



Comune di Paisco Loveno

Regolamento Edilizio

Sindaco

Bernardo Mascherpa

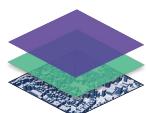
Delibera di adozione
D.C.C. n. del

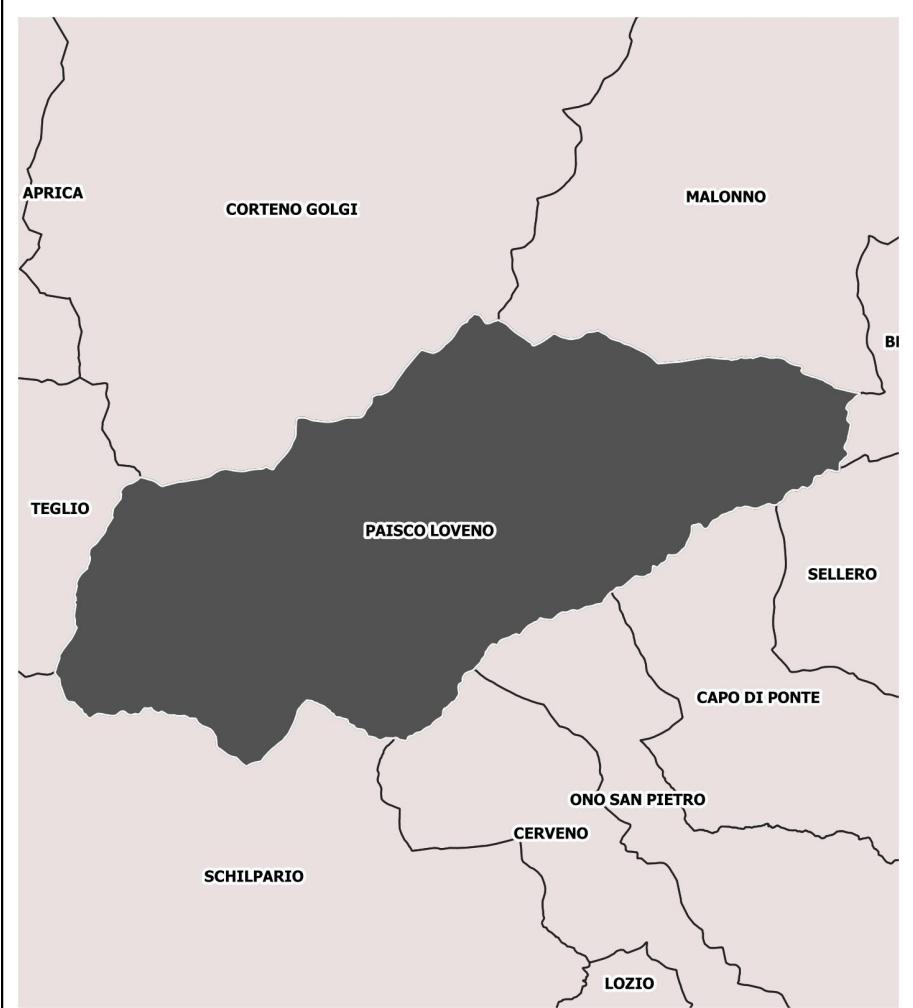
Delibera di approvazione
D.C.C. n. del

Progettazione

Pian. Fabio Maffezzoni
Ordine degli Architetti PCC della Provincia di Brescia n. 2347

Collaboratrice
Pian. Cassandra Federici
Ordine degli Architetti PCC della Provincia di Brescia n. 3386

 **DSP**
DIGITAL SPATIAL PLANNING



TITOLO

Regolamento Edilizio Comunale

ai sensi del
Art. 4 DPR 380/2001 e s.m.i.
D.G.R. 24 Ottobre 2018 n. XI/695

DATA

Aprile 2023

NOTE

PREMESSA	8
PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	10
Art. 1. Disposizioni generali	10
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	11
Art. 2. Ambito di applicazione.....	11
2.1. Riferimenti normativi.....	11
2.2. Campo di applicazione del Regolamento.....	11
2.3. Norma di prevalenza.....	11
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	11
CAPO I - SUE, SUAP ED ORGANISMI CONSULTIVI	11
Art. 3. 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.	11
3.1. Sportello Unico per l'Edilizia	11
3.2. Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).....	11
3.3. Commissione Edilizia	12
3.4. Commissione per il Paesaggio	12
Art. 4. Le modalità di gestione anche telematiche delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.....	12
Art. 5. Le modalità di coordinamento con il SUAP	12
CAPO II - ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI	13
Art. 6. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	13
6.1. Autotutela.....	13
6.2. Riesame	13
Art. 7. Certificato di destinazione urbanistica.....	13
Art. 8. Proroga e rinnovo dei titoli abitativi	13
8.1. Validità / Decadenza del Permesso di Costruire	14
Art. 9. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	14
Art. 10. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	14
10.1. Archiviazione per mancato pagamento	15
Art. 11. Pareri preventivi	15
Art. 12. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	15
Art. 13. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	15
Art. 14. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	16
Art. 15. Concorsi di urbanistica e di architettura.....	16
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	17
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	17
Art. 16. 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.	17
16.1. Comunicazione d'inizio lavori	17
16.2. Interruzione dei lavori	17
16.3. Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia	17
16.4. Assenza del Direttore dei lavori	17
Art. 17. Comunicazioni di fine lavori.....	18
Art. 18. Occupazione di suolo pubblico	18
Art. 19. Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc ..	18
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	19
Art. 20. Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	19
Art. 21. Punti fissi di linea e di livello	19
Art. 22. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	19
Art. 23. Cartelli di cantiere.....	20
Art. 24. Criteri da osservare per scavi e demolizioni	22
Art. 25. Misure di cantiere e eventuali tolleranze	23
Art. 26. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera ..	23
Art. 27. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	24
Art. 28. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	24
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	25

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	25
Art. 29. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici	25
Art. 30. 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 ecomcompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alterati, alla riduzione dei rifiuti e del consumo del suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.....	25
Art. 31. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale	25
Art. 32. 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 pareri cogenti	26
Art. 33. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	26
Art. 34. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	27
Art. 35. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	27
Art. 36. Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa 29	
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	30
Art. 37. Strade	30
Art. 38. Portici.....	30
Art. 39. Piste ciclabili	30
Art. 40. Aree per parcheggio	30
40.1. Parcheggi Pubblici.....	30
40.2. Parcheggi privati	31
Art. 41. Piazze e aree pedonalizzate.....	31
Art. 42. Passaggi pedonali e marciapiedi.....	31
Art. 43. Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	32
Art. 44. Chioschi/dehors su suolo pubblico	32
Art. 45. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	33
Art. 46. Recinzioni.....	34
46.1. Principi generali	34
46.2. Recinzione dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)	35
46.3. Recinzione negli ambiti del tessuto urbano consolidato e negli ambiti di trasformazione	35
46.4. Recinzione negli Ambiti Territoriali.....	35
Art. 47. Numerazione civica.....	36
Art. 48. Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette	37
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	38
Art. 49. Aree verdi	38
Art. 50. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	38
Art. 51. Orti urbani	38
Art. 52. Parchi e percorsi in territorio rurale	38
Art. 53. Sentieri.....	38
Art. 54. Tutela del suolo e del sottosuolo.....	39
Art. 55. Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano	39
Art. 56. Connessioni alla rete verde comunale	39
Art. 57. Bonifiche e qualità dei suoli.....	39
57.1. Indagini ambientali preliminari.....	39
57.2. Serbatoi interrati	40
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI ECOLOGICHE	41
Art. 58. Approvvigionamento idrico	41
Art. 59. Depurazione e smaltimento delle acque	41
Art. 60. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	41
Art. 61. Distribuzione dell'energia elettrica.....	41
Art. 62. Distribuzione del gas.....	42
Art. 63. Ricarica dei veicoli elettrici	42
Art. 64. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	42
Art. 65. Telecomunicazioni.....	42
Art. 66. Rete di illuminazione pubblica.....	42
Art. 67. Illuminazione esterna negli spazi privati.....	43
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	44
Art. 68. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	44
Art. 69. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	44
Art. 70. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	45
70.1. Parapetti	45

70.2.	Sporgenze	45
Art. 71.	Allineamenti	46
Art. 72.	Piano del colore	46
Art. 73.	Coperture degli edifici	46
73.1.	Abbaini.....	47
Art. 74.	Illuminazione pubblica	47
Art. 75.	Griglie ed intercapedini	47
Art. 76.	Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	47
Art. 77.	Serramenti esterni degli edifici.....	48
Art. 78.	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	48
Art. 79.	Cartelloni pubblicitari	49
Art. 80.	Muri di cinta	49
Art. 81.	Beni culturali e edifici storici.....	49
Art. 82.	Cimiteri monumentali e storici	49
Art. 83.	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	49
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI	50	
Art. 84.	Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche 50	
84.1.	Progettazione universale - superamento barriere architettoniche	50
84.2.	Progettazione universale - accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici - barriere architettoniche	50
Art. 85.	Serre bioclimatiche	51
Art. 86.	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	51
Art. 87.	Coperture, canali di gronda e pluviali	52
Art. 88.	Strade e passaggi privati e cortili	52
88.1.	Strade private	52
88.2.	Rampe	52
Art. 89.	Cavedi, pozzi luce e chiostrine	53
89.1.	Cavedi tecnici o passi d'uomo.....	53
Art. 90.	Intercapedini e griglie di areazione.....	53
Art. 91.	Recinzioni.....	54
Art. 92.	Materiali, tecniche costruttive degli edifici	54
Art. 93.	Disposizioni relative alle aree di pertinenza	54
Art. 94.	Piscine	55
Art. 95.	Altre opere di corredo agli edifici	55
95.1.	Costruzioni prefabbricate	55
95.2.	Terrazzi	55
95.3.	Pergolato	55
95.4.	Tende da sole avvolgibili prive di sostegno a palo	56
95.5.	Pergotenda	56
95.6.	Gazebo	57
95.7.	Pensilina.....	58
95.8.	Tettoia	58
95.9.	Veranda	58
95.10.	Manufatti leggeri in strutture ricettive	58
95.11.	Opere contingenti temporanee	58
95.12.	Arredi da giardino	59
95.13.	Costruzioni accessorie	59
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	61	
Art. 96.	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	61
Art. 97.	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	61
Art. 98.	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	61
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	62	
Art. 99.	Aggiornamento del regolamento edilizio	62
Art. 100.	Disposizioni transitorie	62
100.1.	Abrogazioni.....	62
ALLEGATO 1 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	63	
ALLEGATO 2 - REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	68	
Art. 1.	Composizione.....	68
Art. 2.	Nomina, durata e compensi.....	68
Art. 3.	Casi di incompatibilità.....	68
Art. 4.	Casi di decaduta dei commissari	68
Art. 5.	Attribuzioni della Commissione	68

Art. 6.	Pareri della Commissione Edilizia.....	69
Art. 7.	Parere preventivo	69
Art. 8.	Convocazione.....	70
Art. 9.	Ordine del giorno	70
Art. 10.	Validità delle sedute e delle decisioni.....	70
Art. 11.	Pubblicità delle sedute	70
Art. 12.	Verbalizzazione.....	71

ALLEGATO 3 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE.....72

Art. 1.	Conformazione e dotazione degli edifici: Campo di applicazione	72
Art. 2.	Disposizioni generali	72
Art. 3.	Definizioni	73
3.1.	Dislocazione delle destinazioni d'uso	74
Art. 4.	Materiali impiegati per le costruzioni	74
Art. 5.	Divieto di riuso di materiali.....	74
Art. 6.	Superficie permeabile (definizioni nr.9 e 10 RET DGR all.B)	74
Art. 7.	Requisiti aree di pertinenza	75
Art. 8.	Intercapedini e vespai.....	75
Art. 9.	Superfici minime delle unità immobiliari	75
9.1.	Cucine	76
9.2.	Servizi igienici	77
9.3.	Dotazione di servizi igienici degli esercizi commerciali.....	77
9.4.	Esercizi di ospitalità ed abitazione collettiva	77
Art. 10.	Altezze dei locali	77
Art. 11.	Rapporti di illuminazione e aerazione	78
Art. 12.	Interventi sugli edifici esistenti.....	79
Art. 13.	Soppalchi abitabili.....	79
Art. 14.	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	79
Art. 15.	Caratteristiche d'uso dei locali seminterrati e interrati	80
Art. 16.	Locali non agibili siti al piano seminterrato (def.nr.21 RET DGR all.B) e al piano interrato (def.nr.22 RET DGR all.B)	80
Art. 17.	Locali agibili o oggetto di recupero siti al piano seminterrato (def.nr.21 RET DGR all.B) e al piano interrato (def.nr.22 RET DGR all.B)	81
Art. 18.	Locali non agibili posti al piano sottotetto (def.n.21 RET D.G.R. all.B)	81
Art. 19.	Inagibilità igienico-sanitaria.....	81
Art. 20.	Scale.....	81
Art. 21.	Camini e condotti.....	82
Art. 22.	Manutenzione dei camini a combustibile solido	83
22.1.	Canna di esalazione	83
22.2.	Allontanamento dei prodotti della combustione	83
Art. 23.	Locali per caldaie e cabine elettriche.....	83
Art. 24.	Sistemi di illuminazione	84
Art. 25.	Contenimento dei consumi idrici.....	84
Art. 26.	Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili negli edifici.....	85
Art. 27.	Requisiti specifici degli edifici rurali (case rurali, pertinenze e stalle) e dei luoghi adibiti a detenzione di animali, compresi quelli d'affezione.	85
27.1.	Edifici rurali	85
27.2.	Norme e caratteristiche generali delle costruzioni destinate ad abitazione	86
27.3.	Norme e caratteristiche generali dei ricoveri per animali e per le strutture di servizio connesse all'attività agricola.	86
27.4.	Concime, vasche e lagune per la raccolta delle deiezioni animali	87
27.5.	Abbeveratoi, vasche per il lavaggio	88
27.6.	Allevamenti di animali: distanze	88
27.7.	Norme Tecniche Generali per lo stoccaggio delle deiezioni animali	89
Art. 28.	Edifici per attività produttive, depositi	89
Art. 29.	Lavanderie, barbieri, parrucchieri ed attività affini	89
29.1.	Lavanderie ad umido: caratteristiche dei locali	90
29.2.	Lavanderie industriali: caratteristiche dei locali	90
29.3.	Lavanderie a secco: caratteristiche dei locali	90
29.4.	Veicoli per il trasporto della biancheria	90
29.5.	Biancheria infetta	90
Art. 30.	Barbieri, parrucchieri ed attività affini.....	91
30.1.	Caratteristiche dei locali	91
Art. 31.	Ambulatori, ospedali e case di cura.....	91

Art. 32.	Fabbricati per abitazioni temporanee e/ o provvisorie	91
32.1.	Requisiti propri degli alloggi provvisori.....	91
ALLEGATO 4 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO		93
Art. 1.	Disposizioni di carattere generale.....	93
Art. 2.	Crollo o demolizioni parziali.....	93
Art. 3.	Paramento murario.....	93
3.1.	Intonaci.....	93
3.2.	Tinteggiatura	94
3.3.	Elementi decorativi ed iscrizioni esistenti.....	94
3.4.	Elementi decorativi di nuova realizzazione.....	94
Art. 4.	Finestre	94
4.1.	Forma.....	94
4.2.	Contorni.....	95
4.3.	Serramenti esterni.....	95
4.4.	Inferriate.....	95
4.5.	Portoni e portoncini.....	95
Art. 5.	Box - posti auto chiusi.....	96
5.1.	Aperture	96
5.2.	Forma.....	96
5.3.	Contorni.....	96
5.4.	Serramenti	96
5.5.	Box e spazi di servizio	96
Art. 6.	Portali e Zoccolatura	96
Art. 7.	Balconi	97
Art. 8.	Scale esterne.....	97
8.1.	Scale esterne originarie esistenti.....	97
8.2.	Scale esterne di nuova realizzazione	97
Art. 9.	Coperture - Tetti	97
9.1.	Strutture	97
9.2.	Manto di copertura.....	98
9.3.	Gronde	98
9.4.	Decorazioni.....	98
9.5.	Abbaini.....	98
9.6.	Comignoli.....	99
9.7.	Sopralzi	99
Art. 10.	Logge e ballatoi.....	99
Art. 11.	Portici.....	99
Art. 12.	Pavimentazioni esterne	100
12.1.	Rampe e scivoli	100
Art. 13.	Tipologia rurale.....	100

PREMESSA

1. Il presente Regolamento Edilizio è stato redatto secondo lo schema approvato dalla Conferenza Unificata Stato - Regioni - Comuni del 20 ottobre 2016, recepito con Deliberazione della Giunta Regionale 24 ottobre 2018 n. XI/695. Detto schema, in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ha stabilito i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati.
2. Il regolamento edilizio si articola, in particolare, in due Parti:
 - a. nella Prima Parte, denominata "**Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia**" è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
 - b. nella Seconda Parte, denominata "**Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.
3. In particolare, la **Prima Parte** dei regolamenti edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:
 - a. le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
 - b. le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
 - c. il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - d. la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
 - e. i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;
 - e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6. ai siti contaminati;
 - f. la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
 - g. le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
4. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al punto 3, lettera a) sono riportate nell'Allegato B della Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695. La ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, di cui all'Allegato C della Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695 verrà pubblicata e resa disponibile in formato aperto sul portale istituzionale di Regione Lombardia.

5. La **Seconda Parte** dei Regolamenti Edilizi, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'Ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.
6. I requisiti tecnici integrativi devono essere espressi attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguiRSi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, oppure essere espresse attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime.
7. Il Comune, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla **Seconda Parte** del Regolamento Edilizio, considera i seguenti principi generali:
 - a. semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
 - b. perseguire un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
 - c. incrementare la sostenibilità ambientale e energetica;
 - d. armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
 - e. applicazione della Progettazione Universale superamento delle barriere architettoniche per 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 e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009;
 - f. incrementare la sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
 - g. incentivare lo sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;
 - h. garantire il diritto di accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.
8. Il presente Regolamento Edilizio Comunale costituisce per il Comune un "testo unico" nel quale vengono riportati, in allegato, per una più agevole consultazione, vari regolamenti di livello comunale. Si precisa che gli eventuali procedimenti di modifica dei singoli allegati seguono quanto previsto dalla specifica normativa indipendentemente dalla appartenenza al regolamento edilizio. (rif. comma 3 Art. 99 "Aggiornamento del regolamento edilizio").

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

Art. 1. Disposizioni generali

- 1.** Al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, ci si limita a richiamare la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:
 - a.** le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
 - b.** le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
 - c.** il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - d.** la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
 - e.** i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1.** ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2.** ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3.** alle servitù militari;
 - e.4.** agli accessi stradali;
 - e.5.** alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6.** ai siti contaminati;
 - f.** la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
 - g.** le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
- 2.** Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al punto 3, lettera a) sono riportate nell'Allegato B della Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695. La cognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, di cui all'Allegato C della Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695 verrà pubblicata e resa disponibile in formato aperto sul portale istituzionale di Regione Lombardia.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

Art. 2. Ambito di applicazione

2.1. Riferimenti normativi

1. Il presente Regolamento è approvato in forza dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché dell'art. 29 della L.R. Lombardia del 11 marzo 2005 n. 12 e dell'art. 25 della L.R. n. 17 del 4 dicembre 2018.

2.2. Campo di applicazione del Regolamento

1. Il Regolamento si applica a tutti gli interventi edilizi disciplinati dalla normativa vigente, dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e dagli ulteriori strumenti di pianificazione, per i quali detta le norme necessarie a darne esecuzione.

2.3. Norma di prevalenza

1. In caso di interventi da realizzare in conseguenza di piani e programmi attuativi del PGT, ovvero di strumenti di programmazione negoziata e permessi di costruire convenzionati, le norme edilizie attuative eventualmente contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento.

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP ED ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 3. 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.

3.1. Sportello Unico per l'Edilizia

1. Lo sportello Unico per l'Edilizia (SUE) è normato dall'art. 5 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e dall'art. 32 della LR 12/2005 e s.m.i.. È attivo in forma singola.
2. Per i diritti di segreteria e di istruttoria **si rimanda** a quanto approvato dalla Giunta Comunale.

3.2. Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), è normato dal DPR 160/2010 e s.m.i.. Il Comune esercita la funzione inherente il SUAP, in forma associata, tramite lo "Sportello Unico

Unione Alpi Orobie Bresciane". Il servizio è accessibile attraverso il seguente link:
<http://www.sportellotelematico.cmvallecamonica.bs.it/>

3.3. Commissione Edilizia

1. La commissione edilizia è facoltativa e, quando nominata, è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.
2. Il Comune di Paisco Loveno si è avvalso della facoltà di nominare la Commissione Edilizia.
3. Il regolamento della Commissione Edilizia è riportato nell'ALLEGATO 2 - REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

3.4. Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio, è normata dall'art. 148 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e dall'art. 81 della LR 12/2005 e s.m.i..
2. La Giunta Comunale con delibera n. 59 del 17/11/2016 ha approvato il protocollo di intesa tra la Comunità Montana di Valle Camonica e il Comune di Paisco Loveno per l'utilizzo della Commissione per il Paesaggio della Comunità Montana in forma associata.

Art. 4. Le modalità di gestione anche telematiche delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

1. In adeguamento alle disposizioni del "Codice dell'amministrazione digitale" D.lgs n. 82/2005 e s.m.i. il Comune, si avvale, di apposita piattaforma informatica (Sportello Telematico Unificato Comunità Montana di Valle Camonica) per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia e le attività produttive. Per gli aspetti procedurali e di gestione di tutte le pratiche edilizie: <https://www.sportellotelematico.cmvallecamonica.bs.it/>
2. La presentazione di istanze e comunicazioni potrà avvenire ANCHE IN MODALITA' CARTACEA, per facilitare i cittadini.

Art. 5. Le modalità di coordinamento con il SUAP

1. Il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa disciplina con quali procedure garantisce l'integrazione tra lo SUAP e lo SUE, e specifica quali siano i procedimenti di competenza dei relativi sportelli.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI**Art. 6. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati****6.1. Autotutela**

1. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare lo strumento dell'autotutela qualora ricorrono le condizioni previste dalla vigente normativa (Legge 241/1990, articolo 21-nones) per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico alla rimozione di un atto o un provvedimento.
2. A tal fine il Responsabile del Procedimento esperisce istruttoria sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attivazione; quando da tale analisi siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
3. Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo del Responsabile del procedimento.

6.2. Riesame

1. La procedura di riesame è attivata quando, 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.
2. Il riesame può anche essere attivato ad esito di sentenza del giudice amministrativo.
3. Per esperire il riesame è necessario acquisire nuove valutazioni o pareri da parte dei settori interni o di altri Enti o Amministrazioni coinvolte nel procedimento.

Art. 7. Certificato di destinazione urbanistica

1. L'istanza di rilascio del certificato di destinazione urbanistica deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia attraverso le modalità in uso. Alla domanda è necessario allegare gli estremi catastali dell'area oggetto della domanda e i diritti di segreteria.
2. Il certificato è rilasciato dal Responsabile del Servizio e specifica:
 - a. le disposizioni urbanistiche vigenti e adottate riguardanti l'area interessata;
 - b. l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile;
 - c. la classe di fattibilità geologica;
 - d. i vincoli ai quali è assoggettata l'area.

Art. 8. Proroga e rinnovo dei titoli abitativi

1. La proroga e il rinnovo dei titoli abilitativi sono normati ai sensi dell'articolo 15 del DPR 380/2001 e s.m.i., che in particolare disciplina l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire e indica i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.
2. La proroga deve essere concessa necessariamente qualora i lavori non possono essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o per fatti sopravvenuti estranei alla

volontà del titolare del titolo abilitativo, quali: mole dell'opera da realizzare, particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera, difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, finanziamenti di opere pubbliche previsti per più esercizi finanziari.

3. In tutti gli altri casi la proroga è discrezionale, ossia deve essere valutata caso per caso dall'amministrazione comunale e concessa con provvedimento motivato.
4. La richiesta deve avvenire anteriormente alla scadenza dei termini di inizio e fine lavori.

8.1. Validità / Decadenza del Permesso di Costruire

1. Per la validità del permesso di costruire devono essere fissati i termini di inizio e di ultimazione di lavori così come stabilito dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001 s.m.i..
2. Il Permesso di costruire dovrà essere ritirato, pena decadenza, entro 120 giorni dalla data del rilascio.
3. Il permesso di costruire ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione nonché quando venga sostanzialmente modificato, senza autorizzazione, lo stato di fatto preesistente sul cui presupposto era stato rilasciato il permesso di costruire.
4. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile del Settore, da notificare all'interessato.
5. Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate e devono essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio.
6. I termini di inizio e ultimazione dei lavori non si applicano nei confronti delle opere da eseguire dal Comune approvate da apposite deliberazioni.

Art. 9. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. In caso di sopravvenuta carenza delle condizioni di agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i. e/o in presenza di condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità accertate a seguito di sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico o di segnalazione pervenuta dal Comando dei Vigili del Fuoco, il Sindaco può disporre con apposita ordinanza l'inagibilità del fabbricato o dei locali interessati, inibendone l'utilizzo per i proprietari, per gli occupanti a qualunque titolo, nonché per chiunque vi possa accedere, sino al perdurare delle condizioni rilevate e comunque fino all'avvenuta esecuzione dei lavori di ripristino e comunque di messa in sicurezza che dovranno essere eseguiti a cura dei proprietari con l'ausilio della direzione di un tecnico libero professionista di fiducia.
2. La revoca di tale ordinanza potrà avvenire solo dopo l'eliminazione delle cause che hanno determinato l'inagibilità ed è comunque subordinata alla presentazione di una perizia, a firma del medesimo tecnico, che attesti il ripristino delle condizioni di sicurezza e di fruibilità dell'immobile interessato.
3. Si richiamano le disposizioni dell'articolo 222 del regio decreto n.1265/1934, dell'articolo 26 del D.P.R 380/2001.

Art. 10. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione, comprese le eventuali maggiorazioni o agevolazioni, è determinato dalla legge in relazione alla destinazione dell'immobile.

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.
3. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Le modalità di pagamento e di rateizzazione sono demandate a specifici atti dell'Amministrazione Comunale, pubblicati sul sito istituzionale.
5. Per le maggiorazioni, riduzioni ed esoneri si rimanda a specifici atti dell'Amministrazione Comunale, pubblicati sul sito istituzionale.

10.1. Archiviazione per mancato pagamento

1. Qualora, trascorso 1 anno dalla richiesta di pagamento del contributo di costruzione, il versamento non sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce, viene definito con archiviazione e conseguente decadimento del titolo abilitativo.

Art. 11. Pareri preventivi

1. Per progetti particolarmente complessi, il Comune può esprimere pareri preventivi o esercitare attività di consulenza preventiva di cui all'art. 1 del D.lgs. 25 novembre 2016, n. 222 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124) o della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo).

Art. 12. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Nei casi in cui ricorrono condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

Art. 13. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Si richiamano le disposizioni di cui alla legge 241/1990 e s.m.i. e D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni).

Art. 14. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il Regolamento Edilizio si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla Legge 241/1990 e s.m.i..
2. L'Amministrazione potrà, per singoli progetti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.

Art. 15. Concorsi di urbanistica e di architettura

1. Il comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa può indicare procedure per eventuali concorsi di urbanistica e di architettura per promuovere la qualità del progetto anche nella sua dimensione paesaggistica.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 16. 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.

16.1. Comunicazione d'inizio lavori

1. L'inizio lavori deve avvenire entro non oltre un anno dalla notifica dell'avviso di rilascio.
2. Nel caso di CILA e SCIA (ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001 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.
3. Le comunicazioni di inizio lavori, per i diversi interventi edilizi ai sensi del DPR 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.

16.2. Interruzione dei lavori

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.
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.
3. Decoro il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio.

16.3. Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

1. In caso di variazione del proprietario e/o del committente, gli interessati devono tempestivamente comunicare l'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato, dare comunicazione dell'intervenuta variazione di titolarità. Tale voltura non comporta il riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

16.4. Assenza del Direttore dei lavori

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. I lavori potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione, allo Sportello Unico per l'Edilizia della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

Art. 17. Comunicazioni di fine lavori

1. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia dal Titolare/Committente, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa, corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.
2. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/segnalate/comunicate siano state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.
3. 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.
4. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo titolo abilitativo secondo le modalità vigenti di legge.
5. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

Art. 18. Occupazione di suolo pubblico

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il soggetto interessato o il titolare del titolo abilitativo o il costruttore devono preventivamente richiedere al Comune; la relativa autorizzazione con un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
3. Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.
4. Trova applicazione quanto determinato nel REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEI CANONI PER L'OCCUPAZIONE DI SPAZI ED AREE PUBBLICHE.

Art. 19. Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.

1. Per l'esecuzione di opere di bonifica in genere, si applica quanto previsto dal Titolo V del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. e quanto riportato nella ricognizione normativa di cui all'Allegato C dalla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695 e s.m.i..

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**Art. 20. Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
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.
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.
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.
5. Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità, etc., si fa riferimento alla legislazione in materia, ovvero al D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

Art. 21. Punti fissi di linea e di livello

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.

Art. 22. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

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 antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
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. 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.).
4. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si

- depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
5. Il cantiere deve essere dotato di apposito “cartello di cantiere” come disposto dal successivo articolo.
 6. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto.
 7. Il comune potrà determinare attraverso atto formale, giorni e orari compatibili per le attività di cantiere.
 8. Nel caso di interventi edilizi in edifici esistenti o in aree pertinenziali, il cantiere dovrà garantire anche la sicurezza di eventuali occupanti.
 9. I cantieri edili in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico devono essere isolati mediante recinzioni da realizzare con materiali idonei e decorosi, 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 tecniche-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.
 10. Quando il cantiere o l’installazione della recinzione comporti l’occupazione temporanea di area pubblica il titolare del Permesso di Costruire/Scia/Comunicazione, o soggetto da lui incaricato, deve chiedere e ottenere dall’Ufficio competente la relativa concessione per l’occupazione del suolo, impegnandosi a rispettare le modalità di eventuali ripristini ed ogni altra prescrizione contenuta nella stessa e, in ogni caso, a segnalare in modo opportuno la presenza di eventuali ostacoli alla circolazione anche notturna.
 11. Qualora la recinzione racchiuda manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero acceso degli addetti a tali servizi.
 12. 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..

Art. 23. Cartelli di cantiere

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.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
 - Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA);
 - Oggetto dell’intervento;
 - Estremi catastali;

- Titolare e Committente dell'intervento;
 - Data inizio dei lavori;
 - Termine massimo di fine lavori;
 - Progettista;
 - Direttore Lavori;
 - Progettista strutture (se previsto);
 - Direttore Lavori strutture (se previsto);
 - Progettista impianti (se previsto);
 - Direttore Lavori impianti (se previsto);
 - Impresa/e assuntrice dei lavori;
 - Imprese esecutrici dei lavori;
 - Responsabile del cantiere;
 - Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto);
 - Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto);
 - Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.);
 - Collaudatore statico (se previsto);
 - Certificatore energetico (se previsto).
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. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:
- Estremi atti autorizzativi;
 - Concessionario dell'opera;
 - Responsabile Unico del Procedimento;
 - Oggetto dell'appalto;
 - Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (se possibile);
 - Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (se possibile);
 - Modalità di realizzazione;
 - Importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro);
 - Costi sicurezza (se nominato il C.S.);
 - Ribasso d'asta;
 - Impresa appaltatrice;
 - Imprese sub-appaltatrici;
 - Progettista architettonico;
 - Progettista strutture;
 - Progettista impianti tecnici;
 - Direttore lavori;
 - Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione;
 - Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione;
 - Direttore di cantiere;
 - Assistente tecnico;
 - Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.);
 - Data contrattuale di inizio e termine dell'opera;
 - Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche;
 - Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante.
5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

6. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR 380/2001 e s.m.i.).
7. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.

Art. 24. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale eventualmente con operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno, a cura e spese del soggetto titolare dell'atto abilitativo a costruire 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.
2. Sono assoggettate a titolo abilitativo edilizio le opere di scavo, di sbancamento e di livellamento del terreno, finalizzate ad usi diversi da quelli agricoli (ad esempio turistici o sportivi), in quanto incidono sul tessuto urbanistico del territorio.
3. 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.
4. 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. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco dei materiali voluminosi e pesanti devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare l'eccessivo sollevamento di polveri, l'eccessiva rumorosità e qualsiasi danno a cose ed a persone e, in particolare, scuotimento del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini e a coloro che vi abitano. È altresì vietato gettare e far calare dall'alto verso la pubblica via materiali di demolizione; quando ciò sia necessario dalla natura dell'opera, i materiali stessi, previa bagnatura, dovranno venire calati entro appositi contenitori, condotti, o con altri mezzi precauzionali.
6. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
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 specifico.
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 relative alle procedure di cui al presente comma.
9. Nel caso di rinvenimento di parti di cadavere o anche di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del DPR 10 settembre 1990, n. 285, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.
10. 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 relative alle procedure di cui al presente comma.
11. 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.

12. 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 disinfezione 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.

13. È sempre fatto salvo quanto previsto dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i. ed ogni altra disposizione legislativa in materia ambientale.

Art. 25. Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali le quali si intendono fisse ed immutabili.
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 essenziali.
3. Per la tolleranza massima di discordanza tra progetto e costruito, tra quanto riportato nel titolo abilitativo e quanto effettivamente realizzato si rimanda al comma 1 dell'art. 34bis del dpr 380/2001 e s.m.i..
4. Per le modifiche di lieve entità si rimanda al comma 2 dell'art. 34bis del dpr 380/2001 e s.m.i..
5. Per le tolleranze esecutive si rimanda al comma 3 dell'art. 34bis del dpr 380/2001 e s.m.i..
6. Nelle aree soggette ai disposti del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., per la valutazione di eventuali difformità dell'autorizzazione paesaggistica, valgono le disposizioni di cui al DPR 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata".

Art. 26. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Si richiamano le disposizioni del d.lgs n. 81/2008 e s.m.i. ed il DDG n. 119 del 14.01.2009 "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto" e tutte le norme vigenti in materia di sicurezza ed in materia di prevenzione.

Art. 27. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprano elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti 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 e 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; si rimanda al D.Lgs 42/2004 e s.m.i..
2. 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 residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona.

Art. 28. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo o 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.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del titolo abilitativo; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 29. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Per quanto riguarda le caratteristiche funzionali, tutti gli edifici devono disporre, in misura adeguata alla loro destinazione, degli impianti e dei dispositivi previsti dalle vigenti normative di settore al fine poterne attestare l'agibilità.
3. Si veda l'ALLEGATO 3 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE

Art. 30. 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 alterati, alla riduzione dei rifiuti e del consumo del suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica

1. Si veda l'ALLEGATO 3 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE

Art. 31. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. S'intende per flessibilità progettuale l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale poiché l'impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.
2. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.

Art. 32. 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 pareri cogenti

1. Si richiamano le disposizioni normative vigenti e i successivi atti amministrativi che il Comune potrà successivamente adottare.

Art. 33. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dell'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e s.m.i..
2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 230/95 e s.m.i.) e delle norme tecniche per la sua applicazione.
3. In assenza di "organismi riconosciuti" cioè abilitati allo svolgimento delle misure, è raccomandabile che esse vengano eseguite almeno da "organismi idoneamente attrezzati" (secondo le Linee guida per lo svolgimento di misure di radon nei luoghi di lavoro sotterranei - Conferenza Stato Regioni - 2003), con metodiche e modalità descritte nelle guide tecniche disponibili (p.e. la serie delle UNI ISO-11665). Gli esiti delle misure, in attesa del recepimento della Direttiva 59/2013 nella normativa italiana, dovranno rispettare il livello di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsto dalla direttiva stessa, cioè 300 Bq/m³.
4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.
5. Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespai aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.
6. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia. È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e s.m.i.
7. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali.

8. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.
9. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon.
10. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.
11. Alternativamente ove per comprovarle esigenze tecniche non sia possibile realizzare il vespaio aerato come sopra descritto, dovranno essere adottati accorgimenti tecnico costruttivi e materiali idonei ad ottenere il medesimo risultato anche per impedire la diffusione del gas radon all'interno degli ambienti. Tale condizione dovrà essere verificata previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale.
12. I muri perimetrali dei locali di abitazioni non possono essere addossati al terreno e dovranno essere distanziati mediante intercapedini aventi larghezza di almeno 80 cm, aeree con almeno 2 superfici libere ciascuna di 0,5 mq posizionate agli estremi dell'intercapedine, essere ispezionabili per la pulizia e munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque a idonea distanza dal fabbricato, e aventi base posta a quota più bassa rispetto al pavimento dei locali.
13. Per i locali ad abitazione e di non diretto accesso da spazi pubblici, il piano del pavimento del piano terra deve essere ad una quota almeno maggiore di cm 10, dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno immediatamente adiacente ai locali stessi e comunque più alto della superficie dell'eventuale marciapiede esistente.

Art. 34. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Si veda l'allegato ALLEGATO 3 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE.

Art. 35. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

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. 81/2008.
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 119/2009, D.Lgs. 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.

3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
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.
5. Altresì, 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.
6. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc.. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
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. 81/2008.
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 provvisionali (ponteggi - trabattelli, ecc.).
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.
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. 81/2008, qualora obbligatorio.
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.
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.

Art. 36. Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. In attuazione della normativa vigente (LR 8/2013), l'apertura delle sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è vietata in locali che si trovino a distanza inferiore a 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalla DGR X/1274.
2. Per la definizione di "nuova collocazione", si rimanda alla normativa vigente, così come i casi di esclusione.
3. Sono inoltre individuati quali ulteriori luoghi sensibili da cui rispettare le distanze di cui al comma precedente: parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.
4. La distanza di 500 metri è calcolata come definito dalla normativa vigente in attuazione della DGR X/1274.
5. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali, e socio-assistenziali, e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
6. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
7. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
8. 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 giochi.

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**Art. 37. Strade**

1. La realizzazione di strade carrabili pubbliche o di uso pubblico dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali di cui al D.lgs 285/92 e s.m.i, (Nuovo Codice della Strada), il relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (Decreto Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 nr.495 aggiornato al D.P.R. 6 marzo 2006, n.153) e le Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali - D.M. Infr. e Trasp. 19 Aprile 2006.
2. La segnaletica deve essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente.

Art. 38. Portici

1. I nuovi portici destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a **m 1,50** di larghezza e **m 3,00** di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a **m 3,00**.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio il Comune, in sede di rilascio di assenso edilizio, può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
5. I precedenti parametri non si applicano alle zone del Nucleo di Antica Formazione.

Art. 39. Piste ciclabili

1. Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.
2. Per la realizzazione di piste ciclabili ci si attiene alle prescrizioni ed alle indicazioni tecniche contenute nelle leggi 28 giugno 1991, n. 208 e 19 ottobre 1998 n.366; nel D.M. 30 novembre 1999 n. 557, nella DGR n. VI/47207 del 22 dicembre 1999 "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale".

Art. 40. Aree per parcheggio**40.1. Parcheggi Pubblici**

1. Le aree di parcheggio pubblico realizzate nell'ambito degli interventi di urbanizzazione secondaria sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. In generale, la localizzazione delle aree di parcheggio è definita dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa.
2. Il progetto dei parcheggi pubblici deve rispettare le prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e del regolamento di attuazione.

3. Le superfici pavimentate inoltre dovranno garantire il recupero delle acque piovane. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.
4. Ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde di pertinenza è raccomandata la realizzazione di un reticolo di raccolta delle acque meteoriche.

40.2. Parcheggi privati

1. Si considerano parcheggi privati gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
2. Si richiamano le disposizioni di cui alla L. 122/1989 e s.m.i..

Art. 41. Piazze e aree pedonalizzate

1. Il Comune favorisce e promuove l'organizzazione di piazze, aree pedonalizzate e/o spazi aperti con attraversamento veicolare precluso o regolato, indicando limiti e delimitazioni, chiaramente identificabili, rispetto alle strade carrabili che possono eventualmente interferire o confluire.

Art. 42. Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di **m 1,00**, dislivello non superiore a **m 0,15** e pendenza massima indicativa all'**8%** e realizzati preferibilmente in pietra o in materiale diverso a discrezione dell'Amministrazione Comunale. Resta inteso per ciò che concerne le ristrutturazioni o interventi sull'esistente le eventuali richieste di sistemazione di marciapiedi verranno valutati, caso per caso, dall'Ufficio competente.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza indicativa non superiore al **12%**.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, il Comune dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
7. I precedenti parametri non si applicano alle zone del Nucleo di Antica Formazione e in situazioni morfologiche acclivi qualora fosse impossibile garantire i precedenti parametri.

Art. 43. Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,50 m e superiore a 10 m.
5. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
6. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 4 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implichino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
7. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del d.p.r. 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610.
8. I precedenti parametri non si applicano alle zone del Nucleo di Antica Formazione.

Art. 44. Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione, devono inoltre corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. L'installazione di chioschi non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante.
3. L'installazione è autorizzata tramite provvedimento unico del SUAP comprensivo di Permesso di costruire ed è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala adeguata.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato inoltre all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
6. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni per il pubblico decoro.
7. Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

Art. 45. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
2. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, il Comune, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle Norme del Piano di Governo del Territorio vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica autorizzazione per l'occupazione del suolo, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio del titolo abilitativo può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
5. Il titolo abilitativo contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale del medesimo.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del titolare dell'autorizzazione; tali spese devono essere rimborsate; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
8. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nel presente Capo all'Art. 43 "Passi carrai ed uscite per autorimesse", sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.
9. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a. targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
 - b. piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
 - c. apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
 - d. cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
 - e. sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
 - f. orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
 - g. lapidi commemorative;
 - h. ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.
10. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
11. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 9, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

- 12.** L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
- 13.** I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 9, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
- 14.** Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 9, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

Art. 46. Recinzioni**46.1. Principi generali**

- 1.** Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.
- 2.** In caso di suolo naturale non orizzontale, l'altezza è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.
- 3.** Per recinzioni fisse si intendono chiusure perimetrali degli spazi aperti, realizzate con tecniche costruttive finalizzate al perseguimento della durata pluriennale del manufatto, indipendentemente dalla destinazione dello stesso.
- 4.** Per recinzioni temporanee a scopo agro- silvo - pastorale si intendono chiusure perimetrali degli spazi aperti, realizzate con tecniche costruttive che consentono il pronto e completo allontanamento del manufatto al cessare delle condizioni tecniche che ne hanno determinato la necessità.
- 5.** Le recinzioni nel preservare la sicurezza e l'incolumità pubblica devono salvaguardare i valori scenici e paesaggistici, l'integrità spaziale e funzionale degli ecosistemi naturali, con particolare riguardo alla mobilità della fauna e alla possibilità per la stessa di accedere ad aree di alimentazione e rifugio.
- 6.** Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata, salvo casi particolari che potranno essere autorizzati dall'A.C.
- 7.** Sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi con altezza massima di m 2,00. È sempre vietato l'uso di filo spinato.
- 8.** I cancelli degli accessi carri ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno m. 5,00 riducibili a m. 0,50 con cancello dotato di apertura radiocomandata e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi.
- 9.** Tutte le recinzioni devono essere costruite con materiali e tipologie tradizionali, decorose ed in armonia con l'ambiente in cui si inseriscono. È possibile l'utilizzo dell'acciaio Corten.
- 10.** In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistematiche in modo da non ostacolare la visibilità.
- 11.** La distanza delle recinzioni dal confine stradale deve in ogni caso essere conforme alle disposizioni di cui al:
 - Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e s.m.i.;
 - Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana (PTVE) della Provincia di Brescia.

46.2. Recinzione dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)

1. È vietato delimitare spazi privati all'interno di corti con manufatti fissi o mobili di qualsiasi tipo che ne alterino l'unitarietà tipologica.
2. È consentito delimitare aree private prospicienti spazi pubblici preferibilmente mediante muretti in pietrame locale, intonacati rassosasso o al rustico, di altezza non superiore a m. 1,00. L'altezza massima della recinzione dovrà essere fino a m. 1,80: la scelta del tipo di manufatto sarà autorizzato dall'U.T. comunale in relazione alle caratteristiche dell'edificio e dello spazio pubblico adiacente.
3. Altre aree private (orti, broli, giardini, ecc.), in alternativa a quanto previsto nel comma precedente, potranno essere recintate preferibilmente con tondame naturale di castagno o altra specie autoctona, di altezza massima m. 1,50, con pali infissi nel terreno e collegati da correnti orizzontali oppure recintate con rete zincata a maglia quadrata sciolta sostenuta da pali in legno o in acciaio Corten di altezza massima, fuori terra, m. 1,50. L'eventuale fondazione in cls dovrà essere tassativamente a filo del piano di campagna.
4. L'eventuale fondazione in cls dovrà essere tassativamente a filo del piano di campagna. In nessun caso è consentito l'impiego di rete plastificata.
5. Le recinzioni esistenti in contrasto con le presenti norme dovranno adeguarsi ai commi precedenti solo se verranno previsti interventi di modifica e/o sostituzione significativi e rilevanti. Potranno adeguarsi anche per singoli stralci significativi.
6. È facoltà dell'A.C. concedere deroghe in caso di necessità oggettive, previo parere favorevole della commissione Edilizia.

46.3. Recinzione negli ambiti del tessuto urbano consolidato e negli ambiti di trasformazione

1. Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono avere altezza non superiore a 1,80 m, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima fino a 1,00 m., misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso la proprietà privata, e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.
2. Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% dell'intero sviluppo della recinzione per tratti non superiori a m. 10,00 e non ostacolanti la visibilità lungo le strade soggette a traffico veicolare.
3. In caso di abitazione a confine con un immobile di tipo produttivo la recinzione potrà essere realizzata completamente in muratura.
4. Le recinzioni esistenti in contrasto con le presenti norme dovranno adeguarsi ai commi precedenti solo se verranno previsti interventi di modifica e/o sostituzione significativi e rilevanti. Potranno adeguarsi anche per singoli stralci significativi.
5. È facoltà dell'A.C. concedere deroghe in caso di necessità oggettive, previo parere favorevole della commissione Edilizia.

46.4. Recinzione negli Ambiti Territoriali

1. Negli ambiti territoriali le recinzioni possono esse autorizzate secondo quanto sotto specificato:
 - a. Nel caso di contenimento del bestiame, le recinzioni potranno essere realizzate con staccionate o con pali in legno collegati da correnti orizzontali o con filo elettrificato non pericoloso o con reti metalliche, esclusivamente realizzate in rete zincata di colore grigio, di altezza non superiore a m 1,50 sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno.

- b. È permessa la recinzione di edifici residenziali isolati e della loro relativa pertinenza per un massimo di 10 volte la superficie coperta dell'edificio principale con reti metalliche, esclusivamente realizzate in rete zincata di colore grigio, di altezza non superiore a m 1,80 sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno. In alternativa è possibile l'utilizzo dell'acciaio Corten.
 - c. La recinzione di piccole coltivazioni è consentita per una superficie massima indicativa recintata di 500 mq. Al cessare dell'utilizzo della superficie, la recinzione dovrà essere prontamente rimossa.
2. La recinzione deve essere collocata in posizione arretrata rispetto alle sedi viarie nel rispetto di quanto definito dal Codice della Strada.
3. Le recinzioni devono essere comunque posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio.
4. Nelle aree boscate è vietata la realizzazione di qualunque tipologia di recinzione diversa da quanto previsto nel presente art.46.4 "Recinzione negli Ambiti Territoriali".
5. Le recinzioni esistenti in contrasto con le presenti norme dovranno adeguarsi ai commi precedenti solo se verrano previsti interventi di modifica e/o sostituzione significativi e rilevanti. Potranno adeguarsi anche per singoli stralci significativi.
6. Sono sempre ammesse staccionate a protezione di scarpate e strapiombi, per risolvere situazioni di pericolo.
7. È facoltà dell'A.C. concedere deroghe in caso di necessità oggettive, previo parere favorevole della commissione Edilizia.

Art. 47. Numerazione civica

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.
2. Il numero civico deve essere 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. Le eventuali variazioni della numerazione civica già assegnata, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione Comunale fatti salvi i casi in cui la richiesta di variazione viene effettuata direttamente dall'interessato.
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.
4. Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, gli Amministratori dei condomini, nominati ai sensi dell'Art. 1129 del Codice Civile, sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta di dimensioni massime 15 x 20 cm, fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada.

Art. 48. Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

1. Il comune promuove e incentiva la realizzazione di spazi adibiti al posteggio e ricarica delle biciclette.
2. Negli edifici di edilizia residenziale pubblica è fatto obbligo di consentire il deposito di biciclette in cortili o spazi comuni.
3. Per la mobilità urbana, si rimanda alla Legge 11 Gennaio 2018 n.2.

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**Art. 49. Aree verdi**

1. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
2. 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.
3. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
4. Il comune può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi e arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
5. Il Comune, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.

Art. 50. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Si rimanda alle prescrizioni generali di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs 42/2004 ed alla L. 10/2013.

Art. 51. Orti urbani

1. Il Comune 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. In tale caso con deliberazione della Giunta comunale sono stabiliti i requisiti per l'accesso e le modalità di fruizione.

Art. 52. Parchi e percorsi in territorio rurale

1. I Parchi, i sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale sono curati dal Comune/Enti/Aziende preposte per assicurarne la conservazione e la fruizione pubblica in condizioni di decoro, sicurezza e valorizzazione.

Art. 53. Sentieri

1. I sentieri pubblici o di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e devono essere mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale.
2. Il Comune intende promuovere la creazione di un sistema di sentieri diffuso, qualificato e progettato, in particolare nel territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini.

Art. 54. Tutela del suolo e del sottosuolo

1. La tutela del suolo e del sottosuolo è perseguita dalle modalità di esecuzione degli interventi edilizi quali individuate, per tutto il territorio comunale, in coerenza con i contenuti delle norme di attuazione di argomento geologico ed ambientale del P.G.T.
2. Tutti gli edifici devono garantire opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive. In particolare, deve essere garantito, con opportuni sistemi di isolamento, la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell'edificio. Ogni intervento deve rispettare le eventuali prescrizioni della relazione geologica.
3. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli e sul regolamento regionale per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.

Art. 55. Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano

1. Si rimanda alle norme della rete ecologica comunale del PGT.

Art. 56. Connessioni alla rete verde comunale

1. Si rimanda alle norme della rete ecologica comunale del PGT.

Art. 57. Bonifiche e qualità dei suoli**57.1. Indagini ambientali preliminari**

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) ai sensi del Dlgs. 152/2006 per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
 - a. le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
 - b. le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o per servizi pubblici (nidi, scuole, etc.);
 - c. le aree già sottoposte a procedimenti di indagine ambientale o bonifica, ove la nuova destinazione d'uso preveda requisiti di qualità ambientali più stringenti di quelli accertati.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del soggetto interessato munito dell'assenso del proprietario (se non coincidente), ovvero dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio; la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità.
3. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in

alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

4. Nel caso di superamento delle CSC, riscontrato a seguito dell'indagine ambientale, è obbligatorio comunicare la potenziale contaminazione dell'area ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. 152/2006 e della D.G.R. 27 giugno 2006 – n. 8/2838.
5. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica.
6. Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.G.R. 23 maggio 2012 n. IX/3509, qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.
7. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere, nonché allegati all'eventuale fascicolo del fabbricato qualora esistente.

57.2. Serbatoi interrati

1. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.
2. In ogni caso si dovrà fare riferimento alle linee guida di Arpa Lombardia.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI ECOLOGICHE

Art. 58. Approvvigionamento idrico

1. È fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad essa assimilabile, o comunque produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari.
2. Per le disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica si rimanda all'Art. 6 del Regolamento Regionale 24 marzo 2006, N. 2.

Art. 59. Depurazione e smaltimento delle acque

1. Si rimanda al Regolamento Regionale 29 marzo 2019, n. 6 "Disciplina e regimi amministrativi degli scarichi di acque reflue domestiche e di acque reflue urbane, disciplina dei controlli degli scarichi e delle modalità di approvazione dei progetti degli impianti di trattamento delle acque reflue urbane, ...)".

Art. 60. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Fermo restando i requisiti prestazionali previsti per interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà prevedere, in ogni alloggio, uno spazio destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici, dimensionato per idonei contenitori. Se questo spazio è localizzato su balconi, logge, verande o terrazze la superficie necessaria, in misura massima di **mq 3,00**, non concorrerà alla formazione della Superficie Lorda.
2. Per edifici condominiali sarà previsto uno spazio, preferibilmente in area esterna pertinenziale o, nel caso di impossibilità, in locale comune condominiale, in ogni caso facilmente accessibile per gli operatori, dimensionato per il posizionamento di contenitori. La superficie necessaria, in misura massima di **mq 15,00**, non concorrerà alla formazione della Superficie Lorda.

Art. 61. Distribuzione dell'energia elettrica

1. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in merito. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.
2. Le linee aeree e le palificazioni di supporto, anche provvisorie, non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità, fruibilità e decoro degli spazi pubblici.
3. I nuovi elettrodotti dovranno essere interrati; per comprovare impossibilità potranno essere rilasciate deroghe motivate.
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 vigente.

Art. 62. Distribuzione del gas

1. La gestione delle reti di distribuzione del gas è demandata ad apposito ente gestore.
2. La materia relativa alla distribuzione del gas è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI CIG nonché, per quanto in particolare riguarda gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
3. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in merito.

Art. 63. Ricarica dei veicoli elettrici

1. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a **mq 500** e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del sopracitato decreto, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenti o no, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al **20 per cento** di quelli totali.

Art. 64. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. La produzione di energia da fonti rinnovabili per tutti gli edifici di tipo residenziale e non residenziale deve avvenire obbligatoriamente nella misura minima prevista dalla vigente normativa di riferimento. Le leggi ed i regolamenti regionali stabiliscono le modalità di ottenimento delle prescritte autorizzazioni per le diverse tipologie di infrastrutture tecnologiche che si intende realizzare per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché la compatibilità di queste ultime con i siti di installazione.

Art. 65. Telecomunicazioni

2. Gli edifici di nuova costruzione, ovvero in caso di opere di ristrutturazione pesante che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, in relazione alla loro destinazione d'uso, devono rispettare il disposto di cui all'art. 135-bis (Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Art. 66. Rete di illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici, devono essere eseguiti secondo criteri di anti inquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico.

Art. 67. Illuminazione esterna negli spazi privati

1. Ai fini del presente regolamento il cielo stellato è considerato patrimonio naturale del comune, da conservare e valorizzare. Pari valore viene conferito al risparmio energetico, alla sicurezza stradale ed alla maggiore fruibilità e vivibilità del territorio comunale durante gli orari serali.
2. Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati devono rispettare le indicazioni espresse dalla LR 31/2015 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso".

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**Art. 68. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di agibilità, di decoro, oltre che di idoneità igienico-sanitaria e statica, mediante tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'Azienda Territoriale Sanitaria, ovvero da altro personale qualificato, per accettare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
3. 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 disinfezione 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.
4. I proprietari, affittuari, conduttori e detentori a qualsiasi titolo, di immobili e di terreni confinanti con le strade comunali, vicinali di uso pubblico, marciapiedi, piste ciclabili sono tenuti a:
 - a. eseguire le potature delle siepi ed il taglio dei rami ed arbusti per evitare l'invasione sulla proprietà pubblica;
 - b. rimuovere alberi, ramaglie, foglie e/o frutti caduti sulla pubblica proprietà.

Art. 69. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo precedente, tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con particolare attenzione alle facciate direttamente percepibili dagli spazi pubblici.
2. Gli interventi di ristrutturazione e di recupero che coinvolgono i prospetti e le facciate degli edifici, devono armonizzarsi nelle linee e nei materiali con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice storico/ambientale, pur senza dover essere necessariamente simili o ripetitivi di questi ultimi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente edificato o rurale/naturale nel rispetto delle caratteristiche proprie di riconoscibilità.
3. In tutti gli interventi edilizi ammessi nelle aree dei "Nuclei di Antica Formazione" è fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale.
4. Negli interventi su edifici esistenti devono essere conservati gli eventuali elementi di pregio architettonico rinvenibili in elementi quali gronde, cornicioni, decorazioni pittoriche, balaustre, ringhiere, ovvero ogni altro elemento decorativo di pregio; è fatto divieto di rimuovere dipinti murali, decorazioni artistiche, lapidi, stemmi e altri elementi decorativi e di

interesse documentario quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, meridiane e simili, esposti o meno alla pubblica vista, salvo diverso parere dell'U.C. o della Soprintendenza

5. Il Responsabile del Servizio competente, sentito il parere della Commissione Edilizia e fatti salvi eventuali pareri vincolanti, ovvero Autorizzazioni della competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio, può:
 - a. in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
 - b. disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.

Art. 70. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

70.1. Parapetti

1. Tutti i parapetti o le strutture di protezione di spazi accessibili aventi differenze di quote, interne o esterne, di altezza superiore a cm 100 (finestre, balconi, terrazze, scale, soppalchi, sbalzi di quota, ecc.) devono avere altezza non inferiore a cm 100.
2. I parapetti e le strutture di protezione di porte finestre, balconi e terrazze situati oltre il primo piano devono avere altezza non inferiore a cm 110.
3. Tutti parapetti o le strutture di protezione devono dare sufficiente garanzia di sicurezza e di resistenza agli urti nel rispetto delle specifiche norme tecniche, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non attraversabile da una sfera di cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento.
4. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali: metallo, materiali lapidei, muri intonacati; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.
5. Per le specifiche modalità di intervento nei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE si rimanda all'ALLEGATO 4 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO.

70.2. Sporgenze

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime su spazio pubblico o vie private:
 - m 1,50 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad un'altezza non inferiore a m 4,50 dal piano stradale per la SS294; per tutte le altre strade comunali m. 3,50;

Art. 71. Allineamenti

1. In tutte le zone, in cui gli edifici esistenti formino allineamenti prevalenti verso strada o altri spazi pubblici, le nuove costruzioni e/o i nuovi ampliamenti possono essere ammessi od obbligati al rispetto di tali allineamenti, anche in deroga alle altre norme sulle distanze.
2. In tutte le zone, in caso di sopraelevazione di edifici esistenti può essere mantenuto l'allineamento dell'edificio esistente anche in deroga alle norme sulle distanze, ad eccezione del rispetto della distanza dei 10,00 metri dalle pareti finestrate che comunque non si applica nei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE e verso gli stessi.

Art. 72. Piano del colore

1. Le tinteggiature esterne devono eseguirsi con colori che non suscitino una disarmonia con l'ambiente ed in particolare, per gli edifici storici, devono adottarsi tecniche e materiali consoni alla tradizione.
2. Per gli edifici vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., i colori ed i materiali devono essere concordati con la Soprintendenza.
3. In generale i fronti esterni di ciascun edificio, anche con più proprietari, devono essere tinteggiati per intero garantendo l'uniformità di intervento.
4. Nel caso di riparazione della facciata di un fabbricato, la parte nuova deve essere armonizzata, anche nel colore, con quella non modificata o non restaurata.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato dell'Amministrazione Comunale, può essere ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
6. Nel caso di proprietà frazionata o di intervento su porzione di edificio, gli interventi su elementi architettonici, di arredo e di finitura successivi al primo dovranno adeguarsi totalmente alle caratteristiche di finitura, materiali e colori esistenti ovvero dovranno riferirsi ad un progetto unitario da presentare a cura di tutti i proprietari.
7. Gli edifici realizzati a nuovo e/o oggetto d'intervento dovranno essere tinteggiati prima della presentazione della dichiarazione di fine lavori.
8. 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 sovrastrutture in genere.
9. Per le specifiche modalità di intervento nei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE si rimanda all'ALLEGATO 4 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO.

Art. 73. Coperture degli edifici

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Sono consentite coperture piane o con andamento diverso da quello a falda o padiglione esclusivamente nel caso in cui sia dimostrato il miglioramento dei requisiti di efficienza bioenergetica.
2. Dovrà comunque essere valutato l'inserimento paesistico delle coperture nel tessuto consolidato residenziale.
3. Un'indicazione di preferenza per le coperture degli edifici del tessuto consolidato residenziale è una struttura in legno con andamento a falde con pendenza indicativa compresa tra il 30% e il 45%.

4. Per le specifiche modalità di intervento nei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE si rimanda all'ALLEGATO 4 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO.

73.1. **Abbaini**

1. È consentita la realizzazione d'abbaini preferibilmente costruiti in legno e con copertura a una o due falde con copertura dello stesso materiale utilizzato per il tetto.

Art. 74. Illuminazione pubblica

1. L'illuminazione assume un ruolo fondamentale nell'ambito del progetto urbano in quanto strumento in grado di cambiare totalmente lo scenario di edifici e piazze, senza andare ad alterarne le forme. Il presente Regolamento Edilizio è derogabile dal Piano dell'Illuminazione pubblica.

2. Dovranno essere evitate intensità luminose eccessive, forzature ad effetto, rese cromatiche incoerenti con le tipologie dei materiali del sito che possono entrare in contrasto con il paesaggio considerato come unità di parti naturali ed edificate.

3. L'illuminazione pubblica del sistema viario stradale dovrà essere realizzata in base alla classificazione funzionale delle strade (urbane ed extraurbane) e dovrà essere tesa a mettere chiaramente in evidenza le funzioni rispetto al contesto urbanizzato, alle utenze, al tipo e ai volumi di traffico.

4. Le emergenze architettoniche ai sensi del D. Lgs. 42/2004 visibili dalle strade extraurbane e di accesso al centro abitato dovranno essere oggetto di illuminazione di tipo artistico/monumentale.

5. Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati devono rispettare le indicazioni espresse dalla LR 31/2015 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso".

Art. 75. Griglie ed intercapedini

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 in coerenza con il contesto architettonico.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previa autorizzazione del Comune, realizzare intercapedini di servizio o d'isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Art. 76. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

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; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.

2. 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.
3. Il comune 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.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.
5. Le unità di trattamento esterne degli impianti di condizionamento, così come eventuali pompe di calore, devono essere collocate in posizioni occultate alla vista da strade e spazi pubblici. Qualora ubicate su balconi e terrazzi dovranno essere opportunamente schermate per minimizzarne l'impatto visivo.

Art. 77. Serramenti esterni degli edifici

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.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 2,50 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
3. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.
4. Se adeguatamente motivate, eventuali deroghe alle norme suddette, potranno essere concesse dall'A.C..

Art. 78. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
2. L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
3. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala adeguata.

4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per 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.
5. Nelle aree dei "Nuclei di Antica Formazione", le insegne ed ogni altra forma di segnalazione degli insediamenti terziari, direzionali e commerciali, debbono essere realizzate, previo parere della Commissione Edilizia, con tipologia e disegno adeguati al contesto ambientale.
6. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili e possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
7. Il Comune potrà dotarsi di un REGOLAMENTO SUGLI IMPIANTI PUBBLICITARI che avrà prevalenza normativa rispetto a quanto disposto nel presente regolamento.

Art. 79. Cartelloni pubblicitari

1. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 78 "Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe" del presente REC (Regolamento Edilizio Comunale).

Art. 80. Muri di cinta

1. Si faccia riferimento a quanto previsto dal Codice Civile e a quanto riportato nel PGT.

Art. 81. Beni culturali e edifici storici

1. I beni culturali sono definiti dalla parte seconda del Testo Unico D. Lgs.42/2004 e s.m.i. e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale.

Art. 82. Cimiteri monumentali e storici

1. I cimiteri monumentali e quelli storici sono soggetti alla normativa di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i ed alla disciplina del vigente Piano Cimiteriale.

Art. 83. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza contenute nelle normative vigenti.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 84. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

84.1. Progettazione universale - superamento barriere architettoniche

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.
2. La progettazione dovrà garantire i requisiti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.
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.

84.2. Progettazione universale - accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici - barriere architettoniche

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 agli Articoli della Parte Quarta, Titolo II (Conformazione e dotazioni degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche).
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.
3. I condomini residenziali favoriscono le migliorie per l'Accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone.
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).
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 provvisionali come previsto dalla normativa.

Art. 85. Serre bioclimatiche

1. Sistema passivo per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzato al risparmio energetico degli edifici. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione dei locali retrostanti. La serra solare deve possedere tutti i seguenti requisiti:
 - a) essere realizzata in adiacenza a superfici esterne di un ambiente riscaldato, non essere realizzata completamente a nord e la captazione della luce solare non deve essere ostacolata da ombre di altri edifici o alberi;
 - b) avere superficie utile netta in pianta non superiore al **15%** della superficie utile netta della unità immobiliare a cui è collegata;
 - c) consentire una riduzione pari ad almeno il **10%** del fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento della unità immobiliare a cui la serra è collegata; tale riduzione deve essere dimostrata tramite la presentazione di una Relazione energetica specialistica redatta da professionista abilitato.
 - d) non essere dotata né di impianto di riscaldamento né di impianto di raffrescamento;
 - e) essere dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitarne il surriscaldamento estivo;
 - f) essere dotata di aperture allo scopo di garantire una corretta ventilazione naturale;
 - g) le pareti di chiusura della serra solare, compresa la copertura, verso l'ambiente esterno devono essere completamente trasparenti, fatte salve le strutture di supporto.Il Comune può permettere di derogare ai requisiti precedenti solo nel caso in cui venga dimostrata, attraverso la presentazione di una Relazione tecnica e energetica specialistica redatta da professionista abilitato, l'impossibilità tecnica di rispettare tale valore.
2. I progetti devono essere accompagnati da una relazione termotecnica che descriva in modo inequivocabile, attraverso i necessari calcoli energetici, la funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale dell'edificio, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio.
3. In presenza di vincoli architettonici, paesaggistici e ambientali (come in una ristrutturazione che deve essere conforme all'ambito tutelato in relazione soprattutto agli elementi tipologici e di impiego di materiali) le soluzioni sono da ricercare a livello normativo e progettuale.
4. Per quanto non indicato, si rimanda alla L.R. 39/2004 e s.m.i..
5. La Commissione Edilizia sulla realizzazione delle serre bioclimatiche ha parere vincolante e obbligatorio.

Art. 86. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Sugli edifici esistenti e nelle relative aree pertinenziali è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio,

dei singoli edifici e delle aree pertinenziali, previa verifica di conformità con gli strumenti urbanistici in vigore e le leggi di settore.

Art. 87. Coperture, canali di gronda e pluviali

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.
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.
3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere preferibilmente incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; ovvero, è consentito installare i pluviali all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.
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 alla pubblica fognatura.
7. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.

Art. 88. Strade e passaggi privati e cortili

88.1. Strade private

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a. alla pavimentazione, se l'Amministrazione comunale la ritiene necessaria;
 - 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;
 - f. all'illuminazione, se l'Amministrazione comunale la ritiene necessaria.
3. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

88.2. Rampe

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.

2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
3. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque.
4. Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.

Art. 89. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione ed illuminazione di bagni, scale, corridoi, ripostigli e cantine di edifici.
2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.
3. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:
 - a. altezza fino a m. 8,00: lato minimo m. 2,50, superficie minima mq. 6,00;
 - b. altezza fino a m. 12,00: lato minimo m. 3,00 superficie minima mq. 9,00;
 - c. altezza fino a m. 18,00: lato minimo m. 3,50, superficie minima mq. 12,00;
 - d. altezza oltre a m. 18,00: lato minimo m. 4,00 superficie minima mq. 16,00.
4. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
5. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
6. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.
7. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale anche ai piani interrati.

89.1. Cavedi tecnici o passi d'uomo

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

Art. 90. Intercapedini e griglie di areazione

1. Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Le intercapedini non sono destinati alla permanenza delle persone.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura

antisdrucciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare m 1,00 ed essere accessibile esclusivamente dall'esterno.

3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Il fondo dell'intercapedine deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.
4. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune. Il permesso è sempre rilasciato in forma precaria e può essere revocato in qualunque momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica.
5. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestre di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm 4 dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a cmq 1,00.
6. Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente: essi devono essere coperti con inferriata a superficie piana antisdrucciolevole le cui forature non devono avere larghezza superiore a cm 2,00.
7. Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

Art. 91. Recinzioni

1. Si richiamano le disposizioni di cui all'Art. 46 "Recinzioni" del presente REC (Regolamento Edilizio Comunale).

Art. 92. Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti.
2. Al fine di salvaguardare le tipicità locali, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio dovranno essere utilizzati materiali tradizionali nel rispetto delle caratteristiche locali e coloriture delle facciate nelle tinte della tradizione.

Art. 93. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. In generale le aree di pertinenza degli edifici a qualunque destinazione vanno sistamate a giardino, a orto o pavimentate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto, se non oggetto di specifica autorizzazione.

2. Gli edifici e le aree libere di pertinenza nel territorio urbano ed extraurbano devono essere mantenuti a cura del Titolare responsabile dell'immobile, nel rispetto delle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.
3. Le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti e delle altre superfici non occupate dagli edifici concorrono al corretto inserimento degli edifici nel contesto urbano e alla sua valorizzazione.

Art. 94. Piscine

1. Le piscine private, sono opere di pertinenza degli edifici e sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.
2. Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie ed impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa. La costruzione di piscine è ammessa esclusivamente nelle aree di pertinenza dell'edificio, solo nelle zone omogenee di carattere residenziale e turistico ricettivo, nei limiti della verifica del verde privato e del rapporto di copertura della zona urbanistica di riferimento (se ne ricorrono i presupposti normativi).
3. Nella costruzione di piscine in muratura o altri materiali rigidi autoportanti deve essere osservata una distanza di m 2,00 dal bordo vasca ai confini di proprietà.
4. Gli impianti di filtrazione devono essere alloggiati in apposito volume tecnico interrato.
5. Le piscine devono essere mantenute in perfette condizioni di funzionalità o, alternativamente, devono essere svuotate e messe in condizioni di sicurezza.
6. Lo scarico della piscina deve essere collegato alla pubblica fognatura, previa acquisizione di specifica autorizzazione all'allaccio.
7. L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera.

Art. 95. Altre opere di corredo agli edifici

95.1. Costruzioni prefabbricate

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.

95.2. Terrazzi

2. Ove siano sistematiche 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 m 1.00.
3. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0.5%.

95.3. Pergolato

2. Il pergolato è un elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, costituito da una serie parallela di pali collegati da un'intelaiatura leggera, idonea a sostenere piante rampicanti o a costituire struttura ombreggiante, senza chiusure o tamponature laterali.
3. Il posizionamento del pergolato dovrà rispettare le seguenti **distanze**:

- m 1,5 dai confini e dagli spazi pubblici o a distanza inferiore previo accordo scritto tra le parti;
 - m 3,0 tra costruzioni su fondi finitimi o a distanza inferiore previo accordo scritto tra le parti.
4. Il pergolato costituisce una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore ed è destinato a creare ombra, non ad aumentare l'abitabilità dell'immobile né a creare riparo (*Corte di Cassazione sentenza 23183/2018*).
 5. Il pergolato se viene coperto nella parte superiore con una struttura non facilmente amovibile, si trasforma in una tettoia. Dall'edilizia libera si passa quindi al permesso di costruire. (*Consiglio di Stato sentenza 306/2017*).
 6. Per pergolati di **limitate dimensioni** si intendono pergolati realizzati con elementi aventi sezione limitata al minimo necessario (se in legno massimo 15 cm per lato; se in ferro o in metallo massimo 10 cm per lato), atti a consentire il sostegno di piante rampicanti. Dimensioni massime ammesse: altezza m 3,00, superficie mq 25,00.
 7. Se di **limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo**, non necessita di titolo abilitativo, come previsto dal punto 46 del Glossario delle principali opere realizzabili in regime di edilizia libera (DM 2 marzo 2018).
 8. I pergolati di **grandi dimensioni**, tutti quelli diversi dai punti 5 e 6, ancorati al suolo con opere di fondazione o composti da elementi in muratura, non sono classificati tra le attività di edilizia libera.

95.4. **Tende da sole avvolgibili prive di sostegno a palo**

1. Le tende esterne sono in generale da considerarsi un supporto tecnico finalizzato alla protezione dall'esposizione dalla luce del sole di superfici finestrate, ed a questo fine consentite.
2. L'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento della tenda rientrano tra le attività di edilizia libera, ai sensi del punto n.50 del Glossario delle principali opere realizzabili in regime di edilizia libera (DM 2 marzo 2018).
3. Per la differenza tra tenda e pergolato vale il criterio funzionale, ossia è necessario valutare la funzione cui la copertura è destinata, a prescindere dalle dimensioni, dagli elementi che la compongono e dalle tecniche utilizzate per l'installazione.
4. Le tende da sole avvolgibili prive di sostegno a palo sono soggette ad edilizia libera e devono rispettare i seguenti criteri:
 - consentire la leggibilità delle strutture edilizie, adattarsi alle aperture esistenti e rispettare gli allineamenti della facciata su cui sono installate;
 - utilizzo di materiali naturali ad eccezione della struttura di sostegno per cui possono essere utilizzati materiali metallici;
 - utilizzo di colori in armonia con la tonalità della facciata.
5. Sugli edifici ricadenti in area di tutela ambientale e su quelli soggetti alla disciplina in materia di beni culturali, possono essere autorizzate tende prive dei requisiti sopra prescritti solo se autorizzati dagli organi competenti in materia.

95.5. **Pergotenda**

1. La pergotenda è una struttura in cui "l'opera principale sia costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda" (*Consiglio di Stato sentenza 5737/2018*).

- La copertura, considerato il carattere retrattile della tenda, non presenta elementi di fissità, stabilità e permanenza.
2. La pergotenda non configura né un aumento del volume e della superficie coperta, né l'alterazione del prospetto o della sagoma dell'edificio cui è connessa. Va pertanto qualificata come arredo esterno, di riparo e protezione, funzionale alla migliore fruizione temporanea dello spazio esterno all'appartamento cui accede ed è riconducibile agli interventi manutentivi liberi, ossia non subordinati ad alcun titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).
 3. L'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento delle pergotende a prescindere dalle dimensioni rientrano tra le attività di edilizia libera, ai sensi del punto n.50 del Glossario delle principali opere realizzabili in regime di edilizia libera (DM 2 marzo 2018).
 4. La pergotenda è da intendersi quale struttura intermedia tra pergolato e tenda, la cui finalità è quella di rendere meglio vivibili gli spazi esterni delle unità, come terrazzi o giardini.
 5. Il posizionamento dei montanti verticali della pergotenda dovrà rispettare le seguenti **distanze**:
 - m 1,5 dai confini e dagli spazi pubblici o a distanza inferiore previo accordo scritto tra le parti;
 - m 3,0 tra costruzioni su fondi finiti o a distanza inferiore previo accordo scritto tra le parti.
 6. Si intendono pergotende le strutture aventi le seguenti dimensioni:
 - pergotende pertinenziali a unità residenziali: altezza m. 3,00, superficie mq. 15,00;
 - pergotende pertinenziali a unità non residenziali: altezza m. 3,00, superficie mq. 55,00.
 7. Le pergotende pertinenziali a unità non residenziali possono essere chiuse con strutture trasparenti facilmente amovibili, previo parere favorevole della Commissione Edilizia previo presentazione di CILA.

95.6. Gazebo

1. Il gazebo è una struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore e aperta ai lati, realizzata con struttura leggera portante in ferro battuto, in alluminio o in legno; il gazebo ha la funzione di migliorare la fruibilità degli spazi aperti come giardini o ampi terrazzi.
2. Il posizionamento del gazebo dovrà rispettare le seguenti **distanze**:
 - m 1,5 dai confini e dagli spazi pubblici o a distanza inferiore previo accordo scritto tra le parti;
 - m 3,0 tra costruzioni su fondi finiti o a distanza inferiore previo accordo scritto tra le parti.
3. Per gazebo di **limitate dimensioni** si intendono gazebo realizzati con elementi aventi sezione limitata al minimo necessario (se in legno massimo 15 cm per lato; se in ferro o in metallo massimo 10 cm per lato), con dimensioni massime ammesse: altezza media di m 3,00, superficie **mq 15,00**.
4. Secondo il punto n. 44 del Glossario unico, l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di **gazebo di limitate dimensioni non stabilmente infissi al suolo** sono opere di edilizia libera, nel rispetto delle distanze e delle caratteristiche sopracitmate.
5. I gazebo di **grandi dimensioni (>15 mq)** e tutti quelli diversi dai punti 3 e 4, non sono classificati tra le attività di edilizia libera.

95.7. Pensilina

1. La definizione è riportata al **punto 38** dell'ALLEGATO 1 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI della Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695.
2. La pensilina è un elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio, a copertura di ingressi, finestre o porte finestre, e privo di montanti verticali di sostegno.

95.8. Tettoia

1. La definizione è riportata al **punto 41** dell'ALLEGATO 1 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI della Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695.
2. La tettoia è una copertura solitamente in legno di ambienti aperti, generalmente spiovente, sorretta da pilastri, colonne e simili e poggiante al muro dell'edificio.
3. Il manto di copertura delle tettoie di norma dovrà essere tipologicamente simile alla copertura del tetto del fabbricato principale.
4. La struttura deve essere realizzata con elementi leggeri (con piccole sezioni) tale da non stravolgere la composizione della facciata originaria; inoltre dovrà essere esclusivamente di tipo pensile con aggetti **non superiori a 150 cm**.
5. La commissione Edilizia in casi di soluzioni dal particolare valore estetico può approvare la realizzazione tettoie con caratteristiche diverse.
6. Per la realizzazione di tettoie, porticati e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a **mq. 30** è necessaria l'autorizzazione paesaggistica semplificata solo per le aree tutelate per legge (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).
7. Dev'essere qualificato intervento di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3 D.P.R. n. 380/2001 s.m.i., la realizzazione di un'opera costituita da pilastri e travi in legno di importanti dimensioni, atti a rendere la struttura solida e robusta e a far desumere una sua permanenza prolungata nel tempo.

95.9. Veranda

1. La definizione è riportata al **punto 42** dell'ALLEGATO 1 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI della Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695.
2. La veranda per sua natura è realizzabile su balconi, terrazzi, attici o giardini, e per questo, dal punto di vista edilizio, determina un aumento della volumetria dell'edificio e modifica della sua sagoma, per la quale è necessario dotarsi del permesso di costruire.
3. È obbligatorio rispettare le **distanze** così come definite nel PGT.

95.10. Manufatti leggeri in strutture ricettive

1. L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore rientrano tra le attività di edilizia libera, ai sensi del punto n.52 del Glossario delle principali opere realizzabili in regime di edilizia libera (DM 2 marzo 2018).
2. È obbligatorio rispettare le **distanze** così come definite nel PGT.

95.11. Opere contingenti temporanee

1. L'installazione di opere dirette a soddisfare obiettivi, esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un

termine non superiore a novanta giorni rientrano tra le attività di edilizia libera, ai sensi del Glossario delle principali opere realizzabili in regime di edilizia libera (DM 2 marzo 2018).

95.12. Arredi da giardino

1. L'espressione arredi da giardino comprende gli elementi accessori che normalmente vengono utilizzati per godere di uno spazio verde pertinenziale. In genere vi rientrano fontanelle e piccole vasche, statue ornamentali, cuccie per cani, voliere, piccoli forni e barbecue, piccole serre, piccole casette dei giochi, modesti ripostigli per attrezzi, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo. Sono classificati tra le attività di edilizia libera.
2. Parametri:
 - Le serre a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali non possono disporre di superficie coperta superiore al 10% della superficie coperta del fabbricato di cui sono pertinenza e altezza media interna superiore a m 2,50.
 - Gli altri manufatti accessori (manufatti per il gioco) non possono disporre di superficie superiore a mq 6,00 e altezza media interna superiore a m 2,50.

95.13. Costruzioni accessorie

Costruzioni accessorie negli AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, AMBITI DI TRASFORMAZIONE e nelle AREE AGRICOLE

1. Le costruzioni accessorie negli AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO e negli AMBITI DI TRASFORMAZIONE potranno essere autorizzate solo al servizio di un fabbricato principale e come tali non potranno essere adibiti ad usi diversi da quello per cui sono stati autorizzati. Qualora fosse accertato l'uso diverso il titolo autorizzativo relativo si considera automaticamente decaduto e la costruzione dovrà essere rimossa. In caso di inadempienza la rimozione può essere eseguita d'ufficio a spese del proprietario.
2. Le costruzioni accessorie negli AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, AMBITI DI TRASFORMAZIONE e nelle AREE AGRICOLE potranno essere autorizzate solo come: ripostigli; vani per il ricovero attrezzi; legnaie; manufatti per il ricovero degli animali. Per le costruzioni accessorie nelle AREE AGRICOLE è necessario presentare al comune il relativo atto di impegno ai sensi del comma 1-bis dell'art.62 della LR 12/2005 e s.m.i..
3. Le costruzioni accessorie autorizzate secondo le presenti prescrizioni, non sono computate agli effetti degli indici e parametri urbanistici ed edilizi e non possono essere considerate come parcheggi privati pertinenziali.
4. Le costruzioni accessorie sono consentite per una sola volta, ove non esistano già, purché rispondenti ai requisiti dimensionali massimi e tipologici riportati di seguito:
 - struttura completamente in legno;
 - gronda massima m 0,50;
 - superficie massima in pianta mq 20,00;
 - copertura a due falde in scandole di legno autoctono o lastre di pietra o lamiera zincata color testa di moro;
 - altezza massima al colmo di m 3,50 e pendenza minima della falda pari al 30%;
 - possono essere realizzate delle finestre: indicativamente al massimo una su ogni facciata con una larghezza massima di m 0,80 e una altezza massima di m 0,90;
 - la porta d'accesso può avere una larghezza massima di m 2,50.
5. Si ricorda che ai fini catastali gli immobili da non accatastare sono i manufatti con superficie coperta inferiore a mq 8,00 e i manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

6. L'A.C., per specifiche esigenze, potrà valutare costruzioni accessorie con caratteristiche tipologie e dimensioni diverse da quanto prescritto.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 96. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Art. 97. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. La vigilanza durante l'esecuzione dei lavori è regolamentata al Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
2. Per quanto riguarda la Normativa in materia di vigilanza durante l'esecuzione dei lavori si rinvia al titolo IV, Capo I del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. e al D.lgs. 81/2008 e ss. mm. e ii.

Art. 98. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni dei regolamenti comunali si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 euro. (*articolo introdotto dall'articolo 16 legge n. 3 del 2003*)

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 99. Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale.
2. Le disposizioni del presente Regolamento sono sostituite dalle norme statali e regionali approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso che intervengano sulle fattispecie disciplinate.
3. Gli adeguamenti successivamente intervenuti di altre norme regolamentari locali o richiamate dal presente Regolamento, anche di competenza di altri enti, operano direttamente sulle relative disposizioni.
4. Non costituisce variante al presente regolamento edilizio l'adeguamento a disposizioni di legge, a decisioni sovraordinate. L'aggiornamento avviene con provvedimento del responsabile del competente ufficio comunale, da pubblicarsi sul sito web del Comune.

Art. 100. Disposizioni transitorie

1. Fino all'adeguamento, previsto dalla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, del PGT alle definizioni tecniche uniformi, di cui all'ALLEGATO 1 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel regolamento edilizio o nel PGT vigente.
2. Le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, e le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche avranno comunque efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT; sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi avviati al momento dell'efficacia del presente Regolamento.
3. Il PGT, la sua revisione e le varianti generali, adottati successivamente alla pubblicazione della presente deliberazione, devono adeguarsi alle definizioni uniformate.
4. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si richiama la legislazione urbanistica nazionale e regionale, le N.T.A. del Piano di Governo del Territorio vigente, nonché le norme attinenti degli altri regolamenti comunali in quanto non in contrasto.
5. Il nuovo Regolamento Edilizio diventerà efficace con l'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale.

100.1. Abrogazioni

1. Il presente regolamento abroga il "Regolamento Edilizio Comunale" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/1975 e s.m.i..

ALLEGATO 1 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie linda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie linda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 – Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggettivi e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	

13 - Superficie londa*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e londa; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e londa; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e londa. 	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	

17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria-complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		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 ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie linda (SL).	NO	
26 - Altezza linda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	

27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. 	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	

35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie linda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

ALLEGATO 2 - REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 1. Composizione

1. La Commissione edilizia è organo tecnico-consultivo del Comune in materia edilizia e urbanistica, è composta da cinque membri competenti in materia edilizia/urbanistica ed è coadiuvata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o da un suo delegato.
2. Alle sedute della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato esperto in materia antincendio.

Art. 2. Nomina, durata e compensi

1. La Giunta comunale, previa acquisizione e valutazione dei curricula delle candidature presentate, nomina la commissione e il presidente.
2. La durata in carica della Commissione corrisponde a quella della Giunta comunale.
3. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre sessanta giorni dalla scadenza.
4. La partecipazione alla Commissione è gratuita, salvo eventuale rimborso spese per indagini supplementari necessarie per esprimere i pareri di competenza. I rimborsi saranno riconosciuti nelle forme previste per Legge o Regolamento.

Art. 3. Casi di incompatibilità

1. La carica di membro della Commissione è incompatibile con quella di membro della Commissione per il Paesaggio e con quella di membro di Commissione comunali operanti nel settore territoriale.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per Legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
3. I membri della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione relativamente a interventi riguardanti interessi propri, del coniuge o di loro parenti o affini fino al quarto grado.

Art. 4. Casi di decadenza dei commissari

1. I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa d'incompatibilità di cui al precedente articolo, sopravvenuta successivamente alla loro nomina.
2. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione.

Art. 5. Attribuzioni della Commissione

1. La Commissione edilizia è un organo tecnico consultivo del Comune in materia edilizia ed urbanistica che valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo alla

loro corretta relazione con il contesto urbano e paesistico ambientale, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei permessi di costruire, sia - ove richiesto - nell'ambito delle procedure per l'approvazione delle opere pubbliche.

2. La Commissione Edilizia si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile del procedimento già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale.

3. La Commissione edilizia può sentire, quando lo ritenga necessario, il progettista od i proponenti l'intervento, per acquisire elementi utili per la valutazione del progetto e per l'espressione del parere.

4. La Commissione edilizia può altresì eseguire sopralluoghi quando siano ritenuti necessari per la valutazione del progetto e per l'espressione del parere.

Art. 6. Pareri della Commissione Edilizia

1. Il parere della Commissione edilizia, fatti salvi i casi di cui è esclusivamente competente la Commissione per il Paesaggio, è richiesto nei seguenti casi:

- a. sui progetti di massima di nuove opere;
- b. sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico e tecnologico, consolidamento, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia);
- c. sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
- d. sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, frazionamento lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);
- e. sulle proposte di demolizione;
- f. sulla natura e ubicazione dei servizi pubblici;
- g. sui progetti - pubblici o privati - di sistemazione delle aree verdi e di modifica del suolo;
- h. ed in genere, su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano, la tutela del patrimonio storico-artistico.

2. La Commissione edilizia esprime inoltre pareri:

- a. sul progetto di PIANO URBANISTICO COMUNALE e sue varianti;
- b. sui Piani Attuativi e sulle varianti dei PIANI vigenti;
- c. sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento Edilizio;
- d. sull'interpretazione delle norme di attuazione dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia;
- e. sull'adozione di atti regolamentari o linee generali d'indirizzo riguardanti il colore o il rivestimento delle facciate, la posa di ornamenti o di lapidi lungo le vie, le piazze;
- f. sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

3. Qualora il progetto presentato sia conforme alla strumentazione urbanistica ed edilizia, ma la Commissione Edilizia non lo ritenga idoneo ad inserirsi armoniosamente o senza contrasti nel contesto di riferimento, la stessa darà indicazioni di massima al progettista affinché questi possa apportare le variazioni necessarie per l'adeguamento del progetto.

Art. 7. Parere preventivo

1. La Commissione edilizia può esprimere su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali nonché all'inserimento nel contesto

urbano ed ambientale delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola, per gli aspetti presi in considerazione, il successivo esame del progetto definitivo a cura del responsabile del procedimento, sempre che la commissione edilizia non richieda il riesame.

3. Il progetto preliminare deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- 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 ed al contesto;
- d. relazione illustrativa delle soluzioni progettuali di massima e dell'intervento da realizzare;
- e. dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme allo strumento urbanistico generale e alle norme del regolamento edilizio.

Art. 8. Convocazione

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria ogni 30 (trenta) giorni e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario. La seduta è convocata dal Presidente. La convocazione avviene sempre con nota da inviarsi tramite posta elettronica. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata allo Sportello Unico all'Edilizia che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

Art. 9. Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno da trasmettere ai componenti almeno 5 giorni prima della data della seduta.

2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

Art. 10. Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del suo delegato, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.

2. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Art. 11. Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il/i progettista/i dell'intervento limitatamente all'illustrazione del progetto, ma non alla successiva attività d'esame e di espressione del parere.

Art. 12. Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal funzionario responsabile dello Sportello Unico all'Edilizia o suo delegato. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal suo delegato, dal segretario e da tutti i membri presenti.

ALLEGATO 3 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE

Art. 1. Conformazione e dotazione degli edifici: Campo di applicazione

1. La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.
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.
3. Negli interventi di manutenzione straordinaria (art.3 lettera b) d.p.r. 380/2001 s.m.i.) la condizione di cui al punto precedente dovrà essere garantita per gli elementi edilizi oggetto di modifica.
4. 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.

Art. 2. Disposizioni generali

1. 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 censite dal PGT;
 - b. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 corredata 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. 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.
 7. 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.
 8. Inoltre, nei casi ricadenti nelle fattispecie di cui al comma 1 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.
 9. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati all'ufficio competente per la relativa pratica edilizia o urbanistica, nonché sempre e in ogni caso all'eventuale altro ufficio competente e per conoscenza, all'ARPA Lombardia.
 10. 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 emergerà la presenza di potenziale contaminazione si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica, così come previsto nelle norme vigenti.
 11. 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.

Art. 3. Definizioni

1. Ai fini del presente capo si definiscono:

- agibili a destinazione residenziale (locali di abitazione): i locali in cui si svolge la vita, quali cucine, soggiorni, sale da pranzo, camere da letto;
- usi equivalenti alla destinazione residenziale: uffici e stanze d'albergo;
- agibili a destinazione non residenziale: i locali dove si svolgono attività o si riscontra permanenza continuativa di persone, quali locali commerciali, pubblici esercizi, locali produttivi, laboratori artigianali e simili;
- spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, etc.);
- accessori diretti agibili (locali di servizio): i locali direttamente comunicanti con i vani principali ed in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, quali corridoi, disimpegni, ripostigli, bagni, lavanderie;
- accessori indiretti: quelli totalmente separati (pertinenze) e quelli non direttamente comunicanti con i locali agibili, di cui ai punti precedenti, in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, quali ad esempio cantine, garage, depositi, lavanderie, eventualmente dotati di limitati spazi igienici ad esclusivo servizio degli accessori medesimi;

- locali complementari: quelli in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, non direttamente collegati alla abitazione posta ai piani soprastanti o sottostanti (il collegamento può avvenire attraverso vani scala chiusi, locali filtro ecc.) e utilizzati per funzioni complementari alla residenza quali locali hobby, sala fitness, taverna ecc.
- superficie calpestabile: è la superficie del singolo locale misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e scale interne;
- superficie abitabile: è la superficie del singolo locale che soddisfa i requisiti di altezza più avanti indicati. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza inferiore alle minime stabilità.

3.1. Dislocazione delle destinazioni d'uso

1. Nei locali seminterrati e interrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentati a gas GPL.

Art. 4. Materiali impiegati per le costruzioni

1. 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 fattori ambientali tali da non procurare sviluppi di gas tossici, presenza nell'aria di particelle o gas pericolosi, emissioni di radiazioni pericolose.
2. Il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente lo si ritiene soddisfatto qualora i materiali impiegati risultino essere certificati nel rispetto della normativa di settore vigente.

Art. 5. Divieto di riuso di materiali

1. 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 all'articolo precedente.
2. 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.

Art. 6. Superficie permeabile (definizioni nr.9 e 10 RET DGR all.B)

1. La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova edificazione (ex art.3 comma 2 lett. e DPR 380/2001), fatto salvo il rispetto della disciplina pianificatoria locale vigente, dovrà avere una superficie permeabile destinata a verde non inferiore al:
 - a. **30%** nelle zone residenziali;
 - b. **15%** nelle zone produttive, commerciali e terziarie; per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
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.

3. Per i piani attuativi il computo della superficie permeabile, comunque aggiuntiva alle eventuali aree a verde derivanti da standards urbanistici vigenti, deve essere calcolato con riferimento alla superficie fondiaria interessata dall'intervento. Per tali casi nella progettazione esecutiva si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti; negli elaborati di progetto dovrà essere esplicitato il valore di superficie permeabile da mantenere in ciascun lotto.

4. Nei casi di:

- a. interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i. ed alla legislazione regionale vigente;
- b. interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i. ed alla legislazione regionale vigente;
- c. interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti ricompresi all'interno del tessuto urbano consolidato.

Gli indici di superficie scoperta e drenante di cui sopra costituiscono valori da realizzare, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c) ove dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente e precedentemente autorizzata ancorché oggetto di cambio d'uso.

Art. 7. Requisiti aree di pertinenza

1. Prima del rilascio della 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.
2. Salvo dimostrato impedimento tecnico o valutate ulteriori opportunità da parte del responsabile dell'ufficio competente comunale, ogni edificio deve essere dotato, lungo tutto il perimetro, di marciapiede impermeabile avente larghezza non inferiore a cm 80 ed idonea a pendenza in modo da disperdere le acque meteoriche lontano dalle pareti del fabbricato.

Art. 8. Intercapedini e vespa

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 m 0,30 e aerazione realizzata mediante almeno quattro aperture aventi ciascuna superficie libera di almeno mq 0,03, per ogni mq 100 di superficie di pavimento del vespaio e posizionate in modo da realizzare l'uniforme 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.
2. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdruciolevoli.

Art. 9. Superfici minime delle unità immobiliari

1. Ogni unità immobiliare residenziale deve avere le seguenti dotazioni minime: allacciamento alla rete fognaria, idrica ed elettrica, idoneo sistema di climatizzazione invernale, almeno un servizio igienico, cucina o angolo cottura, camera da letto. Nel caso in cui l'alloggio sia

- dimensionato per più di tre camere da letto, deve essere previsto un secondo servizio igienico.
2. Ogni unità immobiliare residenziale non deve avere superficie calpestabile inferiore a mq. 25,00.
 3. Ogni unità immobiliare residenziale deve avere una stanza da letto di superficie minima calpestabile pari a mq. 14,00, riducibile a mq. 12,00 nel caso venga realizzata una cabina armadio di minimo mq. 2,00 collegata direttamente e esclusivamente alla stanza da letto. Le stanze da letto per 1 persona devono essere di mq. 9. Nel caso di stanze da letto con soffitto inclinato (sottotetti) nella superficie minima prevista al presente comma può essere ricompresa, per non più di mq. 2,00, anche quella con altezze inferiori rispetto a quelle previste al 4° comma dell'Art. 10 "Altezze dei locali" del presente Allegato, purché in diretta comunicazione.
 4. È consentito il monolocale costituito da un ambiente pluriuso, che deve ospitare anche l'angolo cottura, e da un servizio igienico. La superficie dell'alloggio e del servizio igienico devono rispettare la superficie minima di seguito indicata. La superficie di illuminazione e aerazione deve essere verificata con riferimento alla superficie del locale pluriuso. In aggiunta a quanto sopra è possibile realizzare un ripostiglio di superficie calpestabile massima di mq. 4,00.
 5. I locali complementari, così come definiti all'Art. 3 "Definizioni", devono avere una superficie minima calpestabile di mq. 8,00. Tali locali devono essere ad uso esclusivo della singola unità immobiliare.
 6. I corridoi e gli spazi di distribuzione devono avere larghezza minima pari a m. 1,00.
 7. Per le unità immobiliari a destinazione non abitativa non è prescritta alcuna superficie minima salvo che questa non sia imposta da specifiche normative di settore.
 8. I criteri da applicare per l'idoneità abitativa sono stabiliti dal D.M. 05.07.1975; superficie minima per abitante (comprensiva del bagno):
 - 1 abitante: 14 mq;
 - 2 abitanti: 28 mq;
 - 3 abitanti: 42 mq;
 - 4 abitanti: 56 mq;
 - per ogni abitante successivo: ulteriori 10 mq.

9.1. Cucine

1. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti.
2. I locali agibili a destinazione abitativa devono avere superficie minima calpestabile di mq. 8,00, riducibili a mq. 6,00 per le cucine. La cucina o l'angolo cottura devono essere dotati di lavandino, apparecchi per la cottura e di condotto di aerazione. Nel caso si adottino impianti a funzionamento continuo (es. VMC - ventilazione meccanica controllata) non vi è obbligo di condotto di areazione, fatto salvo che, qualora nel locale venga previsto l'impiego di apparecchi a combustione, deve essere assicurato un idoneo afflusso di aria comburente, nei casi e secondo i criteri previsti dalle vigenti norme UNI.
3. I locali devono essere dotati di aerazione diretta dall'esterno mediante aperture finestrate di superficie netta non inferiore a mq. 0,80. In alternativa all'areazione diretta, devono essere dotati di aerazione meccanica realizzata in modo da assicurare un ricambio aria minimo di 15 volumi/ora, oppure di impianto a funzionamento continuo (es.: VMC) opportunamente dimensionato.

4. Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra e una superficie minima di mq. 3,00.

9.2. **Servizi igienici**

1. Il servizio igienico dell'unità immobiliare residenziale deve avere:
 - superficie calpestabile non inferiore a mq. 4,00;
 - pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di metri 1,80;
 - vaso, lavabo, bidet, vasca o doccia.
2. I servizi igienici non devono comunicare direttamente con i locali di abitazione, ma esserne separati da antibagno o da locali di servizio quali corridoi e disbrighi, anche privi di serramento. Nell'antibagno può eventualmente essere collocato solo il lavabo.
3. Possono essere costruiti servizi igienici in soprannumero rispetto al minimo prescritto, senza l'obbligo del rispetto delle disposizioni sopraindicate, anche in collegamento diretto con stanze da letto purché chiusi con serramento.
4. Le pareti che delimitano il locale devono avere caratteristiche di fonoattenuazione e di resistenza adeguate.
5. 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. Nel caso di bagni ciechi deve essere installata l'aspirazione forzata.

9.3. **Dotazione di servizi igienici degli esercizi commerciali**

1. Nel caso di intervento di nuova costruzione, per gli esercizi commerciali di superficie di vendita maggiore di mq. 100 deve essere garantita l'accessibilità anche ad un servizio igienico.
2. I negozi, gli studi professionali, gli uffici e i laboratori a conduzione devono essere dotati di adeguati servizi igienici di uso esclusivo con almeno un vaso ed un lavabo, questo ultimo eventualmente ubicato nell'antibagno.

9.4. **Esercizi di ospitalità ed abitazione collettiva**

1. Gli esercizi di ospitalità e le abitazioni collettive, come individuate dalla normativa vigente in materia, fermo restando che le autorizzazioni amministrative e sanitarie previste per l'apertura e per l'esercizio, devono rispondere ai requisiti e alle norme della LR 27/2015 e s.m.i., ai regolamenti attuativi, alle direttive, alle circolari ed in ogni altra documentazione in merito statale, regionale e comunale.

Art. 10. Altezze dei locali

1. Nelle località situate tra i 600 e 1.000 m. sul livello del mare, può essere ammessa, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia, una riduzione dell'altezza media sino a m. 2,55 per gli spazi di abitazione e m. 2,20 per gli spazi accessori e di servizio ulteriormente riducibili a m. 2,00 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
2. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,00 per gli spazi di abitazione e a m. 1,75 per gli spazi accessori e di servizio.
3. L'utilizzo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,10, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

4. Al di sopra dei 1000 metri sul livello del mare, è ammessa una riduzione dell'altezza media fino a m. 2,40 per gli spazi di abitazione e m. 2,10 per gli spazi accessori e di servizio ulteriormente riducibili a m. 2,00 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
5. Paisco Loveno è stato classificato come comune totalmente montano con altitudine del centro **metri 853**.

Art. 11. Rapporti di illuminazione e aerazione

1. La superficie di illuminazione e aerazione dei locali agibili a destinazione abitativa, come precedentemente definiti, non deve essere inferiore a:
 - 1/8 della superficie calpestabile;
 - 1/10 della superficie calpestabile negli edifici dei nuclei di antica formazione ed in zona agricola;
 - 1/12 della superficie calpestabile dei locali situati a piano sottotetto;
2. Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare, anche se vetrato, non può essere computato al fine del raggiungimento del rapporto di illuminazione e aerazione.
3. Nei sottotetti almeno il 20% della superficie finestrata, con riferimento all'intera unità abitativa, deve essere in verticale; nel caso in cui sia prevista la realizzazione di soppalchi a piano sottotetto, la verifica del 20% di cui sopra è da riferirsi alla superficie dell'unità abitativa al netto di quella del soppalco.
4. Per i locali accessori non è prescritto alcun rapporto di illuminazione e aerazione ad eccezione del servizio igienico in cui la superficie di illuminazione e aerazione non deve essere inferiore a mq. 0,50; in alternativa all'areazione diretta, deve essere dotato di aerazione meccanica realizzata in modo da assicurare un ricambio aria minimo di 15 volumi/ora, da garantirsi mediante sistema automatico temporizzato, oppure di impianto a funzionamento continuo opportunamente dimensionato.
5. La superficie di illuminazione e aerazione dei locali complementari non deve essere inferiore a 1/10 della superficie calpestabile del locale e deve essere realizzata in verticale.
6. Nel caso siano realizzate serre solari, la superficie di illuminazione e aerazione di ogni singolo locale potrà essere realizzata su pareti prospicienti la serra solare fino ad un massimo del 50% della superficie di illuminazione e aerazione richiesta; in tale caso la serra solare dovrà essere dotata di aperture che garantiscano la medesima superficie.
7. Per la superficie di illuminazione e aerazione delle unità immobiliari a destinazione non abitativa deve essere fatto riferimento alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e alla eventuale specifica normativa di settore; è sufficiente 1/12 come rapporto areante.
8. Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:
 - a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata aeroilluminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aeroilluminazione;
 - d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e i ripostigli;
 - e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

9. In tal caso gli spazi di cui alle lettere a), b), c), e), f) devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale o di ventilazioni artificiali.
10. Illuminazione artificiale: ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
11. Illuminazione notturna esterna: gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

Art. 12. Interventi sugli edifici esistenti

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione o in ampliamenti di qualsiasi tipo ed esclusi gli interventi di aumento del numero delle unità immobiliari, possono essere mantenute eventuali dimensioni inferiori a quelle indicate negli articoli precedenti, fatto salvo il rispetto di eventuali specifiche norme di settore, nei casi di seguito indicati:
 - qualora l'intervento non comporti modifiche peggiorative rispetto a quelle esistenti anche nei casi di modifica della destinazione d'uso.
2. Devono comunque essere rispettate eventuali specifiche norme di settore più restrittive e, nel caso di cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, deve essere rispettata la superficie minima dell'alloggio.
3. Qualora l'intervento riguardi immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio i rapporti di illuminazione e aerazione non devono essere peggiorativi di quelli esistenti.

Art. 13. Soppalchi abitabili

1. La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.
2. L'altezza minima netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte sopraposta, non potrà essere inferiore a m. 2,10, in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.
3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale sopraposta, sia almeno di m. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.
4. Entrambe le parti, sopraposta e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m. 1,00 di altezza.
5. Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Art. 14. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. In caso di sopravvenuta di condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità accertate a seguito di sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico o di segnalazione pervenuta dal Comando dei Vigili del Fuoco o dell'ATS, il Sindaco può disporre con apposita ordinanza l'inagibilità del fabbricato o dei locali interessati, inibendone l'utilizzo per i proprietari, per gli

occupanti a qualunque titolo, nonché per chiunque vi possa accedere, sino al perdurare delle condizioni rilevate e comunque fino all'avvenuta esecuzione dei lavori di ripristino e comunque di messa in sicurezza che dovranno essere eseguiti a cura dei proprietari.

2. La revoca di tale ordinanza potrà avvenire solo dopo l'eliminazione delle cause che hanno determinato l'inagibilità ed è comunque subordinata alla presentazione di una perizia, a firma di tecnico e delle certificazioni della messa a norma che attesti il ripristino delle condizioni di sicurezza e di fruibilità dell'immobile interessato.

Art. 15. Caratteristiche d'uso dei locali seminterrati e interrati

1. Fermo restando quanto previsto da disposizioni legislative specifiche, i locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quando abbiano i seguenti requisiti generali:
 - a. altezza interna e superficie minima utile o volume dei locali, secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
 - b. soluzioni costruttive tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici;
 - c. adeguate condizioni di aeroilluminazione naturale diretta o artificiale mediante idonei impianti di condizionamento e di illuminazione, come previsto per le specifiche tipologie di destinazione d'uso;
 - d. regolare smaltimento di tutti gli scarichi fognari e collettori che non possano dare origine a rigurgiti;
 - e. regolare allontanamento di tutte le emissioni;
 - f. adeguato isolamento e protezione delle condutture eventualmente presenti;
 - g. protezione dal gas radon come previsto dal presente Regolamento;
 - h. in relazione alle specifiche destinazioni d'uso e all'attività che si svolge nei locali è fatto obbligo inoltre garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti, ed acquisire tutte le autorizzazioni del caso se dovute (prevenzione incendi, sicurezza nei luoghi di lavoro, etc.).

Art. 16. Locali non agibili siti al piano seminterrato (def.nr.21 RET DGR all.B) e al piano interrato (def.nr.22 RET DGR all.B)

1. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone.
2. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato non possono essere adibiti ad abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza (collegi, conventi, case di pena, caserme, alberghi, pensioni ed attività similari, strutture ospedaliere, socio-sanitarie e socio-assistenziali, strutture scolastiche).
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.
4. Possono essere dotati di impianto elettrico.
5. Se direttamente collegati a spazi di abitazione devono essere opportunamente isolati secondo la normativa vigente.

Art. 17. Locali agibili o oggetto di recupero siti al piano seminterrato (def.nr.21 RET DGR all.B) e al piano interrato (def.nr.22 RET DGR all.B)

1. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato oggetto di recupero costituiscono spazi agibili, quando possiedono i requisiti di cui alla L.R. n. 7/2017 e s.m.i..
2. L'utilizzo di tali spazi per attività lavorative è subordinato a specifica certificazione da parte di tecnico incaricato di conformità dell'utilizzo degli spazi alle normative di settore (art. 65 D.Lgs. 81/08 s.m.i.).

Art. 18. Locali non agibili posti al piano sottotetto (def.n.21 RET D.G.R. all.B)

1. L'altezza media ponderale dei locali sottotetto non agibili, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza non superi m. 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m. 2,10. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze dovranno essere calcolate all'intradosso dei travetti.
2. I locali non agibili posti al piano sottotetto possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone, sono locali ad uso ispezione.
3. 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.
4. Possono essere dotati di impianto elettrico ed adibiti ad usi quali stenditoi, guardaroba, archivi e mantenere i RAI inalterati.

Art. 19. Inagibilità igienico-sanitaria

1. Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta della ATS, può dichiarare inagibile un edificio o parte di esso, con permanenza di persone, per motivi di igiene. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità si segnalano:
 - a. condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b. assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
 - c. requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori all'85% ai valori previsti;
 - d. assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 60% ai valori previsti);
 - e. assenza di idonei servizi igienici;
 - f. assenza di idoneo impianto di acqua potabile;
 - g. assenza di idoneo impianto elettrico.
2. Un edificio o parte di esso dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo risoluzione ed eliminazione delle cause di inagibilità da dimostrare dalla proprietà attraverso una perizia tecnica asseverata.

Art. 20. Scale

1. Per la dimensione delle scale deve essere fatto riferimento alla normativa nazionale in materia di superamento delle barriere architettoniche e alla normativa di sicurezza. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.
2. Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:

- a. scale primarie: scale di uso comune, scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari, e/o costituiscono l'accesso alla stessa unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
 - b. scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare.
3. **Scale Primarie:** Le scale che collegano più di due livelli, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a mq 1,00. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili o sistemi tecnologici equivalenti che garantiscano la medesima prestazione aeroilluminante. Nei vani scala delle scale primarie è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala delle scale primarie degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa a un minimo di 85 cm.
4. **Scale Secondarie:** All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80 ed un diametro non inferiore a cm. 120. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa.
5. Le scale, anche quelle interne alla stessa unità immobiliare, devono essere dotate di parapetto di altezza minima di metri 1,00 atto a costituire difesa verso il vuoto.
6. Sono escluse, dalla regolamentazione di cui ai precedenti commi, le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.

Art. 21. Camini e condotti

1. Negli interventi di nuova costruzione, di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione estesi all'intero edificio, qualsiasi prodotto di combustione (caldaie, scaldacqua unifamiliari, termocucine, stufe, forni a gas, fornelli, ecc.), nonché qualsiasi forma di aerazione naturale o meccanica (bagni ciechi, cucine, cappe aspiranti, sistemi di ventilazione meccanica controllata) devono essere scaricati in copertura, mediante camini e condotti di idonea sezione, alla quota prevista dalle norme UNI vigenti.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli previsti al precedente primo comma, si applicano le medesime disposizioni sopra previste. Qualora per ragioni tecniche adeguatamente motivate in specifica relazione redatta da professionista abilitato, da allegare al titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, non sia possibile lo scarico in copertura, è consentito lo scarico in parete, nel rispetto delle norme UNI vigenti esclusivamente per:
 - scaldacqua unifamiliari;
 - radiatori individuali;
 - impianti di condizionamento a parete;
 - aerazione dei servizi igienici e delle cucine domestiche.

3. I camini di scarico dei prodotti di combustione, qualora la loro quota di sbocco sia più bassa rispetto agli edifici limitrofi, devono rispettare una distanza minima pari a m. 8 dalle pareti finestrate degli edifici limitrofi più alti (sono ammesse deroghe ed accordi fra confinanti).
4. In caso di strutture turistico ricettive o di ristorazione (bar, ristoranti, pizzerie, ecc.) le canne fumarie dovranno essere posizionate ad almeno 8 metri dagli edifici adiacenti (sono ammesse deroghe ed accordi fra confinanti) e dovranno risultare più alte di m 1,00 rispetto al colmo del tetto.

Art. 22. Manutenzione dei camini a combustibile solido

1. La manutenzione dei sistemi di evacuazione dei prodotti da combustione a servizio di generatori alimentati con combustibile solido deve essere effettuata secondo le modalità previste dalla vigente normativa tecnica in materia di impianti termici.
2. Si definiscono canne fumarie quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione. 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. Per la conformazione e il dimensionamento delle canne fumarie si faccia riferimento alla normativa specifica in vigore.
3. Le bocche delle canne fumarie, dove possibile dovranno superare la quota del colmo della copertura, devono risultare più alte di cm. 100, misurate a valle, rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi.
4. In caso di strutture turistico ricettive o di ristorazione (bar, ristoranti, pizzerie, ecc.) le canne fumarie dovranno essere posizionate ad almeno 8 metri dagli edifici adiacenti (sono ammesse deroghe ed accordi fra confinanti) e dovranno risultare più alte di m 1,00 rispetto al colmo del tetto.

22.1. Canna di esalazione

1. Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumane.
2. 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. Pertanto, dovranno rispettare le medesime prescrizioni di cui al presente articolo.

22.2. Allontanamento dei prodotti della combustione

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

Art. 23. Locali per caldaie e cabine elettriche

1. I locali contenenti l'impianto termico centralizzato, le caldaie installate all'interno delle singole unità immobiliari e i nuovi locali adibiti a cabina elettrica di trasformazione da media a bassa tensione devono rispettare le vigenti normative in materia.

Art. 24. Sistemi di illuminazione

1. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, **nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale** e assimilabili è obbligatorio:
 - a. Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
 - b. parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
 - c. utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012).
2. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, **per tutti gli edifici non residenziali** con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:
 - a. installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
 - b. installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
 - c. utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, **per gli edifici ad uso industriale o artigianale** è obbligatorio:
 - a. Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
4. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del **sistema di illuminazione esterno, in tutte le categorie di edifici** è obbligatorio:
 - a. utilizzare interruttori crepuscolari;
 - b. utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.

Art. 25. Contenimento dei consumi idrici

1. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio, e negli interventi sugli edifici esistenti che prevedano il rifacimento dell'impianto idrico-sanitario, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua.
2. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali, a titolo indicativo ma non esaustivo, impianti sportivi che prevedono la frequente irrigazione devono avere la apposita vasca di accumulo dotata di sistema antispreco, o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi

docce è raccomandata, oltre alle prescrizioni di cui sopra, l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.

3. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, salvo presentazione di una idonea Relazione che motivi l'eventuale impossibilità tecnica dell'intervento.
4. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono essere interrate e avere dimensioni minime pari a 1 mc e devono essere dimensionate in funzione della superficie da irrigare.
5. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Art. 26. Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili negli edifici

1. Il Comune favorisce e promuovere la realizzazione di edifici a basso consumo energetico ed a basso impatto ambientale in bioarchitettura e bioingegneria.
2. Nei casi di edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione rilevante, come definiti dal D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28 e s.m.i., relativi a edifici pubblici e privati, è obbligatorio l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile per la copertura dei consumi previsti per acqua calda sanitaria, riscaldamento, raffrescamento e di elettricità secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui alla normativa vigente in materia.
3. La previsione progettuale ed il relativo dimensionamento degli impianti diretti a soddisfare le previsioni sopra richiamate, va allegata alla relazione energetica prevista dalla normativa vigente.
4. L'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili dovrà avvenire attraverso soluzioni tali da garantire un organico inserimento sia nell'architettura dell'edificio che nel paesaggio.

Art. 27. Requisiti specifici degli edifici rurali (case rurali, pertinenze e stalle) e dei luoghi adibiti a detenzione di animali, compresi quelli d'affezione.

27.1. Edifici rurali

1. si intendono le costruzioni destinate ad abitazione dei conduttori agricoli nonché quelle per il normale funzionamento dell'azienda agricola e i necessari servizi a questa ultima inerenti. Fermo restando quanto specificato ai successivi commi, nella costruzione di case rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale, fatte salve diverse prescrizioni derogatorie sindacali per alcune tipologie di attività agricola che non determinino problemi igienico sanitari. Gli scarichi delle acque meteoriche, delle acque nere nonché gli scarichi di eventuali processi di lavorazione annessi all'azienda agricola dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia. Le costruzioni destinate ad abitazione, attività agritouristica, ricoveri per il bestiame e trasformazione dei prodotti agricoli devono essere dotati di acqua dichiarata potabile.

27.2. Norme e caratteristiche generali delle costruzioni destinate ad abitazione

1. Gli spazi delle abitazioni non devono comunicare con le stalle e altri ricoveri per animali e non devono avere aperture finestrate verso gli stessi rivolte poste a distanza inferiore a m. 3 misurati in linea orizzontale. Potranno essere ammesse deroghe a tale distanza minima in base a dimostrazione documentata che i locali destinati a stalla vengano regolarmente ed opportunamente areati nonché muniti di idonei sistemi di aspirazione e filtrazione degli odori.
2. Le costruzioni rurali, per la parte adibita ad abitazione, sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.
3. I luoghi di conservazione delle derrate alimentari devono essere asciutti, ben areati, difesi dalla pioggia con aperture di areazione dotate di sistemi di protezione per la difesa da roditori ed insetti (reticelle).
4. È vietato conservare nei luoghi di deposito e di conservazione delle derrate alimentari, anticrittogamici, insetticidi, erbicidi ed altri pesticidi.
5. I cortili e le aie annessi alle case rurali, devono essere sistemati in modo da evitare impaludamenti in prossimità della casa.

27.3. Norme e caratteristiche generali dei ricoveri per animali e per le strutture di servizio connesse all'attività agricola.

1. I ricoveri per gli animali, ivi compresi quelli a carattere familiare, devono essere sufficientemente aerati ed illuminati, approvvigionati di acqua potabile e devono essere agevolmente pulibili, lavabili e disinfezionabili nonché provvisti di adeguate protezioni contro insetti e roditori.
2. Le strutture di ricovero di bestiame devono essere dotate di idonei sistemi di raccolta, maturazione, stoccaggio, trasporto e smaltimento di liquami e letame nel rispetto della normativa vigente e delle norme tecniche generali per lo stoccaggio delle deiezioni animali.
3. Le acque meteoriche decadenti da coperture e superfici scolanti devono essere separate dal circuito dei liquami ed allontanate nel rispetto delle norme vigenti.
4. Per quanto riguarda l'allevamento di animali destinati alla produzione di latte, i locali utilizzati per la mungitura e il magazzinaggio del latte oltre ad essere conformi a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, trattandosi di luoghi di lavoro dovranno rispettare le norme vigenti a tutela dei lavoratori ed in particolare per gli addetti devono essere realizzati servizi igienici e uno spogliatoio apposito, adiacente alla sala mungitura, completo di lavabo e doccia.
5. I locali dell'edificio rurale adibiti a manipolazioni di prodotti derivanti dall'attività dell'azienda agricola o ad operazioni ad essa connesse, devono assicurare i requisiti igienici previsti per le specifiche attività che vi si svolgono.
6. I luoghi di deposito e di conservazione dei prodotti derivanti dall'attività agricola e zootecnica devono essere asciutti, ben areati, difesi dalla pioggia, avere pavimenti realizzati con materiali facilmente lavabili e disinfezionabili ed essere dotati di sistemi di protezione e difesa dalla penetrazione di roditori ed insetti. In tali ambienti è vietato conservare anticrittogamici, insetticidi, erbicidi ed altri pesticidi. Depositi e silos per lo stoccaggio di trinciati di mais o altro vegetale fermentante.
7. I depositi di sostanze che possono emanare odori molesti (mangimi, insilati ecc.) devono essere ubicati a non meno di 50 metri dalle case sparse altrui e dal confine delle aree residenziali, commerciali, terziarie, e a non meno di 20 metri dall'abitazione del conduttore del fondo, fatte salve le situazioni esistenti ed a condizione che non si concretizzino ulteriori situazioni di pregiudizio igienico sanitario.

8. I silos devono essere dotati di platea realizzata in materiale impermeabile con pozzetto a tenuta per la raccolta del colaticcio prodotto dalla fermentazione. Il colaticcio dovrà essere inviato ad uno stoccaggio idoneo, che potrà essere lo stesso previsto per lo stoccaggio dei liquami zootecnici, opportunamente aumentato di volume, e dovrà essere smaltito nel rispetto della normativa vigente in materia. I silos, in relazione al tipo di materiale stoccati, devono essere provvisti di mezzi ed impianti per la prevenzione incendi, per la protezione contro le scariche atmosferiche e devono garantire la sicurezza nel loro utilizzo, in osservanza delle norme antinfortunistiche. Deve essere altresì garantita la possibilità dell'esecuzione di efficaci interventi di disinfezione programmati o di emergenza.

27.4. Concimaie, vasche e lagune per la raccolta delle deiezioni animali

1. Fatto salvo quanto definito a seguire, le distanze minime stabilite per la realizzazione di nuove concimaie, vasche e lagune per la raccolta delle deiezioni animali o per gli ampliamenti e/o rifacimenti di quelli esistenti, misurate dal limite esterno delle zone edificate e/o di espansione a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziaria definite dagli strumenti urbanistici comunali, nonché dalle case sparse di terzi, sono le stesse previste per le stalle.
2. Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dalla vasca di raccolta liquami e/o concimaia.
3. Le distanze dai corsi d'acqua superficiali non potranno essere inferiori a quelle stabilite dalla DGR 14/09/2011- n. IX/2208 e ss.mm.ii. Le distanze dai punti di captazione di acqua potabile dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia nonché conformi a quanto stabilito dal D.lgs. n. 152/2006 e ss. mm.ii.
4. Per le strutture produttive esistenti, nel caso sia necessaria la realizzazione di concimaie o vasche liquami per adeguare gli stoccaggi e sia comprovata l'impossibilità di rispettare le distanze di cui sopra, è ammessa una deroga alle stesse con la sola eccezione della distanza dalle abitazioni di terzi che deve comunque essere rispettata con l'obbligo di adozione di idonei sistemi di abbattimento delle molestie. La deroga potrà essere concessa esclusivamente dal Sindaco previa valutazione di merito svolta dagli uffici comunali.
5. Fatto salvo quanto sopra precisato, per le strutture esistenti poste a distanze inferiori a quelle sopra dette, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di stoccaggio senza variazione del numero dei capi e della specie animale dell'allevamento di riferimento, con l'obbligo di adozione di sistemi di abbattimento delle molestie.
6. Le concimaie, le vasche, ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami provenienti dalla attività zootecnica devono essere realizzati con materiale impermeabile.
7. Le vasche parzialmente o totalmente interrate saranno consentite in cemento armato, o comunque in materiale impermeabile, con una distanza tra il fondo e il massimo livello di escursione della falda acquifera non inferiore a m. 1,50.
8. Per il recapito finale del materiale stoccati dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di allontanamento dei reflui zootecnici.
9. Le strutture e i sistemi di stoccaggio sopra descritti non possono essere realizzati in area di rispetto delle fonti di approvvigionamento idrico, pubbliche o private di interesse pubblico, per uso potabile o utilizzate da imprese alimentari per incorporazione o contatto con prodotti alimentari destinati al consumo umano.
10. Le nuove strutture di stoccaggio dei reflui dovranno comunque essere rispettate anche nel caso di pozzi privati, garantendo una distanza minima tale da non interferire sulla qualità dell'acqua captata per l'approvvigionamento idropotabile.

11. Non è consentita la realizzazione e l'attivazione di nuovi punti di captazione di acque ad uso potabile la cui area di rispetto venga ad interessare strutture e sistemi di stoccaggio già esistenti.

27.5. Abbeveratoi, vasche per il lavaggio

1. Eventuali abbeveratoi e vasche per il lavaggio in genere devono essere dotati di condotti di scarico con recapito conforme alla normativa vigente; devono in ogni caso essere evitati impaludamenti o ristagni delle acque.

27.6. Allevamenti di animali: distanze

1. Le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione devono essere situate a congrua distanza rispetto al limite degli azzonamenti residenziali, produttivi, commerciali o destinati ad attività terziaria. Si ritengono in prima battuta congrue distanze:

- 50 m per gli allevamenti di tipo familiare. Si definiscono allevamenti di tipo familiare allevamenti avente come scopo il consumo diretto familiare purché non ospiti stabilmente più di 100 capi complessivi per le varie specie di piccoli animali da cortile (galline, conigli et similia) e più di 1 tonnellata di peso vivo per specie equini, bovini, suini ovicaprini ecc, con un massimo di 3 capi.
- 200 m per gli allevamenti zootechnici;
- 400 m per gli allevamenti suinicoli o avicoli;
- 50 m di rispetto degli allevamenti dai corpi idrici

2. Alla luce di quanto sopra esposto le distanze dalle zone residenziali potranno essere ridotte (al massimo fino al 50%) in caso si adottino soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante.

3. Analogamente i centri aziendali esistenti che non rispettano i limiti di distanza di cui ai precedenti punti devono realizzare migliorie tecnico/impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante. Non possono in questi casi essere ammessi cambiamenti di specie allevata se non passando su specie a minore impatto (da suini a bovini, ma non viceversa, da bovini da carne a bovini da latte, ma non viceversa), con numerosità che comunque garantiscano un miglioramento in termini di impatto. Ampliamenti delle strutture e del numero dei capi possono essere concessi una tantum purché documentatamente collegati alla realizzazione di migliorie tecnico/impiantistiche. In ogni caso l'insediamento dovrà dimostrare, all'operatività, di non indurre diffusione di odori molesti che interessino le zone abitate; accertato il contrario, l'allevatore si dovrà impegnare a risolvere tale problema adottando soluzioni tecniche idonee o riducendo la consistenza degli animali.

4. La distanza da case sparse o case isolate, a destinazione residenziale, può essere determinata in relazione al tipo e al numero di capi allevati; è prudente comunque mantenere una distanza di almeno m 100 dall'allevamento.

5. La preesistenza di stalle e fabbricati per allevamenti alla data di adozione del PGT non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni di piano del PGT stesso, ancorché risultino non rispettati i limiti di distanza fissati dalle presenti norme.

6. Si precisa inoltre che ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie) (G.U. n. 220 del 20.09.1994, s.o. n. 129) gli allevamenti sono considerati industrie insalubri di prima classe e pertanto, in recepimento del Titolo II del regolamento Locale di Igiene Tipo, Capitolo 7, *“...nel perimetro dei centri edificati non sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni di insediamenti*

esistenti...; Gli insediamenti... esistenti possono essere autorizzati a rimanere all'interno del perimetro del centro abitato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato".

7. Gli allevamenti esistenti riportati in cartografia sono indicativi, assumono valore prescrittivo le distanze riportate nei commi precedenti per gli allevamenti effettivamente esistenti.

27.7. Norme Tecniche Generali per lo stoccaggio delle diezioni animali

1. Si rimanda ai contenuti della normativa vigente.

Art. 28. Edifici per attività produttive, depositi

1. Fatto salvo il rispetto delle vigenti Leggi in materia di igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro, gli edifici destinati all'uso generico di laboratori, opifici, depositi od altro che si configurino come ambiente di lavoro, devono garantire le caratteristiche costruttive indicate nei successivi articoli del presente capitolo.
2. Isolamento. I locali di lavorazione devono essere ben riparati dagli agenti atmosferici e dall'umidità nel rispetto della normativa specifica vigente in materia di isolamento termico ed acustico.
3. Sistemazione dell'area esterna. L'area intorno all'edificio dovrà essere opportunamente sistemata e vanno adottati gli accorgimenti utili per evitare l'infiltrazione d'acque lungo i muri. Vanno opportunamente attrezzati gli accessi e i percorsi di collegamento. Se nell'area si prevedono depositi di materiali, il terreno dovrà essere opportunamente sistemato e impermeabilizzato qualora il materiale depositato possa rilasciare sostanze inquinanti; dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, di dilavamento e di lavaggio.
4. Pavimentazione. Il pavimento dei locali di lavoro deve essere isolato dal terreno allo scopo di evitare la presenza di umidità. Sotto il pavimento, qualora non esistano vani, sarà realizzato idoneo vespaio aerato. Per motivate esigenze tecniche e produttive potrà essere richiesta deroga sindacale dall'obbligo del vespaio. Il pavimento dei locali di lavoro deve essere realizzato in materiale resistente, di facile pulizia e tale da evitare in ogni caso creazione di polvere.
5. Illuminazione. Dovrà essere assicurata una superficie di illuminazione naturale pari a 1/10 della superficie del pavimento. Dovrà inoltre essere assicurata una superficie di aerazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva degli ingressi, non inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento. Qualora non siano motivatamente raggiunti tali rapporti, si dovrà provvedere all'integrazione con idonea ventilazione meccanica e illuminazione artificiale. La disposizione delle aperture dovrà essere adeguata all'ottenimento del miglior risultato; allo scopo è opportuno prevedere superfici apribili preferibilmente contrapposte, aperture a vasistas, posizionamento delle stesse in corrispondenza dei prevedibili punti di produzione e di attività lavorativa con svolgimento di calore.
6. Si rimanda ai contenuti del Testo Unico 81/2008 e s.m.i.

Art. 29. Lavanderie, barbieri, parrucchieri ed attività affini

1. Le norme di cui agli articoli successivi devono essere applicate anche per le situazioni di inizio nuova attività, ampliamento e/o modifica delle condizioni di esercizio di attività

esistente, cambio ragione sociale e/o acquisizione affitto. Vanno rispettate le disposizioni nazionali e regionali in materia di sicurezza degli impianti, prevenzione incendio, tutela della sicurezza sui luoghi di lavoro e dell'ambiente.

29.1. Lavanderie ad umido: caratteristiche dei locali

1. Le lavanderie ad umido, oltre che il reparto ove si effettua il lavaggio, la centrifugazione ed eventualmente l'asciugamento, devono disporre almeno di:
 - un locale o uno spazio per la raccolta e la sosta della biancheria;
 - un locale o uno spazio per la stiratura e il deposito della biancheria pulita;
 - un gruppo di servizi composti da almeno una latrina con antilatrina completa di almeno un lavabo per il personale.
2. I locali dovranno essere dotati di pavimento impermeabile e di pareti lisce lavabili per almeno m. 2 di altezza.
3. Si potrà derogare da tali requisiti di locali quando la lavanderia è organizzata in modo che il conferimento, la lavatura ed il ritiro della biancheria sia effettuato direttamente all'entrata, senza sosta della biancheria, con l'utilizzo di macchine automatiche o a gettone.

29.2. Lavanderie industriali: caratteristiche dei locali

1. I locali delle lavanderie industriali devono avere:
 - pavimenti impermeabili, con gli angoli arrotondati a sagoma curva alle pareti, muniti di scarico delle acque a chiusura idraulica;
 - pareti a tinte chiare ed impermeabili fino ad un'altezza di m. 2 dal pavimento;
 - altezza, illuminazione e ventilazione regolamentare.

29.3. Lavanderie a secco: caratteristiche dei locali

1. Per le lavanderie a secco valgono le prescrizioni nazionali in materia di messa in sicurezza a tutela della salute pubblica.
2. Tali lavanderie devono disporre di almeno due locali o di adeguato spazio opportunamente delimitato (anche mediante macchine e attrezzature che definiscono le varie fasi lavorative) situati al piano terreno, ampi, illuminati ed aerati direttamente dall'esterno, con pavimento impermeabile e di pareti lisce lavabili per almeno m. 2 di altezza e dotati di servizio di uso esclusivo, con regolamentare antilatrina e lavabo.
3. I locali o lo spazio, oltre che di ventilazione naturale, a riscontro in tutti i casi ove ciò sia possibile, devono essere dotati di un impianto di ventilazione sussidiaria forzata, con presa d'aria dall'esterno e bocca di aspirazione sita in prossimità del pavimento; il sistema di ventilazione dovrà sfociare oltre il tetto come previsto per le canne fumarie.
4. Il condotto di scarico dei vapori delle lavatrici deve sboccare all'esterno del laboratorio mediante apposita canna di espulsione ed essere munito di dispositivo di depuratore idoneo all'abbattimento e raccolta completa del solvente in modo che il contenuto di solvente espulso nell'aria non superi a valle del presidio depurativo 10 ppm.

29.4. Veicoli per il trasporto della biancheria

1. I veicoli impiegati per il trasporto della biancheria devono essere rivestiti internamente di materiale impermeabile e lavabile. La biancheria sporca deve comunque essere racchiusa in sacchi, tenuti separatamente durante il trasporto.

29.5. Biancheria infetta

1. È vietato alle lavanderie raccogliere e pulire biancheria ed altri effetti personali o letterecci di ammalati di malattie trasmissibili che dovranno essere conferiti separatamente ad

appositi servizi di lavanderie riconosciuti idonei sul cui territorio si svolge l'attività a prescindere dalla provenienza della clientela.

Art. 30. Barbieri, parrucchieri ed attività affini

1. Tali disposizioni si applicano ad attività di barbiere, di parrucchiere per uomo e donna e esercizio di estetica, di istituti di bellezza e di attività affini che non implicano prestazioni di carattere medico-curativo-sanitario, quali: estetista, truccatore estetista, visagista, epilatore, manicure, massaggiatore facciale, pedicure estetico con esclusione di ogni procedimento sul corpo che necessiti di attrezzature per le quali occorre specifica autorizzazione da parte dell'Azienda Sanitaria Territoriale. Dette attività non possono di norma essere svolte in forma ambulante. È necessario chiedere l'attivazione dell'attività mediante richiesta allo sportello comunale dedicato alle attività produttive.

30.1. Caratteristiche dei locali

1. I locali oltre ad essere strutturalmente regolamentari e adeguatamente ventilati e illuminati, devono avere:

- una superficie di almeno mq. 5 per ogni posto di lavoro con un minimo di mq. 15 per il primo posto;
- pavimento a superficie unita e lavabile, pareti di materiale liscio o facilmente lavabile fino ad un'altezza di m. 2 dal pavimento; il pavimento dovrà avere una bocca di scarico con sifone;
- lavabi fissi con acqua corrente potabile calda e fredda;
- arredamento di facile pulizia;
- dotazione di biancheria pulita per ogni cliente in appositi armadietti;
- appositi recipienti chiusi e distinti per la biancheria usata e per i rifiuti.

Art. 31. Ambulatori, ospedali e case di cura

1. Si intendono richiamate, e sempre da considerate prevalenti, le disposizioni vigenti in materia.

Art. 32. Fabbricati per abitazioni temporanee e/ o provvisorie

1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti i ricoveri a carattere temporaneo e/o provvisorio per esigenze legate in via eccezionale per emergenze causate da catastrofi naturali o emergenze legate all'arrivo di flussi migratori di persone incontrollati (per esempio nomadi o migranti).

2. Tra gli alloggi temporanei a carattere provvisorio rientrano:

- le tende; le roulottes, i campers e simili;
- i containers, i prefabbricati ad uso provvisorio e temporaneo;
- i bungalows.

32.1. Requisiti propri degli alloggi provvisori

1. Tende: devono avere adeguati requisiti costruttivi, di impianto e d'uso tali da garantire un adeguato isolamento dal terreno ed una idonea aerazione dello spazio confinato. All'interno delle tende è vietato l'uso di impianti a fiamma libera.

2. Roulottes - campers: devono avere uno spazio abitabile non inferiore a mc. 4 per persona. Devono avere almeno la seguente dotazione di servizi: frigorifero, cucina con cappa, spazio chiuso con servizio igienico a smaltimento chimico. Gli allacciamenti alla corrente elettrica, devono essere sistemati in uno spazio isolato ed accessibile solo agli addetti della gestione. Devono essere provvisti di aerazione e illuminazione naturale a mezzo di sportelli-finestre a doppia vetratura in numero sufficiente ed a mezzo di appositi aeratori. Le bombole di gas liquido (GPL) per il funzionamento della cucina, devono essere sistematiche all'esterno ed opportunamente coperte e protette, conformi alle disposizioni in materia di sicurezza degli impianti.
3. Prefabbricati, bungalows containers ed analoghi: devono essere realizzati con idoneo materiale atto a garantire la resistenza al fuoco, evitare che si verifichino notevoli sbalzi di temperatura, che si formi condensa sulle pareti interne ed ancora che ne permettano una facile pulizia per garantire la massima igienicità dei locali, degli spazi e dei servizi. Devono garantire uno spazio abitabile non inferiore a mq. 8 per persona. Tutti gli spazi interni devono avere aerazione naturale che assicuri i sufficienti ricambi d'aria, con un RAI di almeno 1/8 – 1/10, ed avere un'adeguata illuminazione naturale. Devono essere dotati di adeguato servizio igienico completo di una dotazione minima composta da un lavabo, un WC, bagno o preferibilmente doccia, il tutto regolarmente allacciato alla rete fognaria o a regolamentare impianto di trattamento. Devono avere un'altezza minima non inferiore a m. 2,40 per i prefabbricati e a m. 2,10 per i container. I pavimenti devono essere in materiale durevole e lavabile; l'impianto elettrico e di illuminazione deve essere eseguito secondo le norme dettate dalle normative vigenti in materia di sicurezza degli impianti. Devono essere approvvigionati di acqua potabile, di regola proveniente dal pubblico acquedotto.
4. Si intendono richiamate, e sempre da considerate prevalenti, le disposizioni vigenti in materia e le norme di PGT.

ALLEGATO 4 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO

Art. 1. Disposizioni di carattere generale

1. Tutti gli interventi relativi al patrimonio edilizio storico ricadente nei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE o in altre zone urbanistiche ivi compresi gli ambiti territoriali devono rispettare i presenti criteri generali di intervento.
2. L'utilizzo di profilati a L, T, U, Z, di elementi scatolari e tubolari per balconi, di reti e grigliati, di materiali trasparenti, acciaio, vetro e in genere di tutti i materiali diversi per effetto dal legno e dal ferro verniciato, sono ammessi negli interventi di ristrutturazione/ammodernamento su edifici che non hanno caratteristiche storiche (edifici realizzati intorno agli anni 50-60 e successivi).

Art. 2. Crollo o demolizioni parziali

1. Il crollo accidentale di una parte o di un edificio in cui siano in corso lavori edilizi regolarmente autorizzati dovrà essere immediatamente comunicato all'A.C.
2. È inoltre fatto obbligo di procedere alla ricostruzione filologica delle parti crollate riutilizzando i materiali originali, qualora questi siano recuperabili, o con materiali simili per tipi e forme, nel più assoluto rispetto del progetto autorizzato e del rilievo grafico e fotografico allegato allo stesso.
3. Qualora in corso d'opera si rendesse necessario procedere alla demolizione di alcune parti pericolanti di edificio ciò dovrà essere comunicato preventivamente all'A.C. La ricostruzione delle stesse parti verrà effettuata con le modalità sopra citate.

Art. 3. Paramento murario

3.1. Intonaci

1. Prima di qualsiasi intervento di intonacatura, su paramenti murari attualmente a vista, è necessario valutare se tale situazione sia presente fin dall'origine o se frutto di azioni di natura antropica o fisica.
2. Nel caso in cui sia accertata l'originalità della struttura a vista si procederà esclusivamente alla stuccatura dei giunti e solo in caso di forte degrado del paramento murario si eseguirà, previo accordo con l'Ufficio preposto, un'intonacatura a raso sasso utilizzando materiali compatibili con la natura storica dell'edificio.
3. Nel raccordo tra paramenti a vista e superfici intonacate evitare ritagli netti ed eccessivi aggetti delle superfici intonacate su quelle a vista.
4. È consentita l'asportazione delle malte cementizie ove limitate ad aree circoscritte (rappezzati) e la successiva intonacatura con materiale analogo per forma e composizione a quello esistente sull'intero edificio.
5. Nei casi specifici in cui l'intonaco esistente presenti particolari caratteristiche, o sia interessato da decorazioni eseguite con qualsivoglia tipo di tecnica, si dovrà procedere al suo consolidamento e restauro; in tali casi è ammissibile esclusivamente la rimozione di limitate zone inequivocabilmente ammalorate e solo se non interessate da decorazioni o di porzioni

- d'intonaco recentemente realizzate con materiali incoerenti alla natura storica dell'edificio (rappezzi cementizi).
6. Gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche.
 7. Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici, perlinature se non preesistenti, ecc....
 8. Deve essere evitata la presenza di cavi elettrici o tubazioni in facciata. Se fosse impossibile trovare una sede alternativa, è necessario mitigare e/o nascondere la presenza degli impianti alla pubblica vista.
 9. Le eventuali griglie di ventilazione, dove prescritte dalle vigenti normative, dovranno essere colorate con il colore di facciata.
 10. L'eventuale cappotto dovrà comunque permettere la funzionalità della strada garantendo una larghezza minima di m 3,00 per un'altezza libera di m 2,50.

3.2. **Tinteggiatura**

1. Prima di qualsiasi intervento di coloritura sarà necessaria una attenta lettura (anche tramite sondaggi stratigrafici ove si ritenga necessario) dei prospetti interessati, al fine di determinare eventuali resti delle coloriture originarie, da salvaguardare e da utilizzare come colore di riferimento.
2. La tinteggiatura, per gli edifici di livello 1 e 2, dovrà essere a base di calce naturale, con colore in conformità con le indicazioni dell'ufficio comunale competente.
3. La tinteggiatura degli edifici intonacati deve essere eseguita in base alla gamma di colori che il Settore comunale competente indicherà all'interessato e a quanto previsto dall'Art. 72 "Piano del colore", salvo che non venga prodotta documentazione storico-fotografica o risultato di esaurienti ricerche che permettano di avallare scelte diverse.

3.3. **Elementi decorativi ed iscrizioni esistenti**

1. È fatto obbligo di conservare ed eventualmente restaurare ogni elemento decorativo, sia a rilievo che pittorico (cornici e marcapiani, decorazioni d'angolo, graffiti, ecc.), anche se incompleto o frammentario, esistente o rinvenuto in corso d'opera sulle murature esterne.
2. Ugualmente dovranno essere conservate e restaurate tutte le iscrizioni, o resti di esse, come insegne originarie di negozi, indicazioni stradali, vecchia toponomastica.

3.4. **Elementi decorativi di nuova realizzazione**

1. È possibile la realizzazione di decorazioni pittoriche o a rilievo (fregi, graffiti, finti elementi architettonici, trompe l'oeil, dipinti in genere ecc.) previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio ed approvazione del Settore comunale competente.
2. Eventuali integrazioni o ripristini di decorazioni preesistenti e documentabili come tali, dovranno essere oggetto di specifica comunicazione ed approvazione.
3. È fatto esplicito divieto di realizzare nuovi bow window e nuovi erker.

Art. 4. **Finestre**

4.1. **Forma**

1. In caso di apertura di nuove finestre, solo quando consentito dalle specifiche norme di zona, queste dovranno uniformarsi per forma e dimensione a quelle originarie esistenti

sull'edificio o nel suo contesto. Sono vietate tipologie diverse, sempre che non si tratti di aperture originarie. Potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra.

4.2. Contorni

1. I contorni e le soglie dovranno essere preferibilmente in granito (Tonalite dell'Adamello o similari), in porfido e se autorizzato dall'A.C. anche in pietra di Luserna, la finitura potrà essere bocciardata o martellinata, preferibilmente se di recupero, o legno identici per sezione, lavorazione e colore, a quelli già esistenti sull'edificio o nel suo contesto. Non è ammesso l'uso di materiali artificiali ed imitazione di quelli naturali.

4.3. Serramenti esterni

1. Dovranno essere, di norma, a due battenti, in legno tinto e finito a lucidatura opaca, con vetri divisi in specchiature da listelli in legno esclusivamente orizzontali, di foggia simile a quelli originariamente esistenti. È possibile utilizzare anche altri materiali con una finitura esterna *"effetto legno"*.
2. In caso di situazioni non conformi al presente Regolamento, dovrà essere fatto obbligo agli interessati di uniformarsi alla nuova normativa qualora siano presentate nuove comunicazioni/segnalazioni edilizie per lavori riguardanti l'immobile. I nuovi serramenti dovranno uniformarsi a quelli già esistenti se già sostituiti parzialmente in adeguamento al regolamento.

4.4. Inferriate

1. Le inferriate e le ringhiere in ferro originali esistenti dovranno essere conservate; vanno restaurate, tinteggiate con vernici protettive e lasciate in vista. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo e cioè: a maglia quadra, maglia rettangolare, a pancia, realizzate in ferro battuto trattato con vernici neutre, di colore naturale. Anche le cassette postali dovranno essere in ferro battuto.
2. È consentito applicare all'interno del vano finestra o del portone di ingresso, senza intervenire sull'incorniciatura esterna in pietra, inferriate protettive in ferro battuto, purché di forma tradizionale.
3. Tali manufatti potranno in ogni caso essere trattati esclusivamente con colori scuri tipici del luogo.
4. Per gli edifici nei NAF con Livello di intervento 3, 4 e 5 è ammesso il color crema/panna, grigio e verde e come materiale ferro / vetro per i balconi. Le nuove pensiline a protezione di porte e portoncini di ingresso potranno essere realizzate, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, in materiale trasparente con struttura semplice in ferro.

4.5. Portoni e portoncini

1. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura o all'adeguamento di una esistente, dovrà uniformarsi per tipologia a quelle originarie esistenti sull'edificio o nel suo contesto. Dovranno essere mantenuti nel limite del possibile e restaurati quelli esistenti.
2. Eventuali nuovi portoni e portoncini dovranno possibilmente e preferibilmente essere realizzati in legno, e comunque, del tipo cieco ad un'anta o a due ante di uguale larghezza e dovranno uniformarsi per foggia, tipo, colore e finitura a quelli originari esistenti sull'edificio o nel suo contesto. Se non presenti quelli originari, devono essere in legno (o similare o *"effetto legno"*).

Art. 5. Box - posti auto chiusi**5.1. Aperture**

1. Eventuali ampliamenti delle aperture esistenti ammessi al piano terra quali accessi al box, essi dovranno mantenere i caratteri tipologici storici, con il reimpiego ove possibile del materiale esistente.

5.2. Forma

1. Le nuove aperture potranno avere intradosso a tutto sesto, a sesto ribassato, o con architrave, oltre che rettangolare.

5.3. Contorni

1. I contorni delle aperture di nuova realizzazione dovranno essere preferibilmente in Tonalite dell'Adamello martellinato di sezione non inferiore a cm. 20x20 o comunque di materiale omogeneo alle prescrizioni storiche dell'edilizia.
2. L'architrave potrà essere realizzato anche in muratura intonacata.

5.4. Serramenti

1. È consentito preferibilmente l'uso di portoni in legno formati da battenti eventualmente apribili a libro. È consentito anche realizzare i portoni con struttura metallica rivestita sul lato verso l'esterno con legno o altro materiale con "effetto legno".
2. La chiusura dei portoni potrà essere a due ante, a "pacchetto" o basculante, purché il sistema di chiusura non arrechi intralcio al traffico veicolare e pedonale.

5.5. Box e spazi di servizio

1. Dove possibile è ammessa la formazione di box realizzati in muratura, (con le stesse tecniche e materiali tipici della tradizione), nonché costituiti da elementi in legno.
2. Sono comunque vietate coperture e pareti metalliche ondulate, in acciaio, in cemento armato a vista e/o pareti in mattoni o laterizi non intonacate.
3. La costruzione di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio è preferibile interrata o parzialmente interrata con copertura a verde ove possibile. Nei casi nei quali risultasse impossibile o non sostenibile la costruzione interrata è possibile la costruzione di un box fuori terra con dimensioni esterne indicative m. 6,00 x m. 4,00;
4. Articolo valido anche per le zone a verde privato del PGT.

Art. 6. Portali e Zoccolatura

3. I portali, le cornici, le decorazioni ed i serramenti dovranno essere conservati, e restaurati gli elementi architettonici originari esistenti.
1. È consentito il ripristino di zoccolature in intonaco già esistenti; è possibile prevedere nuove zoccolature in pietra o similare (fugato ed irregolare).
2. Non sono ammesse in ogni caso zoccolature in elementi o materiali incoerenti (piastrelle di clinker, materiali plastici, lastre di pietre non locali ecc. ...) o con materiali idonei ma lavorazioni e forme non congrue (bugnati, piastrelle di pietra, opus incertum ecc. ...)
3. Le nuove zoccolature non dovranno compromettere la traspirabilità delle murature e non dovranno essere realizzate con la combinazione di materiali o colori diversi.
4. Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio o una porzione significativa. Indicativamente l'altezza non dovrà superare gli 80-90 centimetri.

5. La zoccolatura dovrà comunque permettere la funzionalità della strada garantendo una larghezza minima di m 3,00 per un'altezza libera di m 2,50.

Art. 7. Balconi

1. I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a conservazione con prescritta eliminazione degli elementi turbativi: è ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati e non recuperabili utilizzando identiche forme e materiali.
2. I nuovi balconi, di tipo tradizionale, dovranno avere parapetti in ferro a sagoma semplice/tradizionale, la struttura del balcone dovrà essere in pietra locale a piastre e mensole murate e realizzata senza parti stondate. È vietato l'utilizzo di cemento armato a vista.
3. I balconi di recente realizzazione potranno essere mantenuti. Per un eventuale adeguamento è inoltre ammessa la loro demolizione e ricostruzione con solai che garantiscono la stabilità della struttura.
4. La formazione di parapetti ciechi o parzialmente ciechi in muratura o altro materiale, salvo il legno nelle forme tradizionali, dovranno essere adeguatamente inserite nell'edificio e nel contesto.
5. Sono ammesse strutture paravento, in materiale consono, che non costituiscano volumi chiusi.
6. Deve esserci uniformità di trattamento per l'intero edificio ed anche per un insieme di edifici costituenti un'unica cortina percepibile dalla pubblica via.
7. Negli edifici di livello 3/4/5 è ammessa la realizzazione di "tasche", non visibili dalla strada pubblica e non a filo gronda.

Art. 8. Scale esterne

8.1. Scale esterne originarie esistenti

1. Le scale esterne agli edifici realizzate in muratura e/o pietra, dovranno essere obbligatoriamente mantenute in uso e sottoposte a restauro conservativo.
2. Non è ammessa la sostituzione degli elementi originari che le costituiscono; modifiche o integrazioni dovute ad eventuali variazioni di quote dovranno avvenire nel più assoluto rispetto dell'esistente.

8.2. Scale esterne di nuova realizzazione

1. Nei cortili privati, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, è possibile inserire nuove scale esterne, opportunamente mitigate.
2. I parapetti potranno essere realizzati in ferro a semplici bacchette verticali in tondo o piatto. Il nuovo manufatto dovrà comunque conformarsi alle caratteristiche tipologiche dell'edificio ed essere per tipo, forma e lavorazione simile ai modelli in uso nella tradizione locale.
3. Non è consentita la realizzazione di nuovi vani scala esterni chiusi.

Art. 9. Coperture - Tetti

9.1. Strutture

1. La struttura dovrà essere realizzata totalmente in legname e con andamento a falde aventi pendenza, dimensioni dello sporto e caratteristiche morfologiche identiche a quelle del tetto

sostituito, se originario, o tipologicamente compatibile con i caratteri storici dell'edificio. Nei casi autorizzati dalla Commissione Edilizia potrà essere utilizzato il legno lamellare con colori ed effetto simil tradizionale.

2. Come da norma di PGT, è possibile riordinare le coperture eccessivamente frammentate o aventi pendenze incongrue e modificare le altezze di colmo e di gronda finalizzate al recupero di un più equilibrato rapporto col contesto.

9.2. Manto di copertura

1. È vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.
2. È prescritto per tutti gli edifici l'impiego di tetti a falde inclinate con:
 - manto di tegole tipo "doppia romana" colore rosso oppure in ardesia.
 - lamiera verniciata nella tonalità del grigio o testa di moro solo per gli ambiti agricoli.
 - tutti gli altri materiali e colori sono esclusi.
3. È ammessa, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili, abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre metalliche (rame, zinco..).
4. È consentita la realizzazione di abbaini esclusivamente a forma "a capanna" con struttura in legno a due falde e con copertura dello stesso tipo utilizzata per il tetto. La larghezza del fronte di ciascun abbaino, misurata al filo esterno dei tamponamenti laterali, deve avere una dimensione indicativa di m. 2,50.

9.3. Gronda

1. I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata di colore grigio scuro o marrone ed avere sezione semicircolare; i pluviali se a vista devono essere realizzati di sezione circolare, con gli stessi materiali dei canali di gronda.
2. È vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc..
3. Il tratto terminale a terra del pluviale può essere annegato in facciata, qualora la muratura presenti già scassi murari, con gocciolatoio ai gomiti, o realizzato con apposito elemento in ghisa o in materiale equivalente.
4. Il tratto terminale a terra del pluviale può essere annegato in facciata anche per favorire una larghezza libera della strada di almeno m 3,00 per un'altezza libera di m. 2,50.
5. È consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.

9.4. Decorazioni

1. Dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro o tinteggiate, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

9.5. Abbaini

1. È obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi; quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti fedelmente, conservandone la posizione e le forme ed impiegando gli stessi materiali e le medesime tecniche costruttive.
2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre disposizioni normativa e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

3. Non sono ammissibili nuovi abbaini che abbiano rapporti dimensionali non conformi con la tipologia tradizionale o non siano realizzati nel rispetto delle simmetrie e degli allineamenti del prospetto interessato.
4. Si considerano realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde in muratura a vista o intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata, con timpani superiori a forma triangolare e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.
5. Si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aereazione ed illuminazione di locali sottotetto utilizzati o utilizzabili a fini abitativi nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Il numero consentito e la dimensione delle aperture sono proporzionati alla superficie di pavimento del locale sottotetto o alla superficie di falda, con riferimento ai rapporti minimi indicati dalle norme di settore.
6. Non è consentita la realizzazione di terrazze e torrini sulle coperture dei fabbricati, neanche come impianti tecnologici, fatto salvo il mantenimento ed il recupero filologico di quelli esistenti coerenti e coevi con il fabbricato originario.

9.6. Comignoli

7. I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale in muratura e realizzati secondo modelli in uso nell'architettura locale; per canne di ventilazione e/o aspirazione è ammesso l'utilizzo degli specifici torrini in cotto, in lamiera zincata opaca o in rame. La tipologia adottata per la realizzazione dei vari comignoli dovrà essere specificata, in idonea scala di rappresentazione grafica, come particolare costruttivo in ogni progetto rivolto ad immobili compresi nei nuclei di antica formazione.
8. È consentita la realizzazione di canne da fumo sporgenti dalle murature perimetrali (se possibile rispetto al rispetto delle distanze minime); la loro finitura dovrà essere ad intonaco simile a quello usato per la parete di fondo, è tassativamente vietato l'uso di rivestimenti in mattoni a vista. La base di tali canne, come tradizionalmente in uso, potrà essere raccordata alla parete o sorretta da mensole in granito o legno.
9. Manufatti esistenti riconosciuti di particolare pregio o comunque significativi dovranno in ogni caso essere conservati e restaurati in tutte le loro parti.

9.7. Sopralzi

1. In presenza di sopralzi, i vincoli derivanti dalle distanze fra proprietà e/o edifici saranno, anche con effetto sulle aperture, solo quelli derivanti dal Codice civile.

Art. 10. Logge e ballatoi

1. È fatto obbligo di conservare ed eventualmente restaurare logge e ballatoi originari esistenti. Non è ammessa alcuna variazione sia delle dimensioni che del posizionamento di tali manufatti.

Art. 11. Portici

1. Non è ammessa la chiusura dei portici quando questi costituiscono copertura, anche parziale, di un percorso stradale, sia in uso che dismesso; dovranno essere riaperti quelli che risultassero, allo stato di fatto, chiusi anche parzialmente, al fine di garantirne un utilizzo esclusivamente come percorsi pedonali pubblici.

Art. 12. Pavimentazioni esterne

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 compatibili con il contesto architettonico, privilegiando obiettivi di riordino gerarchico dei diversi fruitori quali pedoni, biciclette, automobilisti, trasporto pubblico, trasporto merci, evitando il più possibile l'uso di asfalto.
2. Le superfici pavimentate in acciottolato e/o pietra esistenti, di strade, piazze e spazi pubblici, dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate; per tali superfici sono ammesse nuove pavimentazioni – con definizioni e disegni di posa tradizionali – in pietra locale a lastre, porfido o granito a lastre e a cubetti, ciottoli di fiume, mentre sono escluse pavimentazioni in battuto o in piastrelle di cemento e asfaltate.
3. Le aree private interposte fra i fabbricati ed i cortili potranno essere pavimentate in acciottolato o porfido o lastre di porfido, in continuità della tipologia stradale più recente realizzata da parte dell'A.C. Sono escluse pavimentazioni in battuto o in piastrelle di cemento e asfaltate.
4. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari, detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

12.1. Rampe e scivoli

1. Sono vietate rampe di raccordo, esterne all'edificio, realizzate in asfalto. Esse potranno preferibilmente essere pavimentate con ciottoli di fiume o cubetti di porfido o granito uniformemente alla pavimentazione stradale esistente.

Art. 13. Tipologia rurale

1. Gli edifici rurali rustici costituiscono patrimonio caratterizzante dell'intero territorio e pertanto vanno mantenuti e salvaguardati sotto il profilo strutturale ed estetico. Non è consentita la demolizione (salvo quando si tratti di evidenti superfetazioni prive di valore storico e documentario o di immobili in condizioni di degrado strutturale documentato) ma è prescritto il loro completo recupero anche attraverso le reintegrazioni di elementi oggetto di degrado parziale. È possibile la demolizione degli edifici rurali con ricostruzione fedele su sedime diverso secondo quanto previsto dal PGT.
2. Qualsiasi trasformazione su tali manufatti edilizi deve consentire la completa leggibilità architettonica del fabbricato originario sia internamente che esternamente.
3. Le nuove distribuzioni interne devono mantenere a vista le strutture originarie esistenti con particolare attenzione per gli ambienti voltati ai piani terra che devono essere recuperati possibilmente con utilizzo di ambienti unici non tramezzati.
4. Eventuali nuove tramezze e divisorie interni dovranno essere realizzati preferibilmente nel senso longitudinale dei travetti dei solai e ad essi corrispondenti.
5. Qualora i solai fossero costituiti da travetti in legno o ferro e voltini in mattoni questi devono essere mantenuti, parzialmente reintegrati nelle porzioni oggetto di maggior degrado ed eventualmente consolidati all'estradosso al fine di poter riutilizzare staticamente il solaio con funzioni abitative.

6. I vani al piano primo originariamente destinati a fienili dovranno essere recuperati possibilmente con utilizzo di ambienti unici non tramezzati al fine di consentire la leggibilità del loro originario volume, della struttura di copertura a vista e del sistema delle aperture esterne.
7. Non è consentita la realizzazione di solai di sottotetto in c.a..
8. Gli architravi delle aperture dei fienili devono essere mantenuti nella loro integrità di forma e materiali.
9. Eventuali tamponamenti dovranno essere realizzati con filo edilizio arretrato con superfici trasparenti o opache; in tal caso dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:
 - i tamponamenti realizzati con materiali trasparenti (serramenti in ferro/vetro o legno/vetro dovranno essere realizzati per l'intera superficie della luce dell'arcata e dovranno avere un disegno coerente con la geometria originaria della stessa;
 - eventuali ringhiere a chiusura di porte finestre dovranno essere realizzate a giorno con disegni semplici ed elementi in legno o in ferro pieno senza l'uso di scatolari; esse dovranno essere contenute entro il filo edilizio esterno delle murature originarie o dei nuovi tamponamenti arretrati;
 - la parte verticale terminale dei tamponamenti arretrati dovrà essere realizzata eventualmente con superfici trasparenti al fine di consentire l'integrale leggibilità delle strutture di copertura a vista;
 - eventuali parapetti pieni dei terrazzi interni potranno essere realizzati esclusivamente con superfici trasparenti in ferro pieno e vetro senza l'uso di scatolari e con disegno coerente con la geometria originaria della arcata; non è consentita la realizzazione di parapetti pieni in muratura o qualsiasi altro materiale opaco.
10. È consentita la realizzazione di cordoli in calcestruzzo con funzioni consolidanti dei solai e delle imposte dei tetti purché non lasciati a vista.
11. I solai interni di nuova costituzione conseguenti ad interventi di ristrutturazione dell'edificio sono consentiti in caso di assenza degli stessi o di sostituzione di vecchi assiti o solai in travi di legno o ferro e voltini non recuperabili per ragioni di vetustà e irreversibile degrado; essi dovranno essere preferibilmente realizzati con analoga tipologia dei solai originari.
12. Non è consentita la realizzazione di balconi, ballatoi o tettoie sulla parte rustica di un edificio né alcun tipo di aggetto che possa alterare l'integrale leggibilità della composizione verticale della facciata fatta eccezione per semplici pergolati realizzati con strutture leggere ed opportunamente inverditi.