.

2.17 Fonti energetiche rinnovabili – FER

- 2.17.1 Per le disposizioni inerenti agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili si rimanda alla lettura del successivo Capo VI – art. 3.

2.18 Invarianza idraulica

- 2.18.1 Il RR n. 7/2017 e s.m.i. disciplina i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica, come previsto dall'art. 58 bis della LR n. 12/05 e s.m.i.
- 2.18.2 Tale regolamento si occupa della gestione delle acque meteoriche non contaminate, al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo così l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi. A tal fine, il RR detta una nuova disciplina per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di quelle esistenti, nonché per le infrastrutture stradali.
- 2.18.3 Il Comune di Arena Po intende dotarsi con apposito provvedimento, sulla scorta dei contenuti della vigente normativa, di idonea regolamentazione in materia.

3. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

3.1 Flessibilità distributiva

- 3.1.1 Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

3.2 Flessibilità impiantistica

- 3.2.1 In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nell'individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

4. Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

4.1 Incentivazioni finalizzate all'innalzamento della sostenibilità energetica degli edifici

4.1.1 Incentivi

- 4.1.1.1 Interventi edilizi realizzati nel rispetto dei principi di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale portano vantaggi a tutta la collettività. L'Amministrazione Comunale fa proprio questo principio e individua una serie di incentivi diretti di carattere economico rispetto a quegli interventi che presentano tali qualità.
- 4.1.1.2 I progetti che adotteranno i criteri volontari elencati nella tabella riportata al successivo articolo 4.1.2 potranno godere di uno sconto sugli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. Lo sconto minimo è pari al 27% e quello massimo pari al 45%.
- 4.1.1.3 L'ottenimento degli incentivi è pari al punteggio risultante dalla somma dei requisiti volontari calcolati come da tabella riportata al successivo articolo 4.1.2. La percentuale di scomputo sugli oneri di urbanizzazione è pari al 3% per ogni voce applicata.

4.1.2 Criteri premianti

- 4.1.2.1 Vengono stabiliti i seguenti criteri premianti:

Tematica	Criterio	Percentuale scomputo
Efficienza impiantistica	Sistemi radianti a bassa temperatura	3%
	Impianti di climatizzazione estiva - Impianto centralizzato	3%
Utilizzo FER	Fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno di ACS per una percentuale superiore al 75%	3%

	Fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno di ACS+Riscaldamento+Raffrescamento per una percentuale superiore al 60%	3%
	Integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici	3%
Efficienza dell'involucro edilizio	Sistemi solari passivi	3%
	Area solare equivalente estiva < 0,025	3%
	Fattore di trasmissione luminosa comprensivo delle schermature solari g_{gl+sh} < 0,25	3%
Controllo del microclima esterno	Tetti verdi	3%
	Allestimento di superfici scoperte a verde per una percentuale superiore al 60% delle superfici scoperte	3%
Materiali da costruzione	Utilizzo di strutture orizzontali portanti in legno con elevate caratteristiche di isolamento ed igroscopicità;	3%
	Strutture di copertura in legno ventilate;	3%
	Materiali coibenti naturali e privi di trattamenti sintetici altamente traspiranti e che non assorbano umidità.	3%
Invarianza idraulica	Inserimento sistemi captazione e accumulo per il recupero delle acque piovane	3%
	Predisposizione reti di adduzione duali (acqua potabile/acqua piovana)	3%
TOTALE MINIMO (non si applicano scomputi inferiori)		27%
TOTALE MASSIMO		45%

4.1.3 Procedure applicative

- 4.1.3.1 Costituisce parte integrante obbligatoria della documentazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire o alla presentazione del titolo abilitativo, la scheda sintetica con i criteri di valutazione degli incentivi applicabili, accompagnata da dettagliata relazione contenente, oltre le verifiche effettuate ai sensi della L. n. 10/1991 e della disciplina di settore, le principali caratteristiche progettuali legate al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale sulla base delle norme previste dal presente regolamento, compilata e sottoscritta dal progettista firmatario del progetto architettonico.
- 4.1.3.2 Tale lista sarà verificata a cura dello Sportello unico per l'Edilizia.
- 4.1.3.3 In fase di rilascio del provvedimento abilitativo o prima dell'inizio dei lavori, verrà determinata, in via provvisoria, la percentuale di riduzione a cui si avrebbe diritto e l'importo degli oneri da scomputare complessivamente; tale somma verrà restituita al richiedente al termine dei lavori con verifiche sulla corretta esecuzione delle opere rispetto a quanto dichiarato.

4.1.4 Attività di controllo

- 4.1.4.1 Per gli interventi edilizi beneficiari di incentivi ai sensi del precedente articolo 4.1.2 il Comune svolge obbligatoriamente un'ispezione sull'immobile; l'attività di controllo si può esercitare, anche nei casi in cui gli interventi edilizi non beneficiassero di incentivi, nella verifica di congruità tra il progetto di isolamento termico e le fasi costruttive, verifica che verrà svolta sulla base della documentazione presentata e sulla base di ispezioni in cantiere.
- 4.1.4.2 L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali (presenza di collettori solari termici, caldaie ad alto rendimento, valvole termostatiche, ecc.). Le verifiche si uniformeranno alle disposizioni nazionali e regionali che disciplinano la certificazione energetica degli edifici.
- 4.1.4.3 In caso di non conformità dell'opera realizzata al progetto, l'Amministrazione Comunale, attraverso l'Ufficio Tecnico e il personale preposto al controllo, dopo un incontro chiarificatore, richiederà l'aggiornamento della documentazione tecnica difforme e la riconsegna per l'archiviazione.
- 4.1.4.4 In caso di non conformità dell'opera realizzata ai requisiti minimi imposti dal Regolamento Edilizio e dalla vigente normativa, l'Amministrazione Comunale, attraverso l'Ufficio Tecnico e il personale preposto al controllo, dopo una verifica in situ, richiederà l'adeguamento dell'opera ai requisiti minimi.

4.1.5 Sanzioni

- 4.1.5.1 Nei casi di difformità tra progetto e le fasi costruttive, di cui al precedente art. 4.1.4, si applica una sanzione amministrativa per trasgressioni regolamentari di cui al successivo Titolo IV del presente Regolamento Edilizio.
- 4.1.5.2 Per gli interventi edilizi beneficiari di incentivi per i quali sia riscontrata, durante l'ispezione o il controllo, la difformità tra progetto e le fasi costruttive, l'Amministrazione Comunale non eroga alcun beneficio.
- 4.1.5.3 Qualora la difformità sia stata dichiarata per iscritto dal direttore lavori o dal titolare del provvedimento edilizio prima dell'effettuazione dei controlli e l'intervento raggiunga comunque un punteggio minimo di 12%, l'Amministrazione Comunale provvede al ricalcolo della percentuale di riduzione degli oneri di urbanizzazione ed eroga i benefici previsti sulla base del nuovo calcolo.

5. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

- 5.1 In merito alla prevenzione e alla protezione dal rischio di esposizione al gas radon in ambienti chiusi, devono essere rispettati gli adempimenti previsti dalla L.R. n. 3/2022 "Modifiche al Titolo VI della l.r. 30 dicembre 2009, n. 33 (Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità) e alla l.r. 10 marzo 2017, n. 7 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti), in attuazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 (Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordino della normativa di settore in attuazione dell'articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117)".
- 5.2 Nello specifico, al fine di ridurre le esposizioni al gas radon negli ambienti confinati, il D. Lgs n. 101/2020 prescrive di adottare i seguenti Livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria:
 - a) 300 Bq/m³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;
 - b) 200 Bq/m³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024;
 - c) 300 Bq/m³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro.
- 5.3 Le norme si applicano in caso di interventi di manutenzione straordinaria delle parti a contatto con il terreno, di ristrutturazione edilizia che interessino le parti interrato e di nuova costruzione in genere.
- 5.4 Pertanto dovrà essere prevista l'adozione di accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che si rendessero necessari successivamente alla costruzione dell'edificio.
- 5.5 In particolare gli interventi edilizi che coinvolgono l'attacco a terra degli edifici devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative.
- 5.6 La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità del suolo considerato di produrre alte concentrazioni di radon.
- 5.7 Pertanto il progettista delle opere in sede di pratica edilizia dovrà documentare e certificare quali accorgimenti tra quelli previsti dalle Linee Guida, di cui al Decreto 12.678 del 21/12/2011 della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia, sono stati utilizzati al fine della prevenzione dalle esposizioni dal gas radon.

6. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

6.1 Conformazione e dotazione degli edifici: campo di applicazione

- 6.1.1 La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.
- 6.1.2 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi

specifici o comunque conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica.

- 6.1.3 Negli interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 lettera b) del DPR n. 380/2001 e s.m.i.) la condizione di cui al punto precedente dovrà essere garantita per gli elementi edilizi oggetto di modifica.
- 6.1.4 Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale, possono essere previste dal progettista soluzioni alternative da quelle stabilite dalla presente disposizione, mediante relazione tecnica che dimostri che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma.
- 6.1.5 Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso.

6.2 Disposizioni generali

6.2.1 Tutela ambientale del suolo e del sottosuolo

- 6.2.1.1 È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti di qualsiasi natura o altro materiale che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver provveduto alla bonifica.
- 6.2.1.2 Il terreno destinato a cimitero di cui sia stata deliberata la soppressione, non può essere destinato ad altro uso se non siano trascorsi almeno 15 anni dall'ultima inumazione. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere risanato nel rispetto della normativa vigente.
- 6.2.1.3 Se il terreno oggetto di edificazione è soggetto a fenomeni di ristagno delle acque superficiali o di falda, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire la risalita dell'umidità dalle fondazioni alle murature sovrastanti per capillarità.
- 6.2.1.4 Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, Indagini Ambientali Preliminari (IAP) per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo devono essere eseguite nei seguenti casi:
 - a) a supporto di tutti gli interventi edilizi, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree di ex cave colmate, come censite dal PGT;
 - b) in tutte le aree oggetto di cessione diretta o indiretta al Comune anche se non ricorrono le condizioni di cui alla lettera a);
 - c) in tutti gli areali interessati da serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, per lo stoccaggio di sostanze pericolose. I suddetti serbatoi devono sempre essere asportati unitamente ai relativi impianti connessi, in ossequio al divieto di abbandono di rifiuti nel sottosuolo previsto dalle norme nazionali.
- 6.2.1.5 L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso scritto del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario stesso, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione, qualora presente.
- 6.2.1.6 L'indagine dovrà essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.
- 6.2.1.7 Deve essere indagato il "sito", come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante.
- 6.2.1.8 L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
- 6.2.1.9 L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per il medesimo sito e per obiettivi coerenti con la destinazione d'uso, un precedente certificato di avvenuta bonifica, oppure un

- provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, oppure l'esito di una precedente indagine.
- 6.2.1.10 In questi casi deve essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione dei suddetti documenti pregressi.
- 6.2.1.11 Inoltre, nei casi ricadenti nelle fattispecie di cui al precedente comma 6.2.1.4 lettera a), qualora il proponente possa esibire per il sito in oggetto un'esaustiva relazione tecnica sull'uso pregresso dell'area compresa ogni altra informazione e documentazione tale da escludere la presenza di una potenziale contaminazione, può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio di "non necessità di indagini", accompagnata da una esaustiva relazione tecnica descrittiva.
- 6.2.1.12 Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune - Area o ufficio competente per la relativa pratica edilizia o urbanistica, nonché sempre e in ogni caso all'eventuale altro ufficio competente e alla Provincia di Pavia e, per conoscenza, all'ARPA Lombardia.
- 6.2.1.13 Il Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico interrompe il procedimento di rilascio del titolo o i termini di adozione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato o autocertificato nel caso in cui gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, segnalino la necessità di integrazioni e approfondimenti. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica, così come previsto nei seguenti commi.
- 6.2.1.14 La mancata presentazione delle indagini ambientali preliminari, ove richieste, e la mancata definizione favorevole delle stesse costituiscono elemento di inammissibilità delle progettazioni prodotte e dei relativi titoli edilizi o comunicazioni.
- 6.2.1.15 Qualora i risultati delle indagini preliminari evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge.
- 6.2.1.16 L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio, o per l'approvazione del piano e dell'intervento, ma non interrompe l'esame delle istanze.
- 6.2.1.17 La sospensione termina con l'emissione del provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica o atto equivalente.
- 6.2.1.18 Nel caso di presentazione di titolo edilizio autocertificato, lo stesso deve essere necessariamente essere condizionato al buon fine del procedimento di bonifica.
- 6.2.1.19 In caso di attivazione del procedimento di bonifica, l'avvio dei lavori edilizi o la loro ripresa sono condizionati alla positiva conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni laddove previste. Sono fatte salve le demolizioni e le altre opere strettamente funzionali agli interventi di bonifica, per le quali nell'ambito del procedimento di bonifica sia stato espresso specifico nulla osta.
- 6.2.1.20 Qualora il progetto di bonifica autorizzato preveda la suddivisione dell'intervento in lotti distinti, secondo le vigenti norme, le opere edilizie possono essere avviate nelle subaree che non devono essere assoggettate a bonifica o in corrispondenza di lotti con interventi di bonifica già completati e certificati, anche in contemporanea alle opere di bonifica ancora in corso su altri lotti.
- 6.2.1.21 I risultati dell'indagine e il certificato di avvenuta bonifica o l'atto di positiva conclusione del procedimento di bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
- 6.2.1.22 L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.
- 6.2.1.23 Costituiscono vincolo per i successivi interventi di trasformazione del territorio, sia di nuovi progetti che di varianti degli stessi:
- a) opere, manufatti e impianti permanenti appositamente realizzati nell'ambito del progetto operativo di bonifica, ivi inclusi i dispositivi di monitoraggio fissi;
 - b) lo scenario edilizio e le destinazioni d'uso presi a riferimento nell'analisi di rischio condotta nell'ambito del procedimento di bonifica;
 - c) opere e manufatti esistenti la cui presenza garantisce la non lisciviazione del riporto, ove risultato non conforme al test di cessione previsto dalla norma nazionale in materia;

- d) le destinazioni d'uso di tipo commerciale/industriale e assimilabili qualora le indagini ambientali evidenzino il rispetto dei limiti CSC di colonna B ma non di colonna A con riferimento al D.Lgs. 152/06.
- 6.2.1.24 Il superamento dei suddetti vincoli può essere ottenuto solo a seguito dell'apertura e positiva conclusione di un procedimento di bonifica, avente obiettivi coerenti col nuovo scenario.
- 6.2.1.25 Nel caso il procedimento di bonifica sia avviato a causa di una condizione imprevista riscontrata in vigenza del titolo edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, l'efficacia del relativo titolo abilitativo è sospesa.
- 6.2.1.26 Qualora durante le operazioni di scavo avvenisse il rinvenimento di evidenti alterazioni antropiche delle sequenze stratigrafiche del sottosuolo dovuta alla presenza di materiali vari o di rifiuti, il responsabile dei lavori deve disporre l'immediata sospensione dei lavori nell'area interessata dal rinvenimento ed informare immediatamente il Sindaco mediante comunicazione scritta, il quale dispone i necessari accertamenti avvalendosi anche della ARPA territorialmente competente.
- 6.2.1.27 Prima di procedere ad opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi, o ad altri interventi edilizi su strutture, il Committente deve accertarsi che non siano presenti situazioni o materiali che possano determinare, nella realizzazione dei lavori, rischi per la salute dei lavoratori, della popolazione e di inquinamento ambientale.
- 6.2.1.28 I proprietari o i titolari di diritti su aree o edifici devono provvedere alla custodia, alla manutenzione degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, nonché l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.
- 6.2.1.29 L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree e degli edifici.
- 6.2.1.30 Tutti gli spazi annessi all'unità immobiliare o all'edificio, anche se ad uso pubblico, devono essere sistemati in modo da consentire il facile e pronto scolo delle acque meteoriche senza la formazione di ristagni.
- 6.2.1.31 È proibito gettare, spandere o accumulare immondizie o rottami di qualsiasi tipo, materiali di scavo di demolizione o altro materiale che possa provocare imbrattamento o molestia, sulle strade, sulle piazze, sui cortili e su qualsiasi area di terreno scoperto nell'ambito pubblico o privato, come anche in fossi o canali; tali materiali devono essere smaltiti in conformità alla normativa vigente in materia di rifiuti.

6.2.2 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti

- 6.2.2.1 I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza anche ambientale, assicurando tutti i necessari interventi. Gli inquilini o gli utilizzatori devono mettere in atto tutti gli ordinari accorgimenti per il mantenimento di tali condizioni.
- 6.2.2.2 È altresì fatto obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione all'ufficio competente del Comune di Arena Po ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
- 6.2.2.3 L'Amministrazione comunale, previo congruo preavviso, può far eseguire ispezioni dal personale tecnico del Comune di Arena Po, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
- 6.2.2.4 Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare le opportune ordinanze dirigenziali o sindacali. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del

- verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
- 6.2.2.5 Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate – così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e dei volatili in genere. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.
- 6.2.2.6 I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali di:
- a) sicurezza in caso di incendio;
 - b) igiene, salute e ambientali tali da non procurare sviluppi di gas tossici, presenza nell'aria di particelle o gas pericolosi, emissioni di radiazioni pericolose.
- 6.2.2.7 Il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente lo si ritiene soddisfatto qualora i materiali impiegati risultano essere certificati nel rispetto della normativa di settore vigente.
- 6.2.2.8 Nelle costruzioni di fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario e privi dei requisiti di cui al precedente comma 6.2.2.6.
- 6.2.2.9 È altresì vietato per le colmate l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati o che comunque siano ricompresi fra i materiali non ammessi dalla normativa vigente.

6.2.3 Requisiti aree di pertinenza

- 6.2.3.1 La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione, fatto salvo il rispetto della disciplina pianificatoria locale vigente, dovrà avere una superficie scoperta e drenante destinata a verde non inferiore al:
- a) 30% nei complessi residenziali e misti;
 - b) 15% nelle zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali.
- 6.2.3.2 Le superfici di cui sopra non possono essere ricavate in aree da adibire a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Nei lotti destinati ad attività artigianali e/o industriali le aree a verde dovranno essere delimitate da idonee cordolature. Per le aree esterne di pertinenza degli edifici si dovrà perseguire l'impiego di materiali o soluzioni costruttive delle pavimentazioni volte a migliorare la dispersione delle acque meteoriche nel suolo e a ridurre l'effetto isola di calore.
- 6.2.3.3 Per gli insediamenti produttivi, fino a un massimo del 50% di detta area, si potrà prevedere la destinazione anche a parcheggio, ferma restando la condizione drenante della superficie.
- 6.2.3.4 Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata.
- 6.2.3.5 Prima della presentazione della SCIA di agibilità dell'edificio, ultimati i lavori, tutta l'area di pertinenza del fabbricato dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta, dalle attrezzature di cantiere e sistemata come previsto in progetto.

6.2.4 Intercapedini e vespai

- 6.2.4.1 Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato avente altezza non minore di 0,30 m e superfici di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria. Il pavimento deve essere unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno ovvero mediante l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.
- 6.2.4.2 Alternativamente, ove per comprovate esigenze tecniche non sia possibile realizzare il vespaio aerato, dovranno essere adottati accorgimenti tecnico costruttivi e materiali idonei ad ottenere il medesimo risultato ottenuto dal vespaio anche per impedire la diffusione del gas radon all'interno degli ambienti.

- 6.2.4.3 I muri perimetrali dei locali di abitazioni non possono essere addossati al terreno, costruendo, ove occorra, intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.
- 6.2.4.4 Per i locali ad abitazione e di non diretto accesso da spazi pubblici, il piano del pavimento soprastante deve essere ad una quota maggiore di cm 15, minimo, dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente e comunque dalla superficie del marciapiede esistente.
- 6.2.4.5 I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere adeguati requisiti acustici passivi, nel rispetto della vigente normativa.
- 6.2.4.6 Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.
- 6.2.4.7 Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti.

6.2.5 Distanze e altezze

- 6.2.5.1 Le costruzioni e, qualora necessario le aree di pertinenza, devono essere progettate e realizzate rispettando le distanze definite dalla normativa vigente almeno per quanto concerne la presenza di fonti di possibile rischio: elettrodotti, sistemi radianti, sistemi di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori, strade, ferrovie, aeroporti, cimiteri, ecc.
- 6.2.5.2 Per quanto concerne il rapporto fra le superfici coperte e scoperte, larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti dei fabbricati e tutti gli altri parametri edificatori oltre a quanto disciplinato dal presente regolamento si rimanda a quanto riportato all'interno della disciplina urbanistica.
- 6.2.5.3 In tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi devono inoltre essere progettati in modo tale da garantire adeguate condizioni di soleggiamento dei fabbricati preesistenti o di futura realizzazione.
- 6.2.5.4 Ferma restando la distanza minima assoluta tra fabbricati prevista dalla normativa vigente, in tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi devono inoltre essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti. A questo fine, qualora i nuovi volumi in progetto siano antistanti ad un fronte finestrato esistente, indipendentemente dalla destinazione d'uso del locale frontistante, dovrà essere soddisfatta la seguente verifica grafica: una semiretta condotta sul piano perpendicolare alla facciata dell'edificio preesistente, in corrispondenza con l'asse della veduta posta nella posizione più bassa ed inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale in cui è ubicata la veduta, a partire dall'intersezione tra questo e la parete esterna del fabbricato, dovrà risultare esterna all'ingombro fisico dei nuovi volumi. In caso la semiretta inclinata risulti interna alla sagoma dell'edificio fronteggiante già nello stato di fatto, è vietata la modifica di sagoma che possa aumentare la distanza intercorrente tra l'intersezione della semiretta con la muratura fronteggiante e la linea di gronda esistente.

6.2.6 Locali seminterrati e sotterranei

- 6.2.6.1 Si intende per seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- 6.2.6.2 Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati ad abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza; possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, in conformità alla disciplina di settore vigente).
- 6.2.6.3 Se condominiali, i locali siti al piano seminterrato e al piano interrato sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza.
- 6.2.6.4 Possono essere dotati di impianto elettrico.
- 6.2.6.5 Se direttamente collegati a spazi di abitazione devono essere opportunamente isolati secondo la normativa vigente.
- 6.2.6.6 I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato agibili legittimamente autorizzati secondo le norme edilizie ed urbanistiche, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, devono garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti.

6.2.6.7 In particolare, l'utilizzo di tali spazi per attività lavorative è subordinato a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente da richiedersi ad opere ultimate e preventivamente all'utilizzo degli spazi (ex art. 65 DM n. 81/08).

6.2.7 Scale

6.2.7.1 Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo le scale di sicurezza e di emergenza, nonché le scale destinate ad ambienti ed usi particolari, per le quali si applicano le specifiche norme vigenti.

6.2.7.2 Le scale di uso collettivo a servizio di più alloggi che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e, comunque, non inferiore a 1 mq per ogni piano.

6.2.7.3 Potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a 0,40 mq per piano servito.

6.2.7.4 Gli eventuali infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti nel vano scala devono essere adeguatamente protetti e di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

6.2.7.5 Nei vani scala è fatto assolutamente divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

6.2.7.6 Le pareti dei vani scala di uso comune devono essere realizzate con materiali lavabili che ne consentano una facile pulizia e di almeno 180 cm; stesse caratteristiche devono avere il gradino - alzata pedata e pianerottoli - nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano.

6.2.7.7 Le scale di uso comune devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a 0,90 m.

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

6.2.7.9 La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a 1,20 m e riducibili a 1 m per le costruzioni fino a 2 piani e/o ove vi sia servizio di ascensore.

6.2.7.10 Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazioni o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti dello stesso alloggio, ecc. può essere consentita una larghezza di rampa inferiore e comunque non minore di 0,80 metri.

6.2.7.11 I gradini delle scale di uso comune devono avere le seguenti misure:

- a) alzata minima 16 cm, massima 18 cm, l'altezza massima dell'alzata è consentita solo per casi particolari e comunque solo per progetti di ristrutturazione;
- b) pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate no sia inferiore a 63 cm.
- c) Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli che, per le nuove costruzioni, non devono essere inferiori a 1,20 m salvo quanto disposto al successivo comma.

6.2.7.12 Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scala a chiocciola per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata di profondità minima di 25 cm escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno 1 m per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di altezza indicati al comma precedente.

6.2.7.13 Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc. devono avere un'apertura di diametro non inferiore a m 1,20.

6.2.7.14 Nelle nuove costruzioni la scala di uso comune di accesso all'alloggio, se unica, deve essere coperta; dovrà inoltre essere chiusa su ogni lato esterno fermo restando quanto previsto dai precedenti commi 6.2.7.7 e 6.2.7.8 qualora sia l'unico collegamento per alloggi situati su più di due piani.

6.2.8 Locali sottotetto non agibili

6.2.8.1 I locali non agibili posto al piano sottotetto possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone.

- 6.2.8.2 Se condominiali, i locali di cui al presente comma sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza.
- 6.2.8.3 Possono essere dotati di impianto elettrico.
- 6.2.8.4 Se direttamente collegati a spazi di abitazione devono essere opportunamente isolati secondo la normativa vigente.

6.2.9 Recupero dei locali sottotetto e seminterrati

- 6.2.9.1 In tutto il territorio comunale, fatte salve limitazioni prescrittive derivanti dallo studio geologico, idrogeologico e sismico a corredo del PGT, sono ammessi gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni delle norme nazionali e regionali vigenti ed in particolare gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione e per garantire il benessere degli abitanti.
- 6.2.9.2 Gli eventuali spazi aventi altezza inferiore al minimo previsto devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a tutta altezza e ne potrà essere previsto esclusivamente l'uso quale ripostiglio, guardaroba e archivio.
- 6.2.9.3 Il recupero di locali seminterrati ad uso abitativo, fatte salve limitazioni prescrittive derivanti dallo studio geologico, idrogeologico e sismico a corredo del PGT, è ammesso nel rispetto di quanto previsto da specifiche norme di settore.
- 6.2.9.4 Il recupero dei vani e locali seminterrati è inoltre consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della LR n. 7/2017 e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria. In rapporto alla loro destinazione d'uso si applicano anche le norme sulle barriere architettoniche e sensoriali.
- 6.2.9.5 In particolare, l'utilizzo di tali spazi per attività lavorative è subordinato a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente da richiedersi ad opere ultimate e preventivamente all'utilizzo degli spazi (ex art. 65 DM n. 81/2008).
- 6.2.9.6 I locali seminterrati oggetto di recupero costituiscono spazi agibili quando possiedono i requisiti di cui alla LR n. 7/2017.

6.2.10 Box e autorimesse

- 6.2.10.1 Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
- 6.2.10.2 I manufatti destinati a questi usi devono essere realizzati con materiali e finiture idonei a garantire l'armonico inserimento con il contesto in cui sono collocati, tali da non arrecare degrado allo stesso.
- 6.2.10.3 Sono vietati l'uso di materiali precari, di risulta, non adeguati a garantire solidità alla struttura.
- 6.2.10.4 Nel caso di autorimesse interrato, le finiture della copertura devono assicurare che non si verifichino infiltrazioni d'acqua. Le autorimesse interrato e seminterrato devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze non superiori al 20%, con raggi di curvatura e corselli di manovra adeguati. A monte della rampa dovranno essere realizzate porzioni piane pari a m 4,00 adatte a consentire la sosta delle auto.
- 6.2.10.5 È fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
- 6.2.10.6 Fatte salve le verifiche imposte dalle norme vigenti o dalle convenzioni urbanistiche, dovrà essere garantito il reperimento di almeno un posto auto legato da vincolo pertinenziale all'alloggio anche in caso in cui mediante frazionamento degli immobili, vengano create nuove unità immobiliari indipendenti.

6.2.11 Volumi tecnici

- 6.2.11.1 I volumi tecnici emergenti dalla copertura dell'edificio possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare e dell'adeguato spazio indispensabile per effettuare agevolmente le operazioni di manutenzione delle stesse o della scala di accesso alla copertura.

- 6.2.11.2 Eventuali percorsi di accesso ai suddetti locali e di stazionamento, devono possedere caratteristiche e requisiti di sicurezza previsti per gli ambienti di lavoro.
- 6.2.11.3 Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalla pubblica via oppure essere occultati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti e colore grigio-azzurro che vadano a confondersi con il colore del cielo.

6.2.12 Parapetti e davanzali

- 6.2.12.1 Parapetti e davanzali devono avere un'altezza non inferiore a m. 1,10 e devono garantire l'inattraversabilità di una sfera di 10 cm di diametro e, per disegno e materiali impiegati, condizioni di sicurezza con riferimento ai possibili utilizzatori del manufatto.
- 6.2.12.2 Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi o caratteristiche costruttive specifiche previste dalle disposizioni di legge per specifiche destinazioni d'uso degli ambienti ove collocati (es. locali di pubblico spettacolo, impianti sportivi, ecc.).

6.2.13 Servizi e impianti indispensabili negli edifici

- 6.2.13.1 Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in relazione alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
- a) dispositivi attivi o passivi atti a garantire il benessere termico;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile;
 - c) distribuzione dell'energia elettrica;
 - d) raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere.
- 6.2.13.2 Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamenti, gli edifici oggetto di nuova realizzazione oppure oggetto di ristrutturazione totale dovranno inoltre essere dotati di:
- a) sistemi di trasporto verticale delle persone, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - b) sistemi di protezione dagli incendi ove previsti dalla normativa specifica;
 - c) impianto contro le scariche atmosferiche ove previsti dalla normativa specifica;
 - d) impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento, ove richiesti;
 - e) sistemi di controllo e gestione delle acque pluviali, ove necessario, in riferimento alle misure di invarianza idraulica ed idrologica di cui al RR n. 7/2017.

6.3 Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili

- 6.3.1 I requisiti degli spazi di abitazione residenziale ed assimilabili, con l'esclusione della superficie dei servizi igienici, si applicano anche a negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori a conduzione dei soli titolari. È fatta salva diversa specifica normativa o regolamentazione.

6.3.1.1 Tipologia dei locali

- 6.3.1.1.1 Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui le stesse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, o almeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
- 6.3.1.1.2 In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.);
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.
- 6.3.1.1.3 Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.

6.3.1.2 Altezze minime dei locali

- 6.3.1.2.1 L'altezza netta media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente comma 6.3.1.1.2 dell'art. 6.3.1.1 non deve essere inferiore a m. 2,70; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10.
- 6.3.1.2.2 Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) del precedente comma 6.3.1.1.2 dell'art. 6.3.1.1, l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli.
- 6.3.1.2.3 Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito.

6.3.1.3 Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari

- 6.3.1.3.1 L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.
- 6.3.1.3.2 Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq 28 per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona.
- 6.3.1.3.3 La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui al punto a) del precedente comma 6.3.1.1.2 dell'art. 6.3.1.1, ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto e le cui caratteristiche saranno descritte ai commi successivi.
- 6.3.1.3.4 Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, i locali destinati ad abitazione o accessori non dovranno avere meno di 21 mc.
- 6.3.1.3.5 Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà assicurare almeno mc 24 se destinato ad una sola persona ed almeno 38 mc se per due persone.
- 6.3.1.3.6 La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
- 6.3.1.3.7 La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4 se disposti in un unico vano.
- 6.3.1.3.8 Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.
- 6.3.1.3.9 Gli ambienti disciplinati dall'art. 6.3 (comma 6.3.1) devono essere dotati di adeguati servizi igienici di uso esclusivo con almeno un vaso e un lavabo quest'ultimo ubicato nell'eventuale antibagno; qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona...), deve contestualmente essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche di cui al DM 236/89 e s.m.i.
- 6.3.1.3.10 Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere un superfici minima di mq 3, nonché regolamentare aeroilluminazione o in caso contrario dovrà essere installato idoneo impianto di ventilazione forzata.

6.3.1.4 Superficie e volumi minimi utili degli ambienti

- 6.3.1.4.1 La superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
- a) camera singola (un posto letto): 9,00 mq;
 - b) camera multipla (due posti letto): 14,00 mq;
 - c) soggiorno (locale di relazione): 14,00 mq;
 - d) uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista al precedente art. 6.3.1.3 del presente Capo I.

6.3.1.5 Cucina, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

- 6.3.1.5.1 Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) avere le superfici delle pareti perimetrali a vista piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile ed impermeabile per un'altezza di m. 1,80;
 - b) una dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni punto cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas e odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto con apposita canalizzazione.
- 6.3.1.5.2 I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) pavimenti e pareti sino ad un'altezza di 180 cm di regola piastrellate, comunque costruiti di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antidoccia); per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto;
- e) la stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a mq 0,50 per il ricambio dell'aria.

6.3.1.6 Soppalchi

- 6.3.1.6.1 La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.
- 6.3.1.6.2 L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.
- 6.3.1.6.3 Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno m 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.
- 6.3.1.6.4 Saranno ammesse gradazioni intermedie, su parere favorevole dell'ufficio ATS competente; in ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non supererà mai gli indici di cui al comma precedente.
- 6.3.1.6.5 Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m 1,10 di altezza.
- 6.3.1.6.6 Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche e i requisiti degli alloggi ad eccezione dell'altezza. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

6.3.1.7 Qualità dell'aria

- 6.3.1.7.1 Si rimanda alla lettura del precedente Capo I – art. 2.4 del presente Titolo III

6.3.1.8 Requisiti illuminotecnici

- 6.3.1.8.1 Fermo restando quanto già regolamentato al precedente Capo I – art. 2.8 del presente Titolo III, valgono le ulteriori seguenti disposizioni.
- 6.3.1.8.2 Illuminazione naturale: al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso nord (cioè ricadere nell'arco compreso tra +/- 30° nord geografico).
L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce; fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nel PGT e in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, negli edifici di nuova costruzione le superfici trasparenti dei locali principali della zona giorno (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) devono essere orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.
Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:
 - a) pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
 - c) locali non destinati alla permanenza di persone;
 - d) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
 - e) i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;

f) le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.

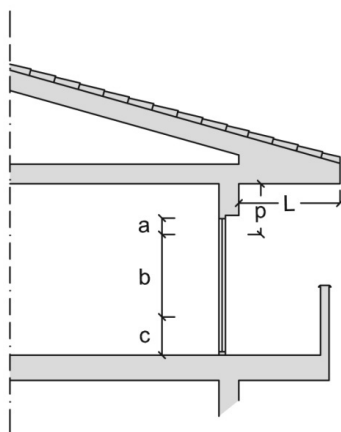
La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento.

Tale requisito si intende soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo. Tale norma vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli, come di seguito precisato.

Per tali locali potrà essere ammessa una profondità maggiore a condizione che sia incrementata proporzionalmente la superficie utile finestrata fino a raggiungere il 25% di quella del pavimento per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza del voltino del pavimento.

Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata, detratta l'eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm. 60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) superiore a cm 120 calcolata per un'altezza $p = L/2$ (ove p = proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.

La porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti (vedi figura seguente).



Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 120$ cm.

a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti dell'aeroilluminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'aeroilluminazione ($c = 60$ cm)

La superficie finestrata utile è uguale a: $b + 1/3$ di a .

6.4 Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici

6.4.1 Aereazione dei servizi igienici e altri locali di servizio

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

6.4.1.2 Nei corridoi e nei disimpegno, che abbiano lunghezza superiore a m 10 o superficie non inferiore a mq 20, non aperti su spazi di abitazione primaria, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte) deve essere assicurata un'adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria almeno per il periodo di uso.

6.4.1.3 Negli altri casi gli spazi di servizio ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

6.4.2 Dotazione minima di canne di esalazione e fumarie

6.4.2.1 Si definiscono canne fumarie quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da focolari.

6.4.2.2 Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumane; le canne di esalazione sono per requisiti costruttivi, per il calcolo delle sezioni, nella tipologia costruttiva e nella messa in opera assimilabili alle canne fumarie.

6.4.2.3 Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio.

6.4.2.4 Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione; sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti, ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

6.4.2.5 Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione; la tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria onde evitare l'ostruzione anche parziale della stessa ma arrestarsi prima della faccia interna di questa; L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm dalla base della canna.

6.4.2.6 Le canne fumarie collettive, a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità possono ricevere solo scarichi simili:

a) o solo prodotti combusti provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;

b) o solo prodotti combusti provenienti da impianti per scaldare acqua alimentati con lo stesso combustibile;

c) o solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

6.4.2.7 Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore di 145°. Nel caso di utenze all'ultimo piano, queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.

6.4.2.8 Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

6.4.2.9 Le canne fumarie collettive possono servire al massimo 9 piani. Se lo stabile ha più di nove piani, la canna fumaria collettiva che serve i primi otto piani deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo comignolo.

6.4.3 Comignoli: altezze ed ubicazioni

6.4.3.1 Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di 40 cm rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; negli altri casi e comunque quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di m 10,00, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di m 1,00 del colmo del tetto, parapetto o qualunque altro ostacolo o struttura viciniore.

6.4.3.2 In ogni caso restano fatte salve le disposizioni di cui alla vigente normativa in materia di impianti termici.

6.4.4 Corti o cortili

6.4.4.1 È vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni igieniche dei cortili esistenti.

6.4.4.2 Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da permettere lo scolo delle acque e pavimentato per una zona perimetrale larga almeno 90 cm se non pedonabile (o 1,50 m se pedonabile) in modo da impedire l'infiltrazione lungo i muri. Sono ammesse altre soluzioni che assicurino parimenti la difesa dei muri.

6.4.4.3 La restante superficie deve essere sistemata in modo da non dare luogo alla formazione di ristagni di acque.

- 6.4.4.4 I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale ed in genere tutti i luoghi di ragione privata dovranno avere spigoli arrotondati, essere tenuti costantemente imbiancati, intonacati, puliti e sgombri di ogni immondizia e di qualsiasi deposito che possa cagionare umidità, cattive esalazioni o menomare l'aerazione naturale.
- 6.4.4.5 Alla pulizia di detti spazi di ragione privata, come di tutte le parti in Comune di Arena Po, sono tenuti solidariamente i proprietari, gli inquilini e coloro che per qualsiasi titolo ne abbiano diritto all'uso.
- 6.4.4.6 Le pavimentazioni dei cortili, anche se di proprietà diverse, devono essere mantenute in condizioni di decoro e sicurezza e pavimentate in modo unitario, fatte salve le quote di superficie filtrante necessarie ai sensi sia dello strumento urbanistico comunale sia del Regolamento Locale di Igiene, e realizzate in modo da consentire l'accessibilità al lotto e la fruibilità in condizioni di sicurezza da parte di tutti i tipi di utenti; l'Ufficio Tecnico, con proprio provvedimento, potrà imporre l'esecuzione di tutte le opere necessarie a garantire quanto sopra; ogni progetto edilizio, a partire dalla manutenzione straordinaria estesa agli interi edifici, specie nei nuclei di antica formazione, dovrà prevedere idonee sistemazioni degli spazi esterni per garantire i requisiti sopra descritti; le superfici dovranno favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare ristagni.

6.4.5 Patii

- 6.4.5.1 La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

6.4.6 Cavedi

- 6.4.6.1 Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici è ammessa la costruzione o creazione di cortiletti interni, detti pozzi luce, o cavedi o chiostrine, allo scopo di dare luce ed aria a latrine, gabinetti da bagno, corridoi da disimpegno.
- 6.4.6.2 I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico delle acque piovane, realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto l'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
- 6.4.6.3 I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolamentari a mezzo corridoio o passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuti sempre liberi, e di sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m. 1,20 di larghezza e m. 2,40 di altezza.
- 6.4.6.4 I cavedi devono avere pareti in tinte chiare ed interamente libere.
- 6.4.6.5 Le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
- 6.4.6.6 Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi oggetti.

6.4.7 Cavedi tecnici o passi d'uomo

- 6.4.7.1 I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico. Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

6.4.8 Aerazione tramite cortili, patii

- 6.4.8.1 L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di cortili e patii.

6.5 Requisiti unità immobiliari destinate ad attività terziarie, uffici e commerciali

- 6.5.1.1 I requisiti degli spazi di abitazione residenziale ed assimilabili, di cui ai precedenti art. 6.3 e 6.4 del presente Capo I, ove applicabili, con l'esclusione della superficie dei servizi igienici, si applicano anche a negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori a conduzione dei soli titolari. È fatta salva diversa specifica normativa o regolamentazione.
- 6.5.1.2 Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non disciplinati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia).
- 6.5.1.3 Le unità immobiliari destinate ad usi diversi dalla residenza non possono avere una superficie utile inferiore a 20 mq fatto salvo il rispetto di tutte le specifiche relative del regolamento di igiene e le normative di settore.

6.6 Requisiti unità immobiliari destinate ad attività ludico/ricreative e attività ginnico/sportive e formazione fisica

6.6.1 Impianti sportivi complementari: campo di applicazione

- 6.6.1.1 I requisiti di seguito specificati si applicano alle nuove attività, denominate "impianti sportivi complementari" destinati alla pratica di attività fisiche e sportive non regolamentate da federazioni sportive nazionali con finalità ludico ricreative e di benessere fisico, normate dalla "Deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25-06-2008- Parte III" tra cui le palestre non ricomprese tra quelle rientranti negli impianti sportivi aperti al pubblico di cui al DM 18/03/96 e s.m.i. e in quelle scolastiche di cui al DM 18.12.1975 e s.m.i. Le presenti norme non si applicano al mero subentro oppure a cambi di ragione sociale di attività esistenti.
- 6.6.1.2 All'interno di detti impianti si distinguono le seguenti tipologie minime di locali che devono essere sempre presenti:
- a) locali principali (devono essere sempre presenti):
 - locale/i destinati alle attività;
 - un blocco servizi composto da spogliatoi, servizi igienici e docce sia per gli utilizzatori che per il personale;
 - b) spazi di supporto (devono essere sempre presenti):
 - ufficio munito di cassetta di pronto soccorso;
 - c) locali/spazi accessori (non obbligatori):
 - deposito/ripostiglio;
 - zona attesa;
 - locali tecnici.
- 6.6.1.3 Il numero massimo di utilizzatori contemporaneo dovrà essere rapportato alla verifica della superficie delle sale di attività e/o servizi igienici e/o docce.

6.6.2 Impianti sportivi complementari: locali destinati alle attività

- 6.6.2.1 Locali destinati alle attività – Caratteristiche strutturali:
- a) i locali per le attività devono avere dimensioni tali garantire la superficie minima di 4 mq per utilizzatore contemporaneo;
 - b) l'altezza media dei locali non può essere inferiore a m 2,7 preferibilmente m 3, e comunque in ogni punto non inferiore a m 2,5. L'altezza libera deve consentire lo svolgimento dell'attività stessa, anche in relazione al raggio d'azione di eventuali attrezzi, con un congruo margine di sicurezza di almeno m 0,60.
 - c) le pareti delle sale devono essere realizzate con materiali resistenti, facilmente pulibili e igienizzabili, devono essere prive di sporgenze per un'altezza non inferiore a m 2,1 dal pavimento;
 - d) eventuali sporgenze o spigoli non eliminabili devono essere ben segnalati e protetti, fino all'altezza di 2,1 m, con profili arrotondati realizzati con idonei materiali rispondenti alle norme tecniche vigenti;

- e) eventuali gradini devono avere spigoli arrotondati e con il bordo ben segnalato da colore contrastante;
- f) le vetrature e le porte trasparenti, ove esistenti, devono essere chiaramente segnalate e realizzate con vetri antisfondamento o protette con pellicole di sicurezza a norma o munite di adeguate protezioni, che in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi;
- g) eventuali superfici a specchio dovranno essere realizzate con specchi antisfondamento o munite di adeguate protezioni che in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi;
- h) la pavimentazione delle sale deve consentire lo svolgimento dell'attività in condizioni di sicurezza e di igiene. Essa deve essere elastica, ben connessa ed impermeabile, di facile pulizia con caratteristiche tale da ridurre il rumore da calpestio, antiscivolo, antistatica e tale da non favorire l'accumulo di polvere (es. legno, gomma, linoleum);
- i) i punti di appoggio, di aggancio o di fissaggio degli attrezzi alle pareti o a terra, devono essere in grado di resistere anche alle sollecitazioni dinamiche dovute all'uso, ove necessario essere muniti di coperchi perfettamente stabili e ove possibile livellati al pavimento o protetti in modo da non costituire causa d'inciampo;
- j) eventuali parapetti/balaustre devono avere le caratteristiche costruttive previste dalla normativa vigente;
- k) gli infissi devono essere facilmente apribili con comando fisso azionabile ad altezza d'uomo essere stabili nella posizione di apertura e collocate in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori in relazione alle attività svolte. È da preferire la soluzione a vasistas;
- l) l'accesso ai locali annessi all'attività motorio-ricreativa particolarmente insudicianti, non può avvenire direttamente dall'esterno, se non previa pulizia delle suole mediante idonei sistemi, o cambio calzature, al fine di impedire condizioni di antigienicità causate dal trasporto dello sporco all'interno dei locali puliti, attraverso le calzature;
- m) in relazione alle attività svolte, le luci a soffitto e altri apparecchi presenti, devono essere protette in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori;
- n) per attività inserite in edifici con presenza di altre funzioni ad es. residenziale e uffici, le sale di attività devono essere adeguatamente insonorizzate per garantire un congruo isolamento acustico passivo con i locali contigui. Le strutture di separazione dei locali destinati alle nuove attività con le attigue unità immobiliari, a prescindere dell'epoca di costruzione, dovranno possedere i requisiti acustici passivi delle strutture previsti dalla vigente normativa per le attività ricreative. Dovrà essere garantito un tempo di riverbero non superiore a 1,7 secondi. Ove si faccia utilizzo di impianti di diffusione sonora dovranno essere attuati anche gli adempimenti in materia di impatto acustico.

6.6.2.2 Informazioni da esporre al pubblico – Devono essere esposte all'ingresso dei locali, in modo ben visibile al pubblico:

- a) dichiarazione indicante la massima capacità ricettiva contemporanea della struttura;
- b) gli orari di accesso al pubblico, eventualmente suddivisi per sesso (in caso presenza di 1 solo spogliatoio);
- c) segnaletica di sicurezza e indicazioni utili alla migliore fruizione dell'impianto stesso, in particolare quelle relative al riconoscimento dei luoghi, all'indicazione dei percorsi, delle vie d'uscita di emergenza e dell'ubicazione dei presidi antincendio, ecc.;
- d) regolamento di utilizzo dei locali e delle attrezzature.

6.6.2.3 Caratteristiche ambientali e microclimatiche: nelle sale destinate alle attività ginniche deve essere prevista adeguata illuminazione e ricambio dell'aria e riscaldamento onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort microclimatico in relazione alla tipologia di attività svolta. Il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità dei parametri microclimatici evitando fenomeni di ristagno o di fastidio agli utenti.

6.6.2.4 Illuminazione: deve essere garantito il rapporto illuminante naturale di almeno 1/8 della superficie di ciascun locale e/o adeguata illuminazione artificiale tale da garantire il normale svolgimento delle attività in condizioni di sicurezza e di comfort visivo.

6.6.2.5 Aerazione: in tutti i locali per le attività ginniche deve essere previsto un adeguato ricambio dell'aria onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort per lo svolgimento delle attività. Tali condizioni si ritengono soddisfatte quando è garantito il rapporto aerante naturale di almeno

1/10 della superficie di ciascun locale o adeguati ricambi d'aria ottenuti mediante impianto di condizionamento avente caratteristiche tecniche previste dalle norme UNI vigenti. Il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità della temperatura evitando fenomeni di stratificazione dell'aria e di fastidio agli utenti durante l'utilizzo degli ambienti e delle attrezzature. In aggiunta al requisito di aerazione naturale è sempre possibile installare impianti di sola estrazione dell'aria, da collocare possibilmente in posizione contrapposta alle superfici finestrate. Devono essere garantiti adeguati interventi di pulizia e manutenzione periodica degli impianti di condizionamento, documentando l'attività effettuata su appositi registri tenuti a disposizione dell'autorità competente al controllo.

6.6.3 Impianti sportivi complementari: servizi igienici, spogliatoi e docce per il personale

6.6.3.1 Se ricorrono i termini di applicazione, detti spazi devono essere rispondenti a quanto stabilito dal D.lgs n. 81/2008 Allegato IV – Capitolo 1. Ove presenti, devono avere le stesse caratteristiche previste per i servizi destinati agli utenti.

6.6.3.2 Tutti i locali devono essere adeguatamente riscaldati.

6.6.3.3 Servizi igienici (WC):

- a) Il numero di WC per gli utenti deve essere di almeno 1 WC ogni 15 utenti max ammissibili, o frazione arrotondato per eccesso, con un minimo di 1 WC per sesso accessibili dal locale spogliatoio;
- b) l'altezza media dei vani destinati ai servizi igienici non deve essere inferiore a m 2,40;
- c) la superficie minima del vano deve essere di almeno mq 1,2 per ciascun componente igienico eventualmente installato e con porta apribile verso l'esterno;
- d) deve essere presente finestratura facilmente apribile con comando fisso ad altezza d'uomo avente superficie di mq 0,15 per ciascun WC, o impianto di aspirazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente;
- e) eventuali pareti di separazione tra vari WC adiacenti ed installati in unico ambiente, dovranno comunque avere altezza minima di 2,1 m e la superficie finestrata di cui sopra, eventualmente realizzata con un unico elemento, dovrà essere apribile con comando fisso ad altezza d'uomo azionabile da spazi comuni;
- f) le pavimentazioni devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili, igienizzabili e di tipo antisdrucciolevole;
- g) le pareti e/o i rivestimenti devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,0 m.;
- h) sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre;
- i) qualora i WC non siano accessibili dal locale spogliatoio dovranno essere muniti di antibagno.
- j) la parete divisoria tra WC e l'anti WC o con il locale spogliatoio, deve essere a tutt'altezza.

6.6.3.4 Anti W.C.:

- a) l'antibagno ove previsto, deve avere superficie minima di almeno 1 mq e altezza di almeno m. 2,40. Pareti e pavimenti devono avere le medesime caratteristiche dei locali WC;
- b) deve essere dotato di lavabo con comando non manuale (leva chirurgica/lunga, o a pedale o sistema automatico, distributore di sapone e salviette monouso);
- c) la porta verso l'esterno deve essere munita di sistema di auto chiusura.

6.6.3.5 Spogliatoi:

- a) gli spogliatoi devono essere almeno due, divisi per sesso. Se unico, ammissibile solo per attività aventi superficie complessiva utile fino a 100 mq, l'accesso al locale deve essere consentito ad orari differenziati per i diversi sessi;
- b) ciascun locale deve avere superficie complessiva di almeno 1,5 mq per potenziale utilizzatore contemporaneo con un minimo di mq 7;
- c) in ciascun locale deve essere presente finestratura possibilmente a vasistas facilmente apribile con comando ad altezza uomo (non devono costituire intralcio o pericolo nella posizione di apertura), che garantisca un rapporto di aerazione naturale minimo di 1/10 della superficie del pavimento o impianto di aspirazione forzata (con requisiti già definiti per il

blocco servizi igienici) o impianto di condizionamento avente caratteristiche tecniche previste dalle alle norme UNI vigenti;

- d) le pavimentazioni devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili, igienizzabili e di tipo antisdrucchiolevole;
- e) le pareti e/o i rivestimenti devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,0 m;
- f) sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre;
- g) negli spogliatoi devono essere installati lavabi con comando non manuale (leva chirurgica/lunga o sistema automatico), muniti di specchio, in numero pari alle docce, distributore di sapone e salviette monouso;
- h) ciascun locale deve essere dotato di soluzioni/dispositivi che permettano di garantire la privacy degli utenti presenti all'interno;
- i) gli spogliatoi devono essere dotati di un numero di armadietti non inferiore al numero massimo delle presenze contemporanee nell'impianto; questi devono essere di adeguate dimensioni, preferibilmente ben areati, resistenti e realizzati con materiali durevoli, facilmente lavabili, sanificabili e muniti di sistema di chiusura;
- j) gli spogliatoi devono avere anche la seguente ulteriore dotazione minima:
 - panche di materiale lavabile;
 - appendiabiti in numero adeguato;
 - termoventilatori ad aria calda o asciugacapelli in numero non inferiore alle docce, per gli spogliatoi ad uso femminile con ulteriori 2 unità;
 - adeguato numero di raccoglitori di rifiuti.

6.6.3.6 Docce:

- a) deve essere previsto almeno 1 posto doccia ogni 15 utenti contemporanei o frazione, arrotondato per eccesso, adeguatamente distribuiti tra lo spogliatoio maschile e quello femminile, con un minimo di 2 docce (anche in presenza di singolo spogliatoio). Ai posti doccia deve essere anteposto uno spazio antidoccia accessibile dal locale spogliatoio ed avente profondità di almeno 1,2 m e munito di piletta sifonata, dotato di appendiabiti pari al numero delle docce;
- b) le pareti e/o i rivestimenti devono essere impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,2 m, ogni posto doccia deve essere delimitato dai posti doccia contigui da elementi di separazione di adeguata larghezza dal pavimento fino a 2 m;
- c) la pavimentazione della zona docce/antidocce deve essere ben connessa, munita di pendenza minima del 3% verso la piletta sifonata, aventi caratteristiche antisdrucchiolevoli con riferimento alla presenza di acqua, impermeabile, facilmente lavabile e igienizzabile;
- d) sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre;
- e) la zona docce deve essere dotata di un adeguato sistema di allontanamento dei vapori avente portata non inferiore a 10 vol/h se in funzionamento continuo o 20 vol/h se in funzionamento discontinuo;

6.6.4 Impianti sportivi complementari: locali di supporto

6.6.4.1 Devono essere previsti vani/spazi separati per il deposito dei materiali di pulizia, nonché di un idoneo vano/spazio per il deposito delle attrezzature. Per le attività deve essere individuato anche uno spazio o locale per le attività d'ufficio e gestione amministrativa.

6.6.5 Impianti sportivi complementari: macchine, attrezzature, locali e impianti

6.6.5.1 Le macchine e le attrezzature utilizzate per le attività motorie e ricreative devono essere disposte in modo ordinato e razionale, in modo tale da lasciare agli utenti e agli addetti percorsi agevoli di almeno m 0,80, tenendo conto anche del raggio d'azione dei macchinari ed attrezzature.

6.6.5.2 Le attrezzature devono essere certificate nel rispetto delle norme vigenti all'atto dell'immissione sul mercato, ed installate secondo le indicazioni del produttore e come riportato nel manuale d'uso e manutenzione. La corretta installazione deve essere attestata dalla ditta installatrice.

- 6.6.5.3 Tutte le attrezzature fisse e mobili devono avere idonee caratteristiche di sicurezza e di resistenza meccanica ed in particolare, laddove necessario, devono essere dotate di solido appoggio, ancoraggio o fissaggio al pavimento o alle pareti, in relazione alle massime sollecitazioni a cui saranno sottoposte.
- 6.6.5.4 Per tutte le macchine deve essere previsto il piano di manutenzione programmata con cicli di verifica predefiniti (controllo delle parti elettriche, delle parti meccaniche, lubrificazione dei macchinari, delle condizioni statiche, ancoraggi e giunzioni, ecc.), che ne garantisca il mantenimento delle normali condizioni di funzionamento e di sicurezza. Tale piano deve essere formalizzato in un apposito documento e tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate, devono essere documentate e tenuto a disposizione dell'autorità competente al controllo.
- 6.6.5.5 Tutti gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'attività devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche vigenti e corredati delle relative certificazioni.
- 6.6.5.6 Devono essere predisposti programmi formali relativi alle modalità e tempistiche per la pulizia dei locali e delle attrezzature.
- 6.6.5.7 Devono essere adottati sistemi di prevenzione e controllo del rischio correlato alla possibile contaminazione da Legionella degli impianti idrico e di condizionamento (secondo le vigenti Linee Guida Ministeriali e Regionali).

6.6.6 Impianti sportivi complementari: locali tecnici

- 6.6.6.1 All'interno di questi locali, che devono essere sempre tenuti chiusi e interdetti ai frequentatori, è fatto divieto di riporre materiale e attrezzature se non inerente al ciclo tecnologico a cui sono destinati.

6.6.7 Impianti sportivi complementari: altre attività

- 6.6.7.1 Eventuali altre attività presenti all'interno di altri locali di cui la palestra fa parte, (saune, trattamenti estetici, solarium, studi professionali, somministrazione alimenti, ecc.) devono possedere i requisiti previsti dalle specifiche normative vigenti.

6.6.8 Impianti sportivi complementari: norma di rinvio

- 6.6.8.1 Per quanto non previsto dal presente capitolo sono fatte salve le norme generali del presente regolamento. Resta inoltre fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di:
- prevenzione, sicurezza e igiene del lavoro;
 - sicurezza degli impianti;
 - accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche;
 - prevenzione incendi e relative competenze dei VV.F. e di altri organismi con competenze specifiche. Per le attività non soggette agli adempimenti del DPR 151/11 devono comunque essere garantite le misure minime di sicurezza dell'esodo garantendo la presenza di almeno una uscita di sicurezza di larghezza minima di 1,2 m, oppure due uscite non inferiori a 80 cm, comunque dimensionate in relazione al massimo affollamento previsto e con apertura nel verso di esodo a semplice spinta.

7. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

- 7.1 Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.lgs. n. 81/2008.
- 7.2 Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta

- dall'alto (DDG n. 119/2009, D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.
- 7.3 I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
- 7.4 Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
- a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
 - b) essere chiaramente identificabili per forma e colore;
 - c) essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
 - d) il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
- 7.5 Altresi, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
- 7.6 Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc. Altresi, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
- 7.7 Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorsa del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.lgs. n. 81/2008.
- 7.8 Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisori (ponteggi – trabattelli, ecc.).
- 7.9 Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.
- 7.10 Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.lgs. n. 81/2008, qualora obbligatorio.
- 7.11 Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
- 7.12 Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

8. Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

- 8.1 Valgono le disposizioni successivamente sopravvenute, contenute nella normativa e nelle determinazioni di settore nazionali e regionali vigenti, queste ultime attualmente rappresentate dalla LR n. 8/2013 e s.m.i. e dalla DGR n. X/1274/2014.
- 8.2 L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.
- 8.3 Sono fin da ora fatte salve eventuali modifiche alle succitate disposizioni, intervenute successivamente all'approvazione del presente Regolamento Edilizio.

Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico *contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

1. Strade

- 1.1 Fatte salve le disposizioni contenute nelle NTA del PGT in materia di caratteristiche della viabilità negli ambiti di trasformazione, l'Amministrazione Comunale di Arena Po recepisce integralmente i contenuti dei principali dispositivi normativi riferiti alla progettazione di opere viabilistiche e di sistemazione delle aree verdi annesse, quali svincoli, rotatorie e banchine laterali.
- 1.2 La progettazione delle nuove infrastrutture per la mobilità e la riqualificazione di quelle esistenti devono prestare particolare attenzione al corretto inserimento paesaggistico delle infrastrutture stesse, tenendo altresì conto di eventuali discipline regionali vigenti in materia.

2. Portici

- 2.1 È ammessa la costruzione di portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, anche inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente circostante e delle finiture e materiali già in uso negli spazi pubblici urbani.
- 2.2 I portici e le gallerie devono essere rapportati, dal punto di vista architettonico e del decoro edilizio, alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
- 2.3 Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità. 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.
- 2.4 Per le aree porticate e per i percorsi coperti aperti al pubblico passaggio il Comune di Arena Po, sentiti gli uffici competenti ed acquisito l'eventuale parere della Commissione per il paesaggio, può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, i rivestimenti e le tinteggiature.
- 2.5 Fatte salve differenti pattuizioni con il Comune di Arena Po gli spazi porticati, le gallerie e i pubblici passaggi di proprietà privata devono essere mantenuti a cura e spese dei proprietari.

3. Piste ciclabili

- 3.1 Le piste ciclabili, nel rispetto della normativa vigente in materia, qualora siano destinate ad uno solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
- 3.2 La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, e comunque concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale qualora realizzato da soggetti privati.
- 3.3 Le piste ciclabili devono essere dotate di apposita segnaletica orizzontale e verticale atta a garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
- 3.4 La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.

4. Aree per parcheggio

- 4.1 Le nuove aree sistemate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico, a raso plurimi, intendendosi per tali le aree nelle quali siano previsti più posti auto, devono essere poste almeno a metri 3,00 di distanza dalle finestre del piano terra, salvo diverso accordo con la proprietà interessata, ed essere schermate da diaframmi vegetali sempreverdi, per evitare l'inquinamento atmosferico e acustico, e devono essere

regolarmente illuminate, senza creare squilibrio luminoso rispetto al contesto. Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno, con utilizzo di materiali valutati nel contesto.

- 4.2 Nella realizzazione di parcheggi a raso su aree direttamente confinanti con edifici ove si aprano finestre, porte finestre e porte si dovrà avere cura di non inibire o intralciare la funzionalità dei serramenti come pure di non recare pregiudizio alcuno a terzi.
- 4.3 I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere preferibilmente alberati, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili.
- 4.4 I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

5. Piazze e aree pedonalizzate

- 5.1 Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
- 5.2 Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
- 5.3 Di norma è vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- 5.4 In presenza di sottoservizi impiantistici, in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
- 5.5 Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) e le essenze arboree ed arbustive partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico e pertanto, ove possibile, nelle nuove realizzazioni dovranno essere presenti in misura idonea alla valorizzazione ed utilizzo della piazza stessa, per numero ed in particolare per qualità.
- 5.6 È facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di un repertorio di soluzioni specifiche relative ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni per le diverse parti del territorio comunale che tengano in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata. In relazione alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, potrà essere predisposto analogo repertorio di tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, all'usura e alla manutenibilità. Tali repertori sono da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale.

6. Passaggi pedonali e marciapiedi

- 6.1 Le strade di nuova formazione e, quando sia possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della normativa inerente all'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 6.2 I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati nell'orario notturno ed in ogni caso evidenziati.
- 6.3 La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antiscivolo, compatto ed omogeneo, mentre i cordoli (di nuova posa o in sostituzione di tratti esistenti) dovranno essere di pietra naturale antigeliva o di cemento.
- 6.4 I grigliati ad elementi paralleli devono essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia; non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore ai cm 2.
- 6.5 Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico per opere da parte di privati sarà a carico degli stessi.

- 6.6 I privati possono richiedere all'Amministrazione Comunale di poter eseguire opere, a proprie spese, volte alla valorizzazione dei marciapiedi o degli spazi pubblici adiacenti le rispettive proprietà, nel rispetto ed in armonia con il contesto urbano, e finalizzati alla riqualificazione degli spazi antistanti gli edifici.
- 6.7 I proprietari degli spazi privati sono sempre tenuti alla manutenzione ed al mantenimento del decoro degli spazi di proprietà privata antistanti o prospicienti gli spazi pubblici; l'amministrazione comunale favorisce interventi di valorizzazione degli stessi, attuati dalle proprietà, finalizzati alla riqualificazione del contesto urbano.
- 6.8 Le pavimentazioni di marciapiedi, nel caso di proprietà privata, devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari; le stesse dovranno essere realizzate con materiali idonei al transito di ogni tipo di utente (portatori di handicap, ecc.) e mantenute in condizioni di sicurezza e decoro.
- 6.9 Nei nuclei di antica formazione e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
- 6.10 Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale, preferibilmente realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

7. Passi carrai ed uscite per autorimesse

- 7.1 L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata previo assenso dell'ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.
- 7.2 La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede se esistente, e dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 7.3 L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
- 7.4 Nelle nuove costruzioni residenziali o nel caso di apertura di nuovi passi carrai la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,00. Nei nuovi insediamenti produttivi la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 8,00 e in ogni caso deve essere verificata la sua capacità di passaggio dei mezzi pesanti preposti al servizio della produzione. Negli insediamenti produttivi sono fatti salvi casi particolari documentati, dove la misura può essere ridotta.
- 7.5 Nel caso di ristrutturazione o riorganizzazione di un edificio adibito ad attività produttive, oppure nel caso di sub-ingresso di nuove attività sostitutive delle preesistenti nell'edificio stesso, se gli ingressi carrai esistenti hanno dimensioni inferiori rispetto a quelle sopra stabilite ed inferiori alle esigenze specifiche, è obbligatorio adeguare i carrai esistenti alle previsioni del presente regolamento. L'adeguamento deve essere eseguito prima dell'insediamento della nuova attività oppure prima della riapertura dell'attività ristrutturata.
- 7.6 Nelle nuove costruzioni o nel caso di apertura di nuovi passi carrai, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a m. 5,00. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. Sono fatte salve le eventuali deroghe ammesse dal Codice della Strada. È da intendersi come "carreggiata" la porzione di strada utilizzata per il transito dei veicoli, escludendo la porzione di strada utilizzata invece per la sosta dei veicoli parallela al marciapiede.
- 7.7 L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli incroci delle strade.
- 7.8 Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
- 7.9 Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

- 7.10 I cancelli o porte di accesso, se danno direttamente su pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di immissione/emissione dei veicoli su essa di cui al precedente comma 7.6, devono essere automatizzati.
- 7.11 I nuovi accessi pedonali dovranno avere una larghezza minima pari a m. 1,00 e preferibilmente non dovranno interferire con l'accesso carraio.
- 7.12 In corrispondenza degli accessi pedonali è ammessa la realizzazione di pensilina a copertura delle persone in ingresso, delle pulsantiere citofoniche, delle cassette postali e di eventuali impianti di contabilità utenze a condizione che non sbalzino sulla viabilità pubblica e privata. Tali pensiline potranno esser realizzate a condizione che non superino la superficie di proiezione a terra di mq. 4.00 e devono armonizzarsi architettonicamente, nei materiali e nei colori, con il fabbricato delle quali sono pertinenze.
- 7.13 In caso di comprovata necessità possono essere concesse deroghe alle presenti norme, previa valutazione delle condizioni stradali e veicolari.

8. Chioschi/dehors su suolo pubblico

- 8.1 Ogni installazione permanente o temporanea che produca occupazione di suolo pubblico è ammessa a giudizio insindacabile del Comune, ed ha comunque carattere precario. L'installazione di chioschi, di edicole o altri manufatti simili e di strutture per il ristoro annesse ai locali di pubblico esercizio, da collocarsi su suolo pubblico per una permanenza a carattere continuativo, è ammissibile, in forma precaria e, analogamente alle occupazioni temporanee, in conformità al Codice della strada e al suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché nel rispetto delle specifiche norme e regolamenti vigenti.
- 8.2 Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi all'installazione di chioschi, strutture fisse annesse ad esercizi pubblici, edicole od altri manufatti simili, è subordinato alla presentazione di una domanda di occupazione di suolo pubblico e successivamente di idonea pratica edilizia corredata da elaborati grafici adeguati a fornire al Comune gli esatti elementi relativi all'ubicazione, al periodo di permanenza, alle dimensioni, alla funzionalità, all'aspetto architettonico del manufatto, agli accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante, nonché quelli necessari per consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sul traffico e la viabilità.
- 8.3 Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi, nel caso in cui i manufatti insistano su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo.
- 8.4 I provvedimenti di cui al comma 8.2 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
- 8.5 L'Amministrazione Comunale definisce in apposito Regolamento le modalità per l'autorizzazione alla installazione e la tipologia dei dehors e degli arredi urbani per le attività di somministrazione e vendita sul territorio comunale

9. Servizi pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

- 9.1 Fatti salvo quanto previsto al precedente art. 8 del presente Capo II, al fine di perseguire l'obiettivo di migliorare la qualità e il decoro degli spazi pubblici e/o di uso pubblico, anche in concessione ai privati, tutte le occupazioni di natura pubblica, ovvero privata, su suolo pubblico e/o di uso pubblico in concessione (dehors, panchine, vasi cestini e ogni altro elemento di arredo urbano) devono essere realizzate in conformità alle disposizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale.
- 9.2 Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
- 9.3 Al comune di Arena Po è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;

- b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e) quadri per affissioni e simili, previo nulla osta del Condominio.
- 9.4 L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone, con particolare attenzione verso i bambini, e per gli animali da passeggio.
- 9.5 I proprietari e gli utilizzatori a qualsiasi titolo degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
- 9.6 Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche architettoniche, storiche ed urbanistiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente

10. Recinzioni

- 10.1 Nell'ambito degli interventi di edilizia libera sono ammesse le recinzioni senza opere murarie, aventi dunque un ridotto impatto visivo e non comportanti una permanente e apprezzabile alterazione dello stato dei luoghi.
- 10.2 Le recinzioni non ricomprese nell'ambito del comma 1 sono soggette a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.
- 10.3 I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli di cui al comma 2, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.
- 10.4 Le recinzioni devono essere realizzate in modo tale da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
- 10.5 Per le ulteriori specificazioni in materia si rimanda alla disciplina del seguente Capo V – art. 13 del presente Titolo III

11. Numerazione civica

- 11.1 L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura dell'Amministrazione Comunale, che si riserva la possibilità di farli posare direttamente dai proprietari, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione locale. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
- 11.2 Il numero civico deve essere di norma collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione perfettamente visibile e leggibile a cura del proprietario.
- 11.3 In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, i numeri civici in precedenza assegnatigli, affinché siano soppressi.

12. Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

- 12.1 Il Comune di Arena Po promuove l'inserimento in aree pubbliche di stalli, manufatti o altri elementi per il parcheggio e il ricovero delle biciclette, eseguiti con materiali che garantiscano l'inalterabilità del suolo.

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:

1. Aree verdi

1.1 Considerazioni generali

- 1.1.1 Il verde urbano, di proprietà pubblica e privata, viene inteso come elemento qualificante del luogo e come fattore di miglioramento della qualità della vita degli abitanti; a tal fine esso deve essere necessariamente tutelato, anche in relazione alle sue diverse e importanti funzioni ambientali, urbanistiche e sociali.
- 1.1.2 La progettazione delle aree verdi, la gestione e gli interventi di manutenzione delle stesse devono essere attuati in modo esemplare, nel rispetto del valore ambientale, estetico, storico e culturale delle essenze arboree e in conformità alle condizioni ambientali in cui queste si sviluppano.
- 1.1.3 In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria.
- 1.1.4 La valutazione del progetto di sistemazione degli spazi verdi viene effettuata dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia durante la fase istruttoria della pratica edilizia in esame.
- 1.1.5 In particolare, la valutazione del progetto deve verificare la soluzione delle seguenti problematiche:
- a) fruibilità degli spazi da parte dei soggetti portatori di handicap, ai sensi della normativa vigente in materia;
 - b) riqualificazione ed inserimento di aree verdi alberate;
 - c) fruibilità dei percorsi pedonali e delle eventuali aree attrezzate di sosta;
 - d) adeguamento dell'impianto di illuminazione alle disposizioni di cui alla vigente normativa sull'abbattimento dell'inquinamento luminoso.
- 1.1.6 Nei casi previsti, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia deve reperire il parere della Commissione per il paesaggio.

1.2 Aree verdi su aree pubbliche

- 1.2.1 Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
- 1.2.2 L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
- a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi, ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica;
 - g) realizzazione e/o limitazione di specie arboree i cui pollini sono allergenici.
- 1.2.3 La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
- 1.2.4 La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile.
- 1.2.5 Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
- 1.2.6 La distanza da pianta a pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

- 1.2.7 Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali. È fatta salva l'applicazione di procedure repressorie e sanzionatorie, con particolare riferimento alle aree soggette a vincolo paesaggistico.
- 1.2.8 Le nuove essenze dovranno sempre essere fissate mediante pali tutori, con diametro adeguato alla pianta, oppure con attrezzature adatte a tutorare la pianta. Il colletto della pianta deve essere salvaguardato a protezione dai danni causati da decespugliatori e tosaerba.
- 1.2.9 Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno e sullo stesso può essere disposto un tondello metallico, di forma e dimensioni adeguate, atte a proteggere le radici; tali tondelli dovranno avere finitura coerente con la pavimentazione circostante.
- 1.2.10 Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
- 1.2.11 La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

1.3 Aree verdi su aree private

- 1.3.1 Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
- 1.3.2 Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione degli edifici, va prevista la piantumazione di specie arboree adeguate nella superficie indicata come drenante dal Regolamento locale d'igiene. La collocazione della piantumazione nel lotto di proprietà va valutata anche considerando la protezione degli edifici dall'irraggiamento solare.
- 1.3.3 Per la manutenzione del verde esistente sulle proprietà private, le aree devono essere periodicamente sfalciate a cura della proprietà per prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
- 1.3.4 Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
- 1.3.5 È vietato: utilizzare alberi vivi quali supporto permanente di strutture non compatibili con il loro portamento ed i loro apparati, affiggere direttamente su essi cartelli e similari tramite chiodi o strumenti invasivi equivalenti, scorticarli e danneggiarli, pavimentare con prodotti non adeguatamente permeabili il contorno dei tronchi. Onde consentire un'adeguata aerazione ed irrigazione naturale dell'apparato radicale deve essere assicurata la permeabilità del terreno alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia.
- 1.3.6 In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
- 1.3.7 È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
- 1.3.8 La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m 5 rispetto al medesimo.
- 1.3.9 Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante in proporzione alla specie arborea e dimensione della circonferenza.

- 1.3.10 Per le distanze delle alberature dai confini di proprietà si applicano le norme dettate dall'articolo 892 del Codice Civile; le distanze da pianta a pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
- 1.3.11 La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento; è auspicabile il reperimento di superfici a verde (filtranti), anche nei nuclei di antica formazione, ogni qualvolta si intervenga con la sostituzione di una pavimentazione esistente, fermo restando quanto previsto nello strumento urbanistico comunale; nei nuclei di antica formazione, laddove il sistema delle corti non preveda spazi a verde, qualora le quote di verde permeabile non siano reperibili, devono essere adottati sistemi che favoriscano la realizzazione di pavimentazioni filtranti o sistemi di raccolta che convogliano le acque in falda, nel rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.
- 1.3.12 Possono essere considerate filtranti le pavimentazioni discontinue, a condizione che venga presentata scheda tecnica del produttore attestante le capacità filtranti del manufatto proposto.
- 1.3.13 L'inottemperanza alle suddette prescrizioni comporta l'emissione di ordinanza comunale per attuare gli adeguamenti necessari, e in difetto l'intervento sostitutivo del Comune di Arena Po in danno al trasgressore. Le violazioni saranno assoggettate a sanzione amministrativa.

2. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

- 2.1 L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un indispensabile fattore di miglioramento ambientale, e di conseguenza della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la realizzazione, la cura e la gestione dei parchi urbani pubblici, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.
- 2.2 L'Amministrazione Comunale, considerato che il verde costituisce anche un importante valore estetico, persegue inoltre la cura e la conservazione di tutte le aree verdi e di tutti i giardini, in particolare di quelli di pregio ambientale storico-paesaggistico.
- 2.3 L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico – territoriale comunale e sovracomunale, mentre per la regolamentazione specifica degli interventi si rinvia a specifica regolamentazione d'uso del verde urbano

3. Orti urbani

- 3.1 Il Comune di Arena Po può mettere a disposizione aree di proprietà pubblica non necessarie ad altri fini per consentirne l'utilizzo, a soggetti che ne facciano richiesta, per lo svolgimento di attività agricole per autoconsumo. I requisiti per l'accesso e le modalità di fruizione sono stabiliti con apposito provvedimento.

4. Parchi e percorsi in territorio rurale

- 4.1 Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.
- 4.2 Gli interventi di miglioramento fondiario e/o di trasformazione territoriale devono essere compatibili con i segni e le memorie dell'antica organizzazione agraria, evitando sostanziali trasformazioni della morfologia, dell'assetto irriguo e infrastrutturale.
- 4.3 L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero di sentieri, percorsi e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica

5. Sentieri

- 5.1 I sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e sono mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale.
- 5.2 È fatto obbligo ai proprietari frontisti di tenere puliti e praticabili i sentieri poderali di loro competenza.

6. Tutela del suolo e del sottosuolo

- 6.1 La tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita provvedendo all'applicazione dei principi di cui al RR n. 7 del 23 novembre 2017 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio", il quale definisce i criteri per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche.
- 6.2 Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblici.
- 6.3 Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
 - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
- 6.4 Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura; allo scopo dovranno essere realizzate le predisposizioni interne per l'allacciamento degli edifici alle reti tecnologiche.
- 6.5 Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

7. Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano

- 7.1 Il PGT individua gli elementi della rete ecologica comunale, recependo ed integrando i contenuti della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. VIII/8515 del 26 novembre 2008 e successivamente integrata con DGR. n. VIII/10962 del 30 dicembre 2009 e della Rete Ecologica Provinciale (REP), approvata con DCP n. 45 del 15 novembre 2023.

8. Connessione alla rete verde comunale

- 8.1 La rete verde comunale è rappresentata dal sistema delle aree pubbliche e/o di uso pubblico inerbite e/o piantumate, attrezzate per la fruizione dei cittadini.
- 8.2 Ai fini della sua identificazione occorre riferirsi anche ai contenuti della Rete Verde Provinciale (RVP), approvata con DCP n. 45 del 15 novembre 2023
- 8.3 La connessione del sistema urbano con la rete verde comunale avviene attraverso la dotazione di infrastrutture di mobilità viabilistica e ciclo-pedonale, esistente ed in progetto, stabilite dal PGT vigente.

9. Bonifiche e qualità dei suoli

- 9.1 La tematica è già stata affrontata al precedente Capo I – art. 6.2.1 del presente Titolo III, alla cui lettura si rimanda.

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche
contenente disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:

1. Approvvigionamento idrico

- 1.1 Il Regolamento di Utenza nell’Ambito Territoriale Ottimale della provincia di Pavia disciplina i rapporti tra il Gestore d’Ambito “Pavia Acque S.c.a.r.l.” e gli utenti finali del Servizio Idrico Integrato, costituito dall’insieme dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e depurazione.
- 1.2 Il rispetto del Regolamento è obbligatorio per tutti gli utenti e per il gestore.
- 1.3 Ogni edificio deve essere servito da un impianto di distribuzione di acqua potabile realizzato in modo da garantire tutti i bisogni di tutti gli utenti; nella progettazione dell’impianto di distribuzione si dovrà tenere in massima considerazione ogni opportuno accorgimento al fine di ridurre le possibili cause di rumorosità molesta.
- 1.4 Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto, ove esistente.
- 1.5 Ove ciò non sia possibile, il Sindaco, su parere dell’Ufficio ATS di competenza, autorizza l’approvvigionamento con acque provenienti possibilmente da falde profonde o da sorgenti ben protette e risultanti potabili.
- 1.6 Altri modi di approvvigionamento possono essere ammessi previo trattamento di potabilizzazione ritenuto idoneo dall’Ufficio ATS di competenza.
- 1.7 Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private, esistenti ed attive, laddove esista la possibilità di allacciamento al pubblico acquedotto, il Sindaco, nel caso non siano state autorizzate, provvederà ad ingiungere all’interessato l’obbligo di allacciamento al pubblico servizio, con la conseguente cessazione del prelievo privato.
- 1.8 I pozzi privati per uso potabile, autorizzati per le zone non servite da pubblico acquedotto, devono essere ubicati a monte rispetto al flusso della falda e rispetto a stalle, letamaie, concimaie, depositi di immondizie e da qualunque altra causa di inquinamento e da questi risultare a conveniente distanza stabilita dall’Ufficio ATS di competenza.
- 1.9 L’erogazione dell’acqua mediante condotta a rete deve avvenire in modo diretto senza l’utilizzo di serbatoi di carico aperti.
- 1.10 Sono ammessi serbatoi chiusi di alimentazione parziale serviti di autopompe (autoclavi) negli edifici nei quali la pressione di regime dell’acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani: in tal caso è vietata l’aspirazione diretta dalla rete pubblica.
- 1.11 La rete di distribuzione dell’acqua deve essere:
 - a) di idoneo materiale e posata in opera in modo che sia facile verificarne e ripararne i guasti;
 - b) separata e protetta rispetto ai condotti di fognatura e nelle vicinanze e negli incroci con questi essere posata superiormente ad essi.
- 1.12 La gestione delle reti di distribuzione idrica è di competenza dell’apposito Ente affidatario del servizio.
- 1.13 Sul tema si rimanda alle specifiche norme CEI e UNI CIG nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull’attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici.
- 1.14 I contatori della rete idrica, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono possibilmente essere riuniti in locale o spazio facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.
- 1.15 I volumi tecnici impiantistici, da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano; la realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.

2. Depurazione e smaltimento delle acque

- 2.1 Il Regolamento di Utenza nell’Ambito Territoriale Ottimale della provincia di Pavia disciplina i rapporti tra il Gestore d’Ambito “Pavia Acque S.c.a.r.l.” e gli utenti finali del Servizio Idrico Integrato, costituito dall’insieme dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e depurazione.
- 2.2 Il rispetto del Regolamento è obbligatorio per tutti gli utenti e per il gestore.
- 2.3 Gli scarichi idrici di rifiuto, derivanti da fabbricati, si distinguono in relazione all’origine in:

- a) acque meteoriche (bianche);
 - b) acque luride civili (nere);
 - c) acque di processo industriale.
- 2.4 Nelle zone dotate di pubblica fognatura per acque nere, tutti gli immobili devono convogliare le acque nere di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal regolamento di fognatura dell'ente gestore del servizio.
- 2.5 Salvo particolari condizioni di quota della falda e previo parere favorevole da parte dell'ente gestore del servizio di fognatura, è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria per acque nere le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia; le acque piovane, ad esclusione della prima pioggia, devono essere convogliate tramite apposita fognatura interna, in corsi d'acqua superficiali, in conformità alla normativa vigente.
- 2.6 Nelle zone dotate di pubblica fognatura di tipo misto è possibile convogliare nella rete fognaria anche le acque piovane, nel rispetto delle norme in materia di invarianza idraulica.
- 2.7 Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.
- 2.8 È fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque di falda eventualmente intercettate in fase di scavo; le stesse andranno, per quanto possibile, reintercettate - reimmesse in falda.
- 2.9 Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e tramite percorsi separati e distanti, in relazione alla loro origine devono essere conferiti al recapito finale ammissibile come da vigente normativa
- 2.10 Per ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione, o comunque comportante modifica dello schema fognario preesistente, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente e delle prescrizioni dell'ente gestore del Servizio Idrico Integrato, l'impianto di raccolta delle acque meteoriche deve essere del tutto indipendente da quello di acque di altra natura e devono essere recapitate, fatto salvo quanto previsto dai commi precedenti, o fatte salve particolari condizioni per attività produttive o similari, in acque superficiali; le acque provenienti da cortili o parcheggi devono essere recapitate in acque superficiali previa posa in opera di pozzetto disoleatore o dissabbiatore; è ammessa la realizzazione di "troppo pieno" scaricante nella fognatura comunale, per eventi meteorici di natura eccezionale.
- 2.11 È ammesso il loro recapito sul suolo, e negli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazione, purché il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico; è vietato lo spandimento di acque meteoriche su suolo pubblico.
- 2.12 Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e tramite percorsi separati e distanti, in relazione alla loro origine devono essere conferiti al recapito finale ammissibile come da vigente normativa e a quanto previsto dal Titolo II del Regolamento Locale di Igiene.
- 2.13 È ammesso il loro recapito sul suolo, e negli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazione, purché il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico; è vietato lo spandimento di acque meteoriche su suolo pubblico.
- 2.14 Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento.
- 2.15 Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico.
- 2.16 Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti nonché le eventuali vasche di trattamento devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta.
- 2.17 I pezzi di assemblamento e giunzione devono avere le stesse caratteristiche.
- 2.18 Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile: di regola devono essere interrato, salvo che per le ispezioni, e salvo casi particolari ove, a motivata richiesta, l'Ufficio ATS di competenza può prescrivere o ammettere, percorsi controllabili a vista.
- 2.19 Tutte le vasche e i pozzetti per prelievo analisi non possono di regola essere ubicati in ambienti confinati.
- 2.20 La gestione delle reti di depurazione e smaltimento delle acque è di competenza dell'ente gestore del Servizio Idrico Integrato.

- 2.21 Sul tema si rimanda alle specifiche norme CEI e UNI CIG nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
- 2.22 Le acque reflue domestiche o ad esse assimilate debbono essere convogliate alla fognatura comunale o laddove non sia esistente scaricate nel rispetto del D. lgs. n.152/2006 e s.m.i.
- 2.23 I volumi tecnici impiantistici, da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano; la realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
- 2.24 Sono fatti salvi i disposti di cui alla normativa regionale in tema di invarianza idraulica.

3. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

- 3.1 I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni comunali vigenti.
- 3.2 Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti aree o locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante

4. Distribuzione dell'energia elettrica

- 4.1 La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è di competenza dell'apposito Ente affidatario del servizio.
- 4.2 Sul tema si rimanda alle specifiche norme CEI e UNI nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
- 4.3 I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano; la realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
- 4.4 Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel PGT e nel Codice della Strada.

5. Distribuzione del gas

- 5.1 La gestione delle reti di distribuzione del gas è di competenza dell'apposito Ente affidatario del servizio.
- 5.2 Sul tema si rimanda alle specifiche norme CEI e UNI CIG nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
- 5.3 I volumi tecnici impiantistici, (stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano; la realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
- 5.4 Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

6. Ricarica dei veicoli elettrici

- 6.1 La disciplina è regolamentata dalle disposizioni normative vigenti, attualmente riferibili all'art. 16 del D. Lgs 10 giugno 2020, n. 48, "Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del

Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica”.

7. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

- 7.1 Il Comune di Arena Po sostiene l'installazione di impianti per la produzione di energia da FER. Si rimanda a tal proposito al successivo Capo VI – art. 3.
- 7.2 Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, il comune di Arena Po non è dotato di impianti di cogenerazione o di reti di teleriscaldamento.
- 7.3 Qualora il comune di Arena Po dovesse dotarsi di impianti di teleriscaldamento, di cogenerazione o di microcogenerazione, valgono per gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni importanti di primo livello le disposizioni della disciplina di settore vigente.
- 7.4 Per la definizione di ristrutturazione importante di primo livello si rimanda alla lettura del precedente Capo I – art. 2.9.

8. Telecomunicazioni

- 8.1 Gli apparati di telefonia mobile e servizi assimilati devono essere collocati in corrispondenza degli impianti di pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie o impianti a muro.
- 8.2 La realizzazione di nuovi impianti, aggiuntivi rispetto a quelli esistenti, deve essere integrata nelle strutture facenti capo ai diversi gestori uniformando, ove possibile, la dimensione delle strutture radianti e l'altezza delle paline rispetto al piano campagna.
- 8.3 Per gli impianti facenti parte del sistema delle telecomunicazioni (televisione digitale, diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale, televisione digitale terrestre, ponti radio, reti a fibre ottiche ecc.) è obbligatorio adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e gli apparati di comunicazione mobile.
- 8.4 Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile il Comune di Arena Po ha facoltà di dettare ulteriori prescrizioni in tal senso.

9. Rete di illuminazione pubblica

- 9.1 La rete di illuminazione pubblica è di competenza dell'ente gestore del servizio.
- 9.2 Gli impianti di illuminazione pubblica o privata, anche a scopo pubblicitario, devono essere realizzati a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, secondo la classificazione, le indicazioni e le deroghe di cui alla LR n. 31/2015 “Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso”.

10. Illuminazione esterna negli spazi privati

- 10.1 Il progetto di illuminazione costituisce parte integrante del progetto edilizio e deve risultare coerente con il vigente Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale.
- 10.2 Il progetto di illuminazione deve essere armonizzato con le soluzioni e le apparecchiature disposte dal Comune di Arena Po per gli spazi pubblici contigui.

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano:

1. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1.1 Decoro delle costruzioni

- 1.1.1 Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
- 1.1.2 Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
- 1.1.3 Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
- 1.1.4 È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti; le modifiche esterne degli edifici dovranno garantire l'omogeneità con gli elementi già esistenti, fatto salvo il rispetto degli adeguamenti allo strumento urbanistico comunale vigente; in caso di sopralzo o recupero dei sottotetti ai sensi della normativa vigente, dovrà essere garantito il rispetto dell'omogeneità dell'edificio, in termini di composizione architettonica e partitura dei prospetti; in caso di edificio unico, cioè originato da un unico atto abilitativo, indipendentemente dalle proprietà, l'intervento di sopralzo o di recupero del sottotetto, al fine di non alterare l'omogeneità dello stesso, dovrà essere unitario, e non esteso solo a singole proprietà o porzione della stessa.
- 1.1.5 È vietata l'installazione di box e autorimesse in lamiera prefabbricata.
- 1.1.6 È vietata l'installazione a confine di proprietà di serbatoi e vasi vinari a struttura amovibile nel caso in cui la loro altezza massima sia superiore alla proiezione orizzontale della quota della soglia della porta finestra e/o del davanzale della finestra prospiciente, quest'ultima se posta ad una distanza inferiore a 5 m.
- 1.1.7 Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
- 1.1.8 Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
- 1.1.9 In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
- 1.1.10 Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.
- 1.1.11 Gli impianti tecnologici non devono essere di norma ubicati nella facciata prospettante su spazi ed aree pubbliche, ad eccezione dei terminali degli impianti ammessi dalla normativa vigente, dei cavi e tubazioni di cui al successivo comma 1.1.17 e dei casi in cui, dal punto di vista tecnico, sia impossibile la realizzazione di soluzioni diverse.
- 1.1.12 Nello specifico gli impianti di condizionamento a servizio di unità immobiliari residenziali o ad esse assimilabili non sono ammessi in facciata, se non in corrispondenza delle parti cieche dei balconi, o comunque adeguatamente mascherati.
- 1.1.13 Nell'ambito dei nuclei di antica formazione le modalità di installazione di tutte le fattispecie di impianti, qualora prospettanti su aree e spazi pubblici, devono essere concordate con dall'Ufficio tecnico ed opportunamente autorizzate.
- 1.1.14 Per quanto concerne le canne fumarie, non sono ammesse canne fumarie esterne in acciaio o altri materiali metallici negli edifici del centro storico, dove le canne fumarie di nuova installazione

dovranno essere incassettonate; in ogni caso per l'installazione di nuove canne fumarie, anche a servizio di singole unità immobiliari, dovranno essere adottate soluzioni integrate con gli elementi formali ed architettonici dell'edificio.

- 1.1.15 Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, con qualsiasi destinazione, gli impianti tecnologici devono essere indicati sugli elaborati grafici.
- 1.1.16 Gli impianti tecnologici di edifici a destinazione diversa dalla residenza (es. impianti di trattamento dell'aria, ecc.) non devono di norma essere ubicati in facciata o visibili dall'esterno, per cui dovranno essere predisposte, in sede di progetto, opportune soluzioni volte alla mascheratura degli stessi, integrate con i caratteri ed elementi formali ed architettonici degli edifici. Nel caso gli impianti per motivi tecnologici o di sicurezza si debbano posizionare in facciata dovranno essere opportunamente mascherati da elementi di prospetto, che li rendano non percepibili.
- 1.1.17 Tutti i cavi e le tubazioni degli impianti tecnologici e tutti i loro componenti, devono, salvo diverse disposizioni di legge, essere interrati o posti sotto traccia nelle murature; qualora ciò non sia possibile per ragioni tecniche, i cavi e le tubazioni sulle facciate dovranno essere posti nella maniera meno visibile (seguendo i profili della gronda, di eventuali fasce marcapiano, ecc.).
- 1.1.18 I tubi pluviali sulle facciate prospettanti su suolo pubblico devono essere incassati nella muratura sino ad un'altezza di almeno 2,50 m metri da terra.
- 1.1.19 Qualsiasi posizionamento di impianti o componenti non conforme alle prescrizioni dei precedenti commi è subordinato a provvedimento abilitativo edilizio, fermo restando che gli stessi dovranno garantire un minimo impatto estetico, e che la pratica dovrà essere accompagnata da apposita relazione tecnica indicante i motivi della deroga; in ogni caso l'esecuzione delle opere è soggetta ad esplicita accettazione dei motivi da parte dell'ufficio responsabile dell'istruttoria.
- 1.1.20 Non sono ammesse strutture di qualsiasi tipo, salvo quelle da cantiere e a carattere stagionale e temporaneo, che non siano conformi a tutti gli indici dello strumento urbanistico comunale e non siano esteticamente coordinati con gli edifici adiacenti, con riferimento ad ogni destinazione d'uso.
- 1.1.21 L'installazione di barbecue fissi, forni e caminetti esterni e qualsiasi altro elemento, suscettibile di alterare l'aspetto architettonico originariamente assentito, è consentita solo se integrati nel contesto del complesso edilizio.
- 1.1.22 Le facciate deturpate da graffiti, oggetto di vandalismo o semplicemente danneggiate devono essere ripristinate e ridipinte dai proprietari e/o titolari di diritti reali sul bene. È facoltà del Comune di Arena Po ingiungere la manutenzione necessaria al ripristino del decoro pubblico.
- 1.1.23 L'installazione di manufatti quali copri - scopri a servizio delle attività produttive e similari è subordinata alla verifica degli indici dello strumento urbanistico comunale.
- 1.1.24 Gli interventi in complessi edilizi derivanti da un unico progetto originario, anche se non costituiti in condominio ai sensi di legge (villette a schiera, edifici unifamiliari aggregati, complessi di edifici unifamiliari), intesi come modifiche esterne, trasformazioni degli spazi esterni, modifiche ed aggiunte di elementi architettonici quali pensiline, griglie, tettoie, ecc., dovranno essere assentite da tutti i proprietari, in quanto le successive trasformazioni saranno assentite solo se conformi al primo progetto approvato; gli interventi saranno considerati ammissibili solo se estesi a tutte le porzioni del complesso, qualora si tratti di elementi architettonici che modifichino i caratteri edilizi e formali originari del complesso edilizio.
- 1.1.25 L'inosservanza di tali disposizioni comporta l'emissione di ordinanza di rimessa a decoro a carico degli enti competenti o della proprietà.

1.2 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni e degli impianti

- 1.2.1 È obbligatorio provvedere alla conservazione degli edifici e, in particolare, alla manutenzione di:
- a) coperture ed elementi emergenti dalle stesse;
 - b) intonaci e relative tinteggiature, materiali di rivestimento in genere;
 - c) infissi, ringhiere, parapetti, gronde e pluviali, tende, insegne, scritte pubblicitarie;
 - d) impianti.
- 1.2.2 I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene; lo stesso dicasi per gli impianti ivi installati.
- 1.2.3 Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

- 1.2.4 Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
- 1.2.5 L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

1.3 Sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

- 1.3.1 Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune di Arena Po.
- 1.3.2 È responsabilità dei proprietari e/o titolari di diritti reali effettuare la manutenzione degli immobili al fine di evitare il degrado e l'abbandono degli stessi. La manutenzione deve riguardare gli edifici o i manufatti in genere (compresi spazi aperti, cortili, giardini, ecc.), nonché le aree verdi anche esterne al centro abitato.
- 1.3.3 Il Comune di Arena Po, ravvisato lo stato di abbandono, degrado e/o incuria di edifici e/o aree, diffida i proprietari e/o titolari di diritti reali ad eseguire gli interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché il recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Qualora i proprietari e/o titolari di diritti reali non ottemperino alla diffida entro il termine concesso e tale situazione crei grave nocimento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale può procedere mediante provvedimenti, anche contingibili e urgenti, previsti dall'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.
- 1.3.4 Ai fini della previsione di cui al comma precedente il Comune di Arena Po può richiedere ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni, anche di stabilità e sicurezza, degli immobili.

2. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

- 2.1 Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente in cui sono inseriti, in particolare con gli edifici circostanti. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
- 2.2 Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
- 2.3 Particolare cura deve essere prestata nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
- 2.4 Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici sia privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
- 2.5 Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
- 2.6 Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono ad anta sporgendo all'esterno verso strada.
- 2.7 I prospetti costruiti completamente o parzialmente a confine dovranno avere caratteristiche tali da costituire un corpo architettonico omogeneo ed organico.
- 2.8 L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso alla proprietà e puntuale verifica tecnica, disporre l'applicazione sul fronte delle costruzioni di:
 - a) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione;
 - b) impianti per le telecomunicazioni pubbliche (es. sistema wi-fi, fibra ottica, videosorveglianza aree pubbliche) e similari;

- c) impianti per la pubblica sicurezza urbana;
 - d) indicazioni toponomastiche e cartelli indicatori, qualora i sostegni verticali costituiscano impedimento alla circolazione ivi compresa quella ciclabile e pedonale.
- 2.9 La manutenzione degli elementi sopraelencati, e l'eventuale rimozione degli stessi con ripristino dello stato dei luoghi qualora non utilizzati, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è posta a carico della pubblica amministrazione o di chi per essa o dei soggetti privati richiedenti.
- 2.10 I succitati elementi e apparecchi, potranno essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano alternative e con le accortezze e procedimenti autorizzatori necessari alla tutela delle costruzioni stesse e per legge previste. È fatto obbligo all'ufficio pubblico procedente di notificare preventivamente i privati oltre che della natura delle opere della sostenibilità, sotto i profili sanitari e di sicurezza, delle stesse e dell'assenza di interferenze con altri sistemi in uso al privato (es. tecnologie per la trasmissione dati, videosorveglianze, ecc.).
- 2.11 Nei casi di nuova costruzione o ristrutturazione di interi complessi edilizi, comportanti edificazioni arretrate rispetto agli allineamenti preesistenti, occorre procedere ad un'attenta definizione anche degli spazi prospicienti il suolo pubblico, attraverso soluzioni volte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.
- 2.12 Per gli edifici privi di valore culturale esterni ai nuclei di antica formazione, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
- a) fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
 - b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata.
- 2.13 I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.
- 2.14 La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, dev'essere estesa all'intera facciata.
- 2.15 La tutela e la conservazione degli elementi architettonici di pregio presenti nei fabbricati ricompresi nei nuclei di antica formazione è disciplinata dalle norme tecniche di attuazione del PGT.

3. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

- 3.1 Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso pubblico (anche se di proprietà privata), non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 4,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio (anche in assenza di marciapiede).
- 3.2 Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4,50 dall'eventuale marciapiede rialzato ed essere contenuti entro la proiezione dello stesso; le tende da sole possono essere collocate in modo da garantire il passaggio sul marciapiede con un'altezza libera minima di m. 2,20; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima per balconi, pensiline e tende da sole è di m. 5,00 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
- 3.3 Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona e dagli altri fabbricati.
- 3.4 Balconi, pensiline e tende da sole non debbono mai sporgersi dal suolo pubblico oltre m. 1,20 e non debbono comunque superare la larghezza dell'eventuale marciapiede o del passaggio pedonale, oltre a non comportare ostacolo per la viabilità sia veicolare che pedonale.

4. Allineamenti

- 4.1 Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalla normativa urbanistico – edilizia, dallo strumento urbanistico comunale o, in mancanza, dalla normativa urbanistico

- edilizia, dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti e coordinamento tra le varie costruzioni.
- 4.2 Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
 - 4.3 L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata. Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni previste a salvaguardia del tessuto edilizio storico.
 - 4.4 Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.
 - 4.5 Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
 - 4.6 L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
 - 4.7 Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.
 - 4.8 Gli spazi interni tra gli edifici devono avere conformazione e dimensioni tali da consentire oltre che un soddisfacente inserimento edilizio, i requisiti illuminotecnici e di purezza dell'aria.

5. Piano del colore

- 5.1 Il Comune di Arena Po è attualmente sprovvisto del "Piano del Colore"; nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intenda adottare documenti specifici in merito al "Piano del Colore" ed al "Repertorio dei Materiali di finitura", gli interventi di cui al presente articolo saranno soggetti alle relative prescrizioni ivi contenute.
- 5.2 Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
- 5.3 Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni e ai fregi esistenti sulle facciate.
- 5.4 Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
- 5.5 Nel caso di proprietà frazionata gli interventi successivi al primo dovranno adeguarsi totalmente alle caratteristiche di finitura, materiali e colori esistenti ovvero perfettamente armonizzarsi a quanto già realizzato. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
- 5.6 Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato potrà esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
- 5.7 Nelle diverse zone del territorio comunale, ivi comprese le zone soggette a vincolo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti ovvero adeguati alla tutela del tipo di vincolo imposto sull'immobile; in detto ultimo caso è fatta salva la preventiva autorizzazione all'esecuzione rilasciata dall'ente competente.

6. Coperture degli edifici

- 6.1 Le coperture a tetto dei nuovi edifici non possono di norma avere una inclinazione maggiore del 35% sul piano orizzontale, salvo i casi in cui per particolari forme dell'edificio o soluzioni del tetto si rendano necessarie pendenze diverse da valutarsi da parte dell'Ufficio Tecnico.
- 6.2 Le coperture a terrazzo devono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate e avere pluviali o bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. I bocchettoni dovranno essere muniti di griglie in modo da evitarne l'ostruzione.
- 6.3 Le coperture dovranno altresì essere dotate di canali di gronda e pluviali verticali in numero e di diametro sufficienti a ricevere e allontanare le acque meteoriche.
- 6.4 I canali ed i pluviali esterni alle facciate, in confine con spazi pubblici, devono rientrare nello spazio di proprietà privata a m. 3,00 di altezza dal suolo.
- 6.5 Non è mai consentita la finitura a vista di coperture a terrazzo, anche non praticabili, mediante l'uso di guaine e/o membrane, guaine liquide o trasparenti nonché di lastre ondulate in plastica.
- 6.6 Nelle falde dei tetti possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, a condizione che:
 - a) sia mantenuta lateralmente la continuità di ogni falda per almeno 100 cm di larghezza, a partire dal filo dei muri esterni ed almeno di egual misura tra i fili esterni delle murature degli abbaini;
 - b) gli abbaini vengano elevati a non meno di 100 cm dal filo dei muri esterni antistanti;
 - c) le linee di colmo degli abbaini non superino le linee di colmo del tetto;
 - d) le aperture raso falda e gli abbaini siano possibilmente allineati con le bucaure sottostanti e comunque garantiscano, sia per dimensione che caratteristiche, un corretto inserimento sui prospetti del fabbricato.

7. Illuminazione pubblica

- 7.1 Gli impianti di illuminazione pubblica devono garantire l'ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione, assicurare il risparmio energetico migliorando l'efficienza dell'impianto, contenere l'inquinamento luminoso e consentire la migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.

8. Griglie ed intercapedini

- 8.1 Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
- 8.2 In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
- 8.3 Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili, antisdrucchiolevoli e di portata idonea ai carichi attesi. In particolare, le maglie delle griglie non devono costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno, tacchi o altri mezzi o accessori in uso per la deambulazione della persona.
- 8.4 La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

9. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

- 9.1 Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, i cui titoli abilitativi sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento, con più di un'unità immobiliare o nelle quali

- comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla.
- 9.2 Per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.
- 9.3 L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
- a) gli edifici condominiali già in possesso di un impianto centralizzato, o che intendono installarne uno, devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
 - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - c) le dimensioni delle antenne paraboliche dovranno essere ridotte al minimo ingombro in relazione alle tecnologie ed alla produzione in atto al momento dell'istallazione;
 - d) le antenne paraboliche devono avere preferibilmente un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
 - f) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto del DM n. 37 del 22.01.2008 e s.m.i. a tutela della sicurezza degli impianti;
 - g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici.
- 9.4 Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
- 9.5 Il Comune di Arena Po ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
- 9.6 L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.
- 9.7 Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
- 9.8 Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
- 9.9 Per quanto possibile gli allacciamenti alle diverse reti tecnologiche dovranno essere contestuali al fine di evitare successive manomissioni di suolo pubblico.
- 9.10 Fatto salvo quanto già disciplinato al precedente art. 1.1 del presente Capo V, l'installazione sulle pareti esterne e sulle coperture degli edifici di condizionatori, antenne, ecc. dovrà essere effettuata nel totale rispetto del decoro dell'immobile nel suo complesso, in modo particolare, non è consentito apporre sulle facciate prospettanti la pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista.
- 9.11 Le acque di condensa di impianti di condizionamento devono essere smaltite nella rete di raccolta delle acque meteoriche o in fognatura.

10. Serramenti esterni degli edifici

- 10.1 Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
- 10.2 I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 3,00 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi.
- 10.3 Alcune indicazioni progettuali relative alle tipologie di serramenti esterni degli edifici ammissibili sono contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT, alla cui lettura si rimanda.

11. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

- 11.1 Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti, in ottemperanza all'articolo 3 del D.lgs n. 507/1993; in assenza del regolamento o del piano generale degli impianti, la tipologia dei dispositivi di cui sopra dovrà essere espressamente approvata dal Comune di Arena Po.
- 11.2 L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada (L n. 285/1992 e s.m.i.), del relativo Regolamento di Attuazione (DPR n. 495/1992 con le modifiche di cui al DPR n. 147/1993 e al DPR n. 610/1996), nonché della normativa regionale relativa all'inquinamento luminoso e sarà autorizzata previa acquisizione, ove dovuta, del nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.
- 11.3 Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per l'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
- 11.4 L'installazione di materiale pubblicitario su tutto il territorio comunale è subordinata ad apposita autorizzazione per installazione di materiale pubblicitario, sentito il parere del competente ufficio comunale e, ove, occorra, della Polizia Municipale; qualora l'installazione interessi strade provinciali, l'autorizzazione sarà subordinata al preventivo ottenimento del nulla osta da parte della Provincia di Pavia.
- 11.5 Per l'apposizione di targhe professionali non è richiesta alcuna formalità autorizzativa purché le stesse siano contenute nella dimensione di 1'200 cmq.
- 11.6 Negli altri casi, l'interessato deve redigere domanda, allegando alla stessa la seguente documentazione:
- a) stralcio planimetrico con individuato l'esatto punto di installazione;
 - b) elaborati grafici in duplice copia con indicate le caratteristiche del vettore pubblicitario (dimensioni, colori);
 - c) materiale fotografico ed elaborati grafici, particolareggiati ed in scala adeguata, ove sia ben visibile il punto e le modalità di installazione;
 - d) titolo che legittima la domanda (o dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR n. 445/2000);
 - e) eventuali autorizzazioni di terzi (provinciali, condominiali, ecc.); qualora il nulla osta dell'ente proprietario della strada non sia allegato all'istanza, lo Sportello Unico per l'edilizia provvede d'ufficio a reperire parere in merito, secondo le procedure vigenti;
 - f) dichiarazione di conformità al Codice della Strada ed alla normativa regionale sull'inquinamento luminoso, redatta dal produttore - installatore del materiale pubblicitario.
- 11.7 L'autorizzazione non sostituisce la dichiarazione prevista dall'articolo 21 del DPR n. 639/1972 e s.m.i., relativo all'imposta sulla pubblicità e sulle pubbliche affissioni.
- 11.8 Per quanto riguarda le insegne di esercizi commerciali, queste dovranno di norma essere alloggiate negli appositi spazi degli sfondati delle vetrine. Tuttavia, ove non sia possibile adottare tale soluzione, le insegne a bandiera, sia a muro che su palo, quelle a cassonetto applicate direttamente sulla facciata, nonché gli striscioni pubblicitari non temporanei, possono essere eccezionalmente autorizzate solo con il parere favorevole della commissione per il paesaggio.
- 11.9 Le insegne esistenti ed in contrasto con le presenti disposizioni non possono essere sostituite, se non per uniformarsi alle stesse.
- 11.10 Decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano sono soggette per la loro realizzazione a richiesta di autorizzazione al Comune di Arena Po, corredata di un bozzetto atto a delineare l'intervento proposto e di ogni documentazione necessaria alla valutazione da parte della commissione per il paesaggio.
- 11.11 L'autorizzazione all'esecuzione delle opere è rilasciata in forma esplicita entro 30 gg. dalla presentazione della richiesta stessa all'Ufficio protocollo del Comune di Arena Po corredata della documentazione necessaria.
- 11.12 L'inserimento di capottine o tende parasole dovrà avere dimensioni ridotte proporzionate al serramento sottostante e, nel caso, tale da non creare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, sulla base di quanto già disposto al precedente art. 3 del presente Capo V.
- 11.13 Sono fatte salve disposizioni specifiche previste dal PGT.

12. Cartelloni pubblicitari

- 12.1 Fatti salvi i disposti del precedente art. 11 del presente Capo V, l'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare la cartellonistica motorizzata non deve provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

13. Muri di cinta

- 13.1 I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso; per le parti in calcestruzzo prospettanti sugli spazi pubblici non è ammessa la finitura a vista con casseratura in pannelli di legno o metallici. Anche i vani e le nicchie per l'alloggiamento dei contatori devono presentare soluzioni estetiche e di finitura decorose.
- 13.2 Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Con provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capitolo I del presente Regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a m. 2,50 lungo le strade e le piazze pubbliche e a m. 2,50 a confine con altre proprietà.
- 13.3 È in facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre altezze minori lungo tratti di strada panoramici.
- 13.4 Le recinzioni possono essere realizzate:
- a) con muro pieno, limitatamente ai casi in cui risulti rispettata la distanza minima di metri 3 dai fabbricati adiacenti;
 - b) con reti e siepi o con pali infissi al suolo e rete di protezione; è vietato l'utilizzo di siepi ed elementi schermanti ornamentali verdi (rampicanti, arbusti, ecc.) artificiali;
 - c) con muretto o cordolo, di altezza massima pari a 50 cm sovrastato da reti, cancellate o siepi o elementi prefabbricati a giorno.
- 13.5 Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe. Al fine di garantire l'unità compositiva, l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'uniformità delle recinzioni di determinate zone del territorio comunale. Ove non sussistono condizioni di allineamento, la distanza delle recinzioni dal ciglio stradale non deve essere inferiore a m. 1,50.
- 13.6 I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
- 13.7 I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilita.
- 13.8 Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandate dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura, oltreché segnalati e ben visibili.
- 13.9 I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
- 13.10 In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
- 13.11 Le recinzioni chiuse dovranno rispettare la distanza minima di m. 3,00 dalle pareti finestrate dei fabbricati fino all'altezza della recinzione e solo per i locali abitabili.
- 13.12 Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, compresi i manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere su suolo pubblico, né avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico; per quanto concerne le pensiline a copertura degli accessi ai lotti è consentita una sporgenza sino a 50 cm, solo nel caso in cui esista il marciapiede e comunque fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 3 del presente Capo V.

14. Beni culturali e edifici storici

- 14.1 Gli interventi su edifici o parti di essi vincolati ai sensi del Titolo II del D.lgs. n. 42/2004 sono subordinati al rispetto e alla conservazione degli elementi oggetto di tutela.
- 14.2 Tali interventi, ai sensi della vigente normativa in materia, sono soggetti al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza competente.

15. Cimiteri monumentali e storici

- 15.1 Nel territorio comunale non si riscontra la presenza di cimiteri monumentali.
- 15.2 I cimiteri comunali sono edifici pubblici, in parte edificati da oltre 70 anni e, conseguentemente, sono sottoposti alla disciplina della Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. fino a quando non sia stata eseguita la verifica prevista dall'art. 12 comma 2 del medesimo disposto normativo.
- 15.3 Per gli interventi sui cimiteri esistenti si rimanda alla consultazione del Piano Cimiteriale ed al Regolamento comunale di polizia mortuaria e cimiteriale.

16. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

- 16.1 Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza contenute nelle normative vigenti.
- 16.2 Per gli interventi con affaccio su spazi pubblici sia di nuova edificazione, sia di ampliamento e ristrutturazione, che modifichino l'aspetto esteriore, si raccomanda la preventiva verifica delle vigenti norme UNI sui criteri di prevenzione del crimine nella pianificazione urbanistica e progettazione edilizia, aventi lo scopo di sottrarre spazio al crimine ed indurre una miglior percezione di sicurezza nei cittadini. In particolare, per la pianificazione urbanistica in generale e per gli edifici residenziali, i negozi e gli uffici si dovranno tenere in considerazione le seguenti norme: UNI EN 14383-1, UNI CEN/TR 14383-2, UNI CE N/TS 14383-3 e UNI CEN/TS 14383-4.

Capo VI – Elementi costruttivi
contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1.1 progettazione universale – superamento barriere architettoniche

- 1.1.1 Tutti gli interventi edilizi (a partire da quelli di manutenzione straordinaria) devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, secondo i criteri di accessibilità, visitabilità e adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. Gli edifici di nuova costruzione (o completamente ristrutturati) devono rispettare pienamente la normativa a garantire l'accessibilità.
- 1.1.2 La progettazione dovrà garantire i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.
- 1.1.3 Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva, ecc.), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma, ma anche ai criteri di progettazione universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con L. n. 18 del 3 marzo 2009.

1.2 Progettazione universale: accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici – barriere architettoniche

- 1.2.1 Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere visitabili, e adattabili oltre che accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Solo per gli edifici residenziali unifamiliari ovvero con non più di quattro alloggi, è richiesto unicamente il requisito di adattabilità. Al fine di migliorare l'accessibilità negli edifici esistenti in caso di necessità motivate da specifiche disabilità, sono consentite deroghe al precedente art. 6 del Capo I (Specificazioni sulle dotazioni igienico – sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale) del presente Titolo III.
- 1.2.2 In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico.
- 1.2.3 I condomini residenziali favoriscono le migliorie per l'accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone.
- 1.2.4 L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D.lgs 27/01/2010, n. 17).
- 1.2.5 Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente ed in particolare quelle relative:
- a) ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
 - b) agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati;
 - c) agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
 - d) agli edifici soggetti a vincolo monumentale, solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato. È fatta salva la possibilità di intervenire comunque con opere provvisorie come previsto dalla normativa.

2. Serre bioclimatiche

- 2.1 La serra bioclimatica o serra solare fa parte dei sistemi solari passivi. I sistemi solari passivi sono quei sistemi che permettono, tramite accorgimenti integrati nell'involucro dell'edificio ed in assenza di dispositivi meccanici impiantistici, di sfruttare l'energia solare consentendo di ottenere un guadagno termico di tipo diretto (come nel caso della serra solare) o indiretto (come nel caso del muro Trombe).
- 2.2 Le serre solari sono costituite dallo spazio adiacente al corpo principale di un edificio e con misura massima del lato minore di 2,50 m, avente orientamento prevalente a sud ed esposizione solare per tutto l'arco del giorno di almeno tre lati, chiuso da un involucro trasparente per almeno il 60% delle sua "superficie di captazione" (la porzione superficiale non aderente al perimetro dell'edificio) e realizzato con materiali che consentano la massima penetrazione dei raggi solari e la minima dispersione termica (vetro, legno, legno-alluminio preferibilmente). La serra non deve essere dotata di schermature fisse della luce solare: sono consentiti sistemi di ombreggiamento e sistemi di chiusura mobili per il raffrescamento estivo. La struttura deve presentare una comunicazione diretta con l'ambiente interno attraverso una finestra o una porta. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione dei locali retrostanti.
- 2.3 Le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe), purché approvate progettualmente dalla Commissione per il Paesaggio, sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici e/o superficiali, a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e le prescrizioni contenute nella LR n. 39/2004 e s.m.i. e nella DGR X/1216/2014 e s.m.i.

3. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

- 3.1 Possono intendersi per FER i seguenti sistemi:
- solare termico;
 - solare fotovoltaico;
 - biomasse;
 - teleriscaldamento;
 - RSU e/o biogas;
 - reflui energetici;
 - pompe di calore.
- 3.2 Negli edifici di nuova costruzione o nelle ristrutturazioni importanti di primo livello è obbligatorio coprire i seguenti fabbisogni di energia primaria con una percentuale minima proveniente da impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, ai sensi della normativa vigente:
- fabbisogno di energia per acqua calda sanitaria;
 - fabbisogno globale di energia per acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento;
 - fabbisogno di energia elettrica.
- 3.3 Per la definizione di ristrutturazione importante di primo livello si rimanda al precedente Capo I – art. 2.9.
- 3.4 Nei casi di impossibilità tecnica o negli edifici pubblici, ai sensi della normativa vigente, vigono specifiche maggiorazioni.
- 3.5 La relazione tecnica di dimensionamento degli impianti, ivi compresi gli impianti alimentati a FER, unitamente ai relativi elaborati grafici, sono parte integrante della documentazione di progetto da presentarsi allegata alla pratica edilizia, in tutti i casi previsti dalle vigenti normative.

4. Coperture, canali di gronda e pluviali

- 4.1 Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
- 4.2 Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

- 4.3 Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta, sia per lo smaltimento, sia per eventuale raccolta.
- 4.4 I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.
- 4.5 È consigliato, nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione con demolizione, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di tutela dei pozzi, l'utilizzo delle acque meteoriche, mediante sistemi di captazione e accumulo, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, lavaggi auto e alimentazione delle cassette wc.
- 4.6 Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento al recapito finale.

5. Strade e passaggi privati e cortili

- 5.1 La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
- 5.2 Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
- a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
- 5.3 Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- 5.4 Le strade private a servizio di residenze con meno di quattro unità abitative devono avere larghezza minima di m. 3,50.
- 5.5 Le strade private a servizio di insediamenti non appartenenti alla residenza ed all'agricoltura devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
- 5.6 Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 5.3, 5.4, 5.5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
- 5.7 Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, conforme alle norme della legislazione vigente in materia e di impianto di scarico delle acque piovane.
- 5.8 La costruzione di strade private è soggetta alle procedure autorizzative e di controllo previste dalla vigente normativa.
- 5.9 Oltre a quanto già disciplinato al precedente Capo I – art. 6.4.4 del presente Titolo III, i cortili devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi; agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.
- 5.10 I cortili debbono essere inghiaaiati, pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.
- 5.11 Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, e per la disciplina delle strade pubbliche e di uso pubblico, si rimanda al D.lgs. n. 285/1992 (c.d. Nuovo Codice della Strada) e relativo regolamento di esecuzione.

6. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

- 6.1 Oltre a quanto già disciplinato al precedente Capo I – articoli 6.4.6, 6.4.7 e 6.4.8 del presente Titolo III, si dispone quanto segue.
- 6.2 I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
- 6.3 È vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

7. Intercapedini e griglie di aerazione

- 7.1 Oltre a quanto già disciplinato al precedente Capo I – art. 6.2.4 e Capo V – art. 8 del presente Titolo III, si dispone quanto segue.
- 7.2 Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
- 7.3 Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
- 7.4 Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
- 7.5 Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.
- 7.6 È vietata di regola la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: il Comune di Arena Po, sentito il responsabile del Servizio di igiene pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.
- 7.7 Fatto salvo quanto già regolamentato al precedente Capo V – art. 1.1 del presente Titolo III, le canalizzazioni a vista quali canne fumarie, di esalazione, di aspirazione, ecc. devono essere preferibilmente installate sul lato opposto rispetto alla viabilità stradale, comunque in posizioni con limitato impatto visivo, e solo qualora vi siano impedimenti tecnici che non ne consentono l'installazione incassata all'interno della muratura.

8. Recinzioni

- 8.1 Si richiama quanto disposto ai precedenti Capo II – art. 10 e Capo V – art. 13 del presente Titolo III.

9. Materiali, tecniche costruttive degli edifici

- 9.1 Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio, al fine di salvaguardare le tipicità locali, è facoltà del Comune di Arena Po imporre l'uso di specifici materiali per conseguire il rispetto delle caratteristiche locali.
- 9.2 È facoltà della Commissione per il Paesaggio, ove l'intervento debba essere sottoposto al parere di queste ultime, fornire indicazioni riguardanti gli aspetti di cui al primo comma del presente articolo.
- 9.3 Per quanto non espressamente stabilito dal presente Regolamento Edilizio si richiamano le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

10. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

10.1 Sistemazioni esterne ai fabbricati

- 10.1.1 Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini dell'ultimazione delle opere.
- 10.1.2 Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
- 10.1.3 Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
- 10.1.4 Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
- 10.1.5 I proprietari di aree le cui sistemazioni esterne prevedono piantumazioni lungo i confini con il suolo pubblico o di uso pubblico pavimentato e destinato al transito sono obbligati alla rimozione del fogliame caduto su esso. Il Comune di Arena Po, in caso di inadempienza, ordina alla proprietà di provvedere ovvero provvede, in caso d'inerzia del privato, a spese dello stesso.

10.2 Spazi inediti o ineditabili ed immobili in disuso

- 10.2.1 Le aree inedificate o ineditabili e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
- 10.2.2 Le aree inedificate o ineditabili, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
- 10.2.3 Le suddette aree devono essere periodicamente sfalciate a cura della proprietà per prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia.
- 10.2.4 In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore nonché l'applicazione di una sanzione amministrativa.
- 10.2.5 La recinzione di tali aree deve essere realizzata con sbarramenti fissi costituiti da mattoni ovvero muratura, ovvero rete elettrosaldata, in modo da impedire l'accesso e precludere stabilmente la possibilità di invasione ed occupazione da parte di terzi.
- 10.2.6 Sulle aree inedificate o ineditabili non sono consentiti depositi di terreno derivante da scavi, sempre che non si tratti di situazioni temporanee dovute a lavori edilizi interessanti lo stesso terreno, né accatastamento di materiali vari.

11. Piscine

- 11.1 La piscina privata, ovvero di carattere pertinenziale, destinata esclusivamente all'utilizzo privato da parte dei proprietari aventi titolo e dei loro ospiti, è consentita nelle aree pertinenziali.
- 11.2 Tale manufatto deve rispettare le prescrizioni del Codice Civile relativamente alle distanze.
- 11.3 È ammessa la realizzazione di una piscina privata pertinenziale (ossia piscina scoperta da realizzarsi a servizio di un edificio residenziale, con dimensioni non superiori al 20% del volume dell'edificio principale e priva di potenziale autonoma utilizzazione economica) per ogni edificio o complesso edilizio a carattere unitario, indipendentemente dalla pluralità degli usi ospitati nell'edificio o complesso edilizio o delle unità immobiliari in essi esistenti o derivanti da eventuale frazionamento.
- 11.4 La realizzazione di piscine pertinenziali dovrà essere sempre adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori di conservazione del paesaggio:
 - a) la loro progettazione dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto in cui vengono inserite;
 - b) la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare, mentre altre forme sono consentite allo scopo esclusivo di meglio adeguarsi alle caratteristiche del sito per minimizzare i movimenti di terra;

- c) le piscine dovranno pertanto mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno; la valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico - territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una puntuale e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).
- 11.5 La piscina dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque a distanza non superiore a 50 m, mentre solo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore.
- 11.6 La realizzazione delle suddette piscine deve rispettare le norme UNI EN 16582-1 e UNI EN 16582-2, nonché, in relazione al caso di specie, UNI EN 16582-3.
- 11.7 Le piscine dovranno essere dotate di impianto di trattamento con pompa di riciclo al fine di garantire il mantenimento della salubrità dell'acqua.
- 11.8 Il posizionamento di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e/o movimento del terreno, quali, a titolo esemplificativo, quelle costituite da contenitori con telo in PVC sostenuto da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera. Tali piscine potranno permanere posizionate solo durante la stagione estiva.
- 11.9 Le piscine natatorie destinate ad un'utenza pubblica o ad uso collettivo devono rispettare i requisiti disposti dalla DGR n. 8/2552 del 17 maggio 2006 e ss.mm.ii.

12. Altre opere di corredo agli edifici

- 12.1 Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati, andando ad uniformarsi il più possibile con le tipologie costruttive tradizionali.
- 12.2 L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati o in kit di montaggio, da destinarsi a ricovero di animali e/o ripostiglio per attrezzi, comunque di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo, fatte salve le disposizioni contenute nel PGT vigente, deve rispettare le condizioni di non rilevanza ai fini catastali come previsto nel DM n. 28/1998.
- 12.3 Rientrano in tale categoria i manufatti da giardino, i ricoveri per attrezzi da giardino, i canili, i barbecue e le voliere fisse, quando non superino le usuali dimensioni commerciali, ed in particolare i 9 mq di superficie ed i 240 cm di altezza. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio. Tali manufatti, in particolare se realizzati con materiali e tecniche tali da renderli fissi e difficilmente amovibili, devono tenere conto delle norme regolanti le distanze dai confini, nonché le specifiche disposizioni del presente Regolamento Edilizio (canne fumarie, emissioni in atmosfera, odori, rumori, ecc.).
- 12.4 Rientrano in tale categoria anche le fontane, fontanelle, vere da pozzo, e giochi d'acqua in qualsivoglia materiale che, collocati su suolo pubblico ovvero entro pertinenze private, risultino permanentemente infisse al suolo, modificando percettivamente il contesto entro cui si collocano e possano costituire trasformazione edilizia del territorio. Se realizzati su pertinenze private, gli interventi dovranno evitare di impattare negativamente sul contesto generale dell'abitato circostante e sulle proprietà finitime.
- 12.5 Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.
- 12.6 La realizzazione di campi da tennis deve essere adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico.
- 12.7 I nuovi campi da tennis devono essere realizzati preferibilmente con superfici permeabili, in terra battuta o in erba e la recinzione, ove necessario, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta.
- 12.8 In ogni caso i campi devono essere opportunamente schermati con specie arboree ed arbustive, in accordo con l'ambiente circostante e con specie compatibili con il paesaggio.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

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

- 1.1 La vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, è esercitata ai sensi degli articoli 27 e 28 del DPR n. 380/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico, anche secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai regolamenti dell'Ente.
- 1.2 In relazione alle specifiche materie di competenza di altri uffici comunali l'attività di controllo viene esercitata dal personale di questi ultimi in collaborazione con lo Sportello Unico dell'Edilizia.
- 1.3 L'Autorità comunale esercita, nel rispetto delle disposizioni di legge, la vigilanza sul territorio organizzando le forme di controllo che ritiene più opportune.

2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

- 2.1 Il Responsabile del Servizio Tecnico, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i., al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
- 2.2 Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
- 2.3 Nel caso di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare – financo con la partecipazione dei funzionari della Soprintendenza – con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

3. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

- 3.1 Le violazioni delle norme del presente regolamento che non si convertano in comportamenti sanzionati dal Testo Unico sull'Edilizia o da altre leggi o da regolamenti comunali di settore, sono soggette alla sanzione pecuniaria di importo non superiore ad euro 500.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE
contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. Aggiornamento del regolamento edilizio

- 1.1 Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo comma.
- 1.2 Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato. Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico, da pubblicarsi sul sito web del Comune di Arena Po.

2. Disposizioni transitorie

- 2.1 L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta l'immediata abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e delle previgenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto previsto nel presente Regolamento.
- 2.2 Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.
- 2.3 Qualora intervengano modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente Regolamento, le stesse si considerano direttamente operative.
- 2.4 Il presente Regolamento, per le parti immediatamente operative, si applica solamente ai progetti presentati dopo l'entrata in vigore dello stesso.
- 2.5 In applicazione della previsione di cui al precedente comma ai procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, riguardanti il rilascio dei titoli edilizi ovvero segnalazioni certificate di inizio attività e comunicazioni di inizio lavori asseverate, saranno applicate esclusivamente le previsioni vigenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie.