

2017

# Regolamento Edilizio

Comune di Cedegolo

## Provincia di Brescia COMUNE DI CEDEGOLO



### Regolamento edilizio


**Adozione**

Delibera C.C. n. 30 del 28.11.2016

**Approvazione**

Delibera C.C. n. 11 del 05.04.2017

Tav.	<b>Regolamento edilizio</b>	<b>Data</b> <b>Maggio 2017</b>
		<b>Scala</b>

**Progettista**
**Dott. Arch. Fausto Bianchi**

25048 EDOLO (BS) via Sala 38

Tel 0364.73207 - Fax 0364.71156

E mail: studio@architettobianchi.it

**Coordinamento generale P.G.T.**
**Pian. Fabio Maffezzoni**

**INDICE**

<b>TITOLO I - NORME GENERALI .....</b>	<b>8</b>
Articolo 1 Oggetto e finalità .....	8
Articolo 2 Rinvio ad altre disposizioni .....	8
<b>CAPO I - MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI.....</b>	<b>9</b>
<b>SEZIONE 1 - Definizione degli Interventi Edilizi.....</b>	<b>9</b>
Articolo 3 Principi generali .....	9
Articolo 4 Manutenzione ordinaria .....	9
Articolo 5 Manutenzione straordinaria .....	10
Articolo 6 Restauro e Risanamento conservativo .....	12
Articolo 7 Ristrutturazione Edilizia .....	14
Articolo 8 Nuove costruzioni .....	14
Articolo 9 Ristrutturazione urbanistica .....	15
Articolo 10 Interventi di demolizione .....	15
Articolo 11 Ampliamento .....	16
Articolo 12 Adeguamento igienico e tecnologico .....	16
Articolo 13 Interventi urgenti .....	16
Articolo 14 Congruità delle classificazioni.....	16
<b>SEZIONE 2 - Provvedimenti Abilitativi.....</b>	<b>17</b>
Articolo 15 Modalità di presentazione di comunicazioni e istanze .....	17
Articolo 16 Aggiornamento del database topografico e del sistema informativo territoriale .....	17
Articolo 17 Autocertificazione .....	18
Articolo 18 Asseverazione.....	18
Articolo 19 Aree di pertinenza diretta ed indiretta degli interventi .....	18
Articolo 20 Asservimento dell'area di pertinenza.....	19
Articolo 21 Accertamento delle superfici .....	20
Articolo 22 Titoli per lo svolgimento dell'attività edilizia .....	20
Articolo 23 Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) .....	20
Articolo 24 Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) .....	20
Articolo 25 Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).....	21
Articolo 26 Denuncia di inizio attività edilizia (DIA) .....	21
Articolo 27 Permesso di costruire (PdC) .....	22
Articolo 28 Permesso di costruire convenzionato (PCC).....	22
Articolo 29 Autorizzazioni e Nulla-osta connessi .....	23
Articolo 30 Parere preventivo.....	23
Articolo 31 Cambio di destinazione d'uso.....	24
Articolo 32 Frazionamenti catastali .....	24
Articolo 33 Certificato di Destinazione Urbanistica .....	24
<b>SEZIONE 3 - Redazione della documentazione tecnica.....</b>	<b>26</b>
Articolo 34 Modalità di rappresentazione grafica.....	26
Articolo 35 Rappresentazione del contesto ambientale .....	26
Articolo 36 Relazione tecnico illustrativa .....	27
Articolo 37 Piani attuativi o esecutivi .....	28
Articolo 38 Proposte di piani attuativi di iniziativa privata .....	29
Articolo 39 Finalità generali della pianificazione attuativa .....	29
Articolo 40 Documenti ed elaborati da allegare all'istanza di PA .....	30
Articolo 41 Formazione e approvazione dei PA .....	32
Articolo 42 Prescrizioni per la nuova edificazione nei PA .....	33
<b>CAPO II - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>35</b>
<b>SEZIONE 1 - Disciplina delle opere.....</b>	<b>35</b>
Articolo 43 Richiesta e consegna dei punti fissi .....	35
Articolo 44 Comunicazione di inizio e ultimazione lavori .....	35
Articolo 45 Inizio dei lavori .....	35
Articolo 46 Varianti in corso d'opera - Interventi non ultimati .....	36
Articolo 47 Certificato di agibilità .....	36
Articolo 48 Idoneità alloggiativa .....	36
Articolo 49 Inagibilità delle costruzioni.....	37
Articolo 50 Interventi urgenti .....	37
<b>SEZIONE 2 - Disciplina del cantiere.....</b>	<b>38</b>
Articolo 51 Cartello di Cantiere.....	38
Articolo 52 Documentazione a disposizione in cantiere .....	38

Articolo 53	Tolleranze di cantiere .....	38
Articolo 54	Lavori in fregio al suolo pubblico e recinzioni provvisorie.....	38
Articolo 55	Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino del suolo pubblico .....	39
Articolo 56	Sicurezza del cantiere .....	39
Articolo 57	Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto .....	40
Articolo 58	Strutture provvisorie.....	42
Articolo 59	Conferimento dei materiali di risulta .....	43
Articolo 60	Materiali .....	43
Articolo 61	Rinvenimenti .....	43
Articolo 62	Obblighi conseguenti alla sospensione dei lavori ed alla sopraelevazione degli edifici .....	44
<b>CAPO III - DETERMINAZIONE E VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....</b>		<b>45</b>
Articolo 63	Disposizioni generali.....	45
Articolo 64	Contributo di costruzione.....	46
Articolo 65	Modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione .....	46
Articolo 66	Costo di costruzione .....	47
Articolo 67	Maggiorazione del contributo per interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti .....	47
<b>CAPO IV - VIGILANZA E SANZIONI.....</b>		<b>48</b>
Articolo 68	Funzioni di vigilanza.....	48
Articolo 69	Irrogazioni della sanzione .....	48
Articolo 70	Sanzioni edilizie .....	48
Articolo 71	Sanzioni: esecuzione d'ufficio.....	49
<b>TITOLO II - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DELL'UNIONE DEI COMUNI DELLA VALSAVIORE .....</b>		<b>50</b>
<b>CAPO I - COMPOSIZIONE E NOMINA .....</b>		<b>50</b>
Articolo 72	Finalità.....	50
Articolo 73	Istituzione della commissione .....	50
Articolo 74	Competenze della commissione .....	50
Articolo 75	Composizione della commissione .....	50
Articolo 76	Nomina della commissione .....	51
Articolo 77	Incompatibilità .....	51
Articolo 78	Convocazione della commissione.....	51
Articolo 79	Quorum strutturale e funzionale.....	51
Articolo 80	Attività di segreteria della commissione .....	52
Articolo 81	Istruttoria delle pratiche .....	52
Articolo 82	Termini per l'espressione del parere.....	52
Articolo 83	Indennità .....	52
Articolo 84	Durata della commissione e sostituzione dei suoi componenti .....	52
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....</b>		<b>54</b>
<b>CAPO I - AMBIENTE URBANO.....</b>		<b>54</b>
<b>SEZIONE 1 - Spazi pubblici o ad uso pubblico .....</b>		<b>54</b>
Articolo 85	Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	54
Articolo 86	Insegne e mezzi pubblicitari .....	54
Articolo 87	Chioschi, cabine telefoniche, edicole, elementi di arredo.....	55
Articolo 88	Arredo urbano .....	55
Articolo 89	Passaggi pedonali .....	56
Articolo 90	Percorsi ciclabili .....	56
Articolo 91	Spazi porticati .....	56
Articolo 92	Occupazione degli spazi pubblici .....	57
Articolo 93	Disciplina d'uso del sottosuolo .....	57
Articolo 94	Reti di servizi pubblici.....	58
Articolo 95	Accessi da strade pubbliche o private .....	58
Articolo 96	Aree demaniali .....	58
<b>SEZIONE 2 - Spazi privati .....</b>		<b>59</b>
Articolo 97	Accessi e passi carrabili .....	59
Articolo 98	Accessi ai parcheggi.....	59
Articolo 99	Strade private .....	60
Articolo 100	Realizzazione di impianti tecnologici esterni.....	61
Articolo 101	Allacciamento alle reti impiantistiche .....	62
Articolo 102	Recinzioni e muri divisorii.....	62
Articolo 103	Murature a secco.....	63
Articolo 104	Spazi ineditati e aree abbandonate o dismesse.....	63
Articolo 105	Sistemazioni esterne ai fabbricati .....	64

Articolo 106	Numeri civici - numerazione interna - caselle postali private.....	64
<b>SEZIONE 3 - Interventi in ambiti di particolare tutela .....</b>		<b>66</b>
Articolo 107	Interventi su edifici di interesse ambientale .....	66
Articolo 108	Materiali di finitura.....	66
<b>SEZIONE 4 - Norme generali per i nuclei di antica formazione e per gli edifici di interesse storico architettonico .</b>		<b>67</b>
Articolo 109	Norme generali.....	67
Articolo 110	Estensione degli interventi .....	67
Articolo 111	Crollo accidentale .....	67
Articolo 112	Demolizioni parziali .....	67
Articolo 113	Superfettazioni .....	68
Articolo 114	Documentazione per la conoscenza e l'esame degli interventi .....	68
Articolo 115	Tecnologie, materiali, finiture .....	69
115.1	Tetti e coperture .....	69
115.2	Canali di gronda e pluviali.....	70
115.3	Comignoli e canne da fumo esterne .....	70
115.4	Murature esterne .....	70
115.5	Affreschi, santelle, manufatti sottoposti a tutela, rinvenimenti fortuiti.....	71
115.6	Finestre.....	72
115.7	Inferriate.....	72
115.8	Portali, portoni e portoncini .....	72
115.9	Posti auto pertinenziali chiusi.....	73
115.10	Soffitti a volta e solai in legno tipici.....	73
115.11	Rampe e scivoli.....	73
115.12	Vetrine.....	73
115.13	Insegne.....	74
115.14	Abbaini .....	74
115.15	Logge e ballatoi .....	74
115.16	Scale esterne .....	74
115.17	Portici .....	74
115.18	Poggioli storici .....	75
115.19	Verande .....	75
115.20	Pensiline .....	75
115.21	Altri manufatti .....	75
115.22	Fontane, statue, cippi, lapidi .....	75
115.23	Interventi su spazi scoperti.....	75
<b>CAPO II - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO .....</b>		<b>77</b>
<b>SEZIONE 1 - Inserimento ambientale delle costruzioni.....</b>		<b>77</b>
Articolo 116	Decoro delle costruzioni.....	77
Articolo 117	Arredi da giardino.....	78
Articolo 118	Allineamenti .....	78
Articolo 119	Spazi conseguenti ad arretramenti.....	78
Articolo 120	Prospetti su spazi pubblici .....	78
Articolo 121	Sporgenze e aggetti .....	78
Articolo 122	Marciapiedi.....	79
Articolo 123	Gallerie .....	79
Articolo 124	Coperture .....	79
Articolo 125	Abbaini .....	80
Articolo 126	Canali di gronda e pluviali .....	81
Articolo 127	Porte, finestre, serramenti, infissi, elementi decorativi .....	81
Articolo 128	Tende.....	82
Articolo 129	Cavi elettrici, telefonici, tubazioni gas e acquedotto.....	83
Articolo 130	Comignoli - Canne fumarie .....	83
Articolo 131	Disciplina del colore .....	84
Articolo 132	Disciplina del verde su aree private.....	84
Articolo 133	Salubrità dei terreni edificabili e impermeabilità .....	86
Articolo 134	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni .....	88
Articolo 135	Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici .....	88
Articolo 136	Edifici pubblici .....	89
Articolo 137	Edifici residenziali privati .....	89
Articolo 138	Edifici e spazi privati aperti al pubblico .....	90
Articolo 139	Spazi esterni .....	91
Articolo 140	Presentazione dei Progetti - Documentazione integrativa.....	91
Articolo 141	Criteri di Progettazione: Collegamenti verticali.....	91
Articolo 142	Criteri di Progettazione: Le scale .....	91

Articolo 143	Criteri di Progettazione: Le rampe.....	92
Articolo 144	Criteri di Progettazione: servoscala.....	92
Articolo 145	Criteri di Progettazione: autorimesse condominiali.....	92
Articolo 146	Criteri di Progettazione: servizi igienici.....	92
Articolo 147	Criteri di Progettazione: segnaletica.....	93
Articolo 148	Norma derogatoria: deroga ai parametri urbanistici.....	93
Articolo 149	Norma derogatoria: deroga all'allegato tecnico alla Legge Regionale n. 6 del 20 febbraio 1989.....	94
Articolo 150	Norma derogatoria: disposizioni comuni.....	94
<b>CAPO III - GLI EDIFICI.....</b>		<b>95</b>
<b>SEZIONE 1 - Requisiti spaziali e dimensionali.....</b>		<b>95</b>
Articolo 151	Cortili, patii, cavedi.....	95
151.1	Corti o cortili.....	95
151.2	Patii.....	95
151.3	Cavedi.....	95
151.4	Cavedi tecnici o passi d'uomo.....	96
Articolo 152	Intercapedini e griglie di aerazione.....	96
Articolo 153	Volumi tecnici.....	97
Articolo 154	Portici.....	97
Articolo 155	Tettoie o pensiline.....	98
Articolo 156	Veranda.....	98
Articolo 157	Pergolati.....	98
Articolo 158	Gazebi.....	98
Articolo 159	Manufatti accessori.....	98
Articolo 160	Manufatto provvisorio in legno da autorizzare all'interno del "CAPO II –Ambiti del tessuto urbano consolidato e "Titoli XIV- Ambiti di trasformazione" delle norme del PGT.....	99
Articolo 161	manufatto in legno da autorizzare all'interno del "CAPO III – Aree destinate all'agricoltura e aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" delle norme del PGT; è finalizzato alla sola conduzione e manutenzione dei terreni	99
Articolo 162	Scale.....	100
Articolo 163	Locali sottotetto.....	100
Articolo 164	Locali seminterrati e sotterranei.....	100
Articolo 165	Parcheggi privati: autorimesse e posti auto.....	101
Articolo 166	Spazi e depositi per biciclette.....	102
Articolo 167	Deposito rifiuti solidi urbani.....	102
167.1	Obbligo di conferimento.....	102
167.2	Disposizioni sui locali depositi.....	102
167.3	Caratteristiche del locale deposito.....	103
Articolo 168	Ambienti con impianti di combustione.....	103
<b>CAPO IV - REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE COSTRUZIONI.....</b>		<b>105</b>
Articolo 169	Promozione della sostenibilità.....	105
Articolo 170	Risparmio energetico e Certificazione Energetica.....	105
<b>SEZIONE 1 - Requisiti di confort ambientale ed efficienza energetica degli impianti.....</b>		<b>106</b>
Articolo 171	Qualità dell'aria in spazi confinati.....	106
Articolo 172	Ventilazione naturale.....	107
Articolo 173	Ventilazione meccanica controllata.....	109
Articolo 174	Definizioni e caratteristiche delle canne di ventilazione e delle canne fumarie.....	109
Articolo 175	Superficie illuminante utile.....	110
Articolo 176	Illuminazione artificiale ed efficienza degli impianti elettrici.....	111
Articolo 177	Orientamento dell'edificio.....	112
Articolo 178	Illuminazione naturale.....	112
Articolo 179	Isolamento termico dell'involucro degli edifici.....	113
Articolo 180	Inerzia termica dell'involucro edilizio.....	114
Articolo 181	Prestazioni dei serramenti.....	114
Articolo 182	Contenimento delle dispersioni.....	114
<b>SEZIONE 2 - Requisiti specifici di sostenibilità ambientale.....</b>		<b>116</b>
Articolo 183	Criteri di difesa dal rumore.....	116
Articolo 184	Risanamento acustico.....	116
Articolo 185	Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso.....	117
Articolo 186	Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno.....	117
Articolo 187	Bioedilizia e materiali ecosostenibili.....	117
Articolo 188	Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.....	119
Articolo 189	Impianti solari termici.....	120
Articolo 190	Impianti solari fotovoltaici.....	121

Articolo 191	Predisposizione degli impianti solari termici .....	121
Articolo 192	Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi .....	121
<b>SEZIONE 3 - Gli impianti di combustione .....</b>		<b>124</b>
Articolo 193	Sistemi di produzione del calore .....	124
Articolo 194	Impianti di climatizzazione estiva .....	125
Articolo 195	Impianti centralizzati per il raffrescamento .....	125
Articolo 196	Regolazione locale della temperatura dell'aria .....	126
Articolo 197	Contabilizzazione energetica .....	126
<b>SEZIONE 4 Risorse idriche, scarichi e rifiuti.....</b>		<b>127</b>
Articolo 198	Risorse idriche .....	127
Articolo 199	Riduzione del consumo di acqua potabile .....	127
Articolo 200	Recupero delle acque piovane .....	127
Articolo 201	Tipi di scarico .....	128
Articolo 202	Accessibilità all'ispezione e al campionamento.....	129
<b>SEZIONE 5 Premialità .....</b>		<b>130</b>
Articolo 203	Riduzione del fabbisogno energetico primario dell'edificio .....	130
<b>TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>		<b>131</b>
Articolo 204	Coordinamento con altre normative .....	131
Articolo 205	Norme finali.....	132
Articolo 206	Abrogazioni .....	132
Articolo 207	Facoltà di deroga .....	132
<b>TITOLO V - DEFINIZIONI - GLOSSARIO .....</b>		<b>133</b>
Articolo 208	Definizioni - glossario .....	133
208.1	Alloggio o appartamento .....	133
208.2	Altri vani.....	133
208.3	Androne e/o atrio .....	133
208.4	Area coperta .....	133
208.5	Area edificabile .....	133
208.6	Area urbanizzata .....	134
208.7	Balcone .....	134
208.8	Ballatoio.....	134
208.9	Capacità insediativa .....	134
208.10	Centro abitato .....	134
208.11	Conferenza dei servizi.....	134
208.12	Costruzione .....	134
208.13	Costruzione illegittima.....	135
208.14	Delimitazioni pareti perimetrali esterne .....	135
208.15	Destinazione d'uso .....	135
208.16	Edificio o fabbricato.....	135
208.17	Fronte di un edificio .....	135
208.18	Iter procedurale.....	135
208.19	Linea di colmo .....	135
208.20	Linea di gronda (urbanistica) .....	135
208.21	Loggia .....	136
208.22	Lotto .....	136
208.23	Modello ISTAT .....	136
208.24	Monetizzazione .....	136
208.25	Strumento Urbanistico Generale.....	136
208.26	Piano di un edificio .....	137
208.27	Piano interrato .....	137
208.28	Piano seminterrato.....	137
208.29	Piano fuori terra .....	138
208.30	Piano terra.....	138
208.31	Piano sottotetto o sottotetto .....	139
208.32	Prospetti .....	139
208.33	Sagoma .....	139
208.34	Sanatoria .....	139
208.35	Spazi residenziali accessori.....	139
208.36	Spazi residenziali primari e di servizio .....	139
208.37	Spazi accessori delle unità locali a destinazione primaria, secondaria, terziaria .....	140
208.38	Sportello Unico per l'Edilizia .....	140
208.39	Sportelli aggettanti aperti .....	140

208.40	Sopraelevazione .....	140
208.41	Soppalco .....	140
208.42	Suolo naturale .....	140
208.43	Tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura.....	140
208.44	Unità immobiliare.....	140
208.45	Urbanizzazione .....	141
208.46	Zona.....	141
ABBREVIAZIONI: .....		142

## TITOLO I - NORME GENERALI

### Articolo 1 Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano e non edificato.
2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e consortili secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti.
3. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.
4. Alla fine di evitare la duplicazione di norme, nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, Conferenza dei Servizi, Sportello Unico, collaborazioni tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale, regionale e/o ai regolamenti specifici vigenti presso il Comune, nel tempo vigenti e nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
5. Il presente Regolamento Edilizio integra le norme del Codice Civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle normative degli strumenti urbanistici del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non sia coincidente, prevale quella definita dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato. In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.
6. Il presente regolamento s'ispira all'esigenza di garantire la piena utilizzabilità degli ambienti urbani da parte dei cittadini singoli e associati e persegue gli obiettivi della qualità degli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, compositivo e funzionale e del corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale.

### Articolo 2 Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non è previsto dal presente regolamento, alle norme statali e regionali e alle disposizioni regolamentari vigenti.

## CAPO I - MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI

### SEZIONE 1 - Definizione degli Interventi Edilizi

#### Articolo 3 Principi generali

1. Ferme restando le tipologie degli interventi edilizi indicate dalla legislazione statale e regionale e le relative definizioni generali, il presente regolamento individua le singole opere edilizie riconducibili a ciascuna differente tipologia, con la finalità di agevolare la qualificazione tecnico - giuridica delle opere in progetto.
2. L'individuazione delle singole opere, riconducibili a ciascuna differente tipologia di intervento edilizio, è da considerare esemplificativa e non tassativa, non si escludono pertanto altre opere, dedotte dalla definizione generale.
3. La qualificazione tecnico-giuridica delle opere ha per oggetto l'intervento edilizio considerato nell'insieme e non per parti e, comunque, valutato nella sua unità temporale e/o funzionale con altri eventuali interventi edilizi interessanti la stessa unità immobiliare o lo stesso edificio.

#### Articolo 4 Manutenzione ordinaria

1. Sono definiti di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera "a" della LR 12/2005 e s.m.i., gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si riporta l'elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:
  - a. FINITURE ESTERNE ed ELEMENTI STRUTTURALI
    - riparazione di balconi e terrazze; riparazione e sostituzione di serramenti esterni, portoni, vetrine, serrande e ringhiere anche con colore e materiali diversi all'esistente purché compatibili con le norme del presente regolamento;
    - riparazione e rifacimento di manufatti in pietra naturale o artificiale, quali soglie, davanzali, copertine, frontalini di balconi;
    - realizzazione, ripristino e pulizia della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti delle facciate;
    - rifacimento di lattonerie quali gronde, pluviali, scossaline, copertine, comignoli;
    - riparazione, coibentazione, ricorsa e sistemazione parziale del manto di copertura;
    - riparazione pavimentazione esterne di cortili, patii e cavedi;
    - riparazione, rifacimento o sostituzione del manto di copertura;
    - riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
    - posizionamento linee vita in conformità con quanto precisato nel Regolamento locale d'igiene;
  - b. FINITURE INTERNE
    - riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture (tinteggiature interne, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi);
  - c. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE
    - adeguamento, riparazione, sostituzione di impianti ed apparecchi igienico sanitari;

- opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- d. ATTREZZATURE E MANUFATTI ESTERNI/ ALLESTIMENTO CANTIERE
- installazione di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, fontane;
  - installazione di attrezzature da giardino, quali giochi per bambini, attrezzi sportivi, caminetti, barbecue, fermo restando per quest'ultimi il rispetto delle distanze minime dei comignoli da pareti finestrate (R.L.I.) e il rispetto delle distanze dai confini.
  - riparazione, rifacimento e sostituzione di recinzioni e cancelli con conservazione delle caratteristiche preesistenti;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - coperture temporanee rimovibili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
  - interventi di accantieramento, comprese le strutture temporanee di cantiere.
3. La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia, di urbanistica e di igiene vigenti nel Comune.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non necessitano di alcun adempimento (preventivo o successivo) né di alcun titolo abilitativo, in ogni caso è necessario il rispetto relativamente alle discipline da applicare nei cantieri edili.
5. Prima dell'inizio dei lavori in edifici sottoposti a vincolo di cui al D.Lgs. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., l'interessato dovrà premunirsi del nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

## **Articolo 5      Manutenzione straordinaria**

1. Sono definiti di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera "b" della L.R. 12/2005 e s.m.i., gli interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e superfici e che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si riporta l'elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:
- a. ELEMENTI STRUTTURALI
- consolidamento del terreno, rinforzo delle fondazioni, sottomurazioni, rifacimento e sostituzione di parti limitate delle strutture verticali;
  - formazione di vespai;
  - consolidamento delle strutture orizzontali portanti (solai, volte) anche con loro rifacimento o sostituzione senza modificare l'altezza dell'interpiano;
  - consolidamento delle strutture di copertura, anche con rifacimento dell'orditura primaria senza modifica delle sue caratteristiche geometriche;
  - consolidamento di murature lesionate con loro rifacimento;

**b. CHIUSURE, PARTIZIONI E FINITURE ESTERNE**

- interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica o la chiusura delle aperture esistenti nel rispetto delle prevalenti caratteristiche figurative delle facciate preesistenti;
- installazione o spostamento di pareti (comprese le pareti mobili), fermo restando l'obbligo del rispetto dei requisiti dimensionali ed ambientali (rapporti aeroilluminanti) prescritti dalle norme igieniche sanitarie.
- formazione di aperture in muri portanti e demolizione e ricostruzione di tavolati, con modifica dei caratteri distributivi all'interno della singola unità ambientale;
- opere che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una;
- rivestimenti a cappotto o a parete ventilata;
- rifacimento dell'orditura secondaria del tetto e relativo manto di copertura;

**c. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**

- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- opere di allacciamento alla fognatura comunale, modifiche agli impianti di depurazione (fosse biologiche e simili) e dei pozzetti d'ispezione e prelievo;
- posizionamento pannelli solari, fotovoltaici e termici senza serbatoi di accumulo esterno, a servizio degli edifici.

**d. OPERE ESTERNE**

- rifacimento di pavimentazioni private, di spazi pubblici e di uso pubblico senza modifica delle caratteristiche delle sedi stradali (con formazione di marciapiede, piste ciclabili, parcheggi, ecc.);
- interventi diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- realizzazione di tettoie, tettucci a protezione degli ingressi pedonali, fatto salvo il rispetto degli art. 873 e seguenti del Codice Civile;
- posa di pergolati/gazebi realizzati secondo quanto precisato rispettivamente nell'Articolo 157 "Pergolati" e nell'Articolo 158 "Gazebi" del presente Regolamento.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi tre anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. In particolare detti interventi non devono comportare modifiche alle destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, né devono aumentare il volume né la superficie utile dell'edificio (nel caso di demolizione di piccole porzioni di murature portanti interne, l'incremento massimo non deve essere superiore a 2,00 mq, ad esclusione dello spazio di apertura delle porte). Pertanto nelle domande il titolare dovrà indicare gli interventi edilizi eseguiti sull'unità immobiliare nell'ultimo triennio, ovvero indicare l'esistenza di titoli abilitativi in atto.

**Articolo 6      Restauro e Risanamento conservativo**

1. Resta ferma la definizione di restauro prevista dal comma 4 dell'art. 29 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i. .
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera "c" della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono volti alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, anche mediante l'eliminazione delle parti storicamente ed esteticamente incongrue, operando l'adeguamento funzionale, nel rispetto e con il recupero degli elementi qualificanti di natura tipologica, architettonica ed artistica, purché siano compatibili con i caratteri dell'organismo edilizio.
3. L'intervento di risanamento conservativo si attua principalmente attraverso l'impiego di materiali e tecniche idonee, il recupero di adeguate condizioni igieniche, statiche e funzionali, il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, nonché attraverso modifiche all'assetto planimetrico, purché compatibili con l'impianto distributivo complessivo.
4. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si riporta l'elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:
  - a. ELEMENTI STRUTTURALI
    - consolidamento delle strutture esistenti, con salvaguardia di tutti gli elementi in buono stato o recuperabili, e sostituzione delle parti ammalorate;
    - ricostruzione di strutture crollate, nel rispetto dei caratteri originari e con impiego di tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio;
    - rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originario. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.
    - costruzione di parti limitate di strutture finalizzate unicamente all'adeguamento funzionale nel rispetto dei caratteri originali dell'edificio;
    - non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
    - per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impegnati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.
  - b. CHIUSURE E FINITURE ESTERNE
    - ripristino delle partiture originarie di facciata;
    - ricostruzione di parti di facciata degradate o crollate, nel rispetto dei caratteri figurativi originari;
    - apertura di nuovi vani porta o finestra solo in funzione di inderogabili necessità funzionali (per rispettare requisiti di igiene ambientale o di sicurezza) e nel rispetto dei caratteri figurativi originari;
    - sostituzione dei serramenti anche con manufatti aventi caratteristiche analoghe ai manufatti originali, nel rispetto di un disegno unitario di facciata;
    - sostituzione di parapetti e ringhiere nel rispetto dei caratteri figurativi originari;
    - ripristino delle finiture esterne originarie, con salvaguardia di tutti gli elementi decorativi, anche facendo ricorso a materiali e tecniche innovativi, secondo le regole del restauro scientifico;
    - rifacimento delle finiture esterne ammalorate, nel rispetto dei caratteri figurativi originari.

c. PARTIZIONI E FINITURE INTERNE

- ripristino e ricostruzione delle principali partizioni interne originarie, al fine di conservare i caratteri spaziali originari;
- formazione di nuove partizioni interne e di nuove aperture nei muri preesistenti, nei limiti strettamente necessari all'adeguamento funzionale, anche con frazionamento o accorpamento dei locali originari;
- ripristino e ricostruzione dell'apparato decorativo originario e delle sue finiture;
- formazione di rivestimenti e strati protettivi volti a valorizzare i caratteri originari dell'edificio, anche mettendo in evidenza la differenza fra parti ripristinate e parti ricostruite;
- ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio;
- modificazioni dell'assetto planimetrico per mutate esigenze funzionali e d'uso che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

d. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI

- installazione degli impianti tecnici necessari per l'uso, con ricorso a tecniche non invasive;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

e. OPERE ESTERNE

- ripristino e rifacimento di recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni a verde, elementi ornamentali nel rispetto dei caratteri originari e della valorizzazione dell'edificio nel suo ambiente.

5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra comunicazione presentata negli ultimi tre anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, un insieme sistematico di opere che possano portare al mutamento della classificazione dell'intervento dal precedente, non devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. In particolare detti interventi non devono comportare modifiche alle destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari né devono aumentare il volume e la superficie utile (nel caso di demolizione di piccole porzioni di murature portanti interne, l'incremento massimo non deve essere superiore a 2,00 mq, ad esclusione dello spazio di apertura di porte) dell'edificio ed il numero delle unità immobiliari. Pertanto nelle domande il titolare dovrà indicare gli interventi edilizi eseguiti sull'unità immobiliare nell'ultimo triennio, ovvero indicare l'esistenza di titoli abilitativi in atto.
6. Qualora, nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione o autorizzazione, nell'attesa della quale

i lavori in corso devono essere sospesi. A tal fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione Comunale: deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile. Nessuna agibilità può essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non si sia ottemperato a quanto sopra.

### **Articolo 7 Ristrutturazione Edilizia**

1. Sono definiti di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera "d" della LR 12/2005 e s.m.i., gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono quindi ammesse le trasformazioni tipologiche parziali o totali dell'organismo, le modifiche dell'involucro con eventuale riutilizzo di volumetrie demolite, nonché la demolizione parziale o totale dell'edificio e la sua successiva ricostruzione.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportano, di norma, incrementi di volume, o di superficie lorda di pavimento, salvo quelli previsti ed ammessi dalla strumentazione urbanistica.
3. A titolo esemplificativo e non esaustivo si riporta l'elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
  - modifica delle quote degli orizzontamenti, solai e delle scale;
  - modifica dell'andamento delle falde del tetto (volume, altezze, geometrie, ecc);
  - realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti;
  - recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
  - demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, energetica ed acustica;
4. A meno di specifiche previsioni di P.G.T., di piani attuativi o di specifica autorizzazione dell'ente preposto alla tutela del vincolo, gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi negli edifici soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali o regionali, ovvero sottoposti a vincolo di salvaguardia dal P.G.T..

### **Articolo 8 Nuove costruzioni**

1. Sono definiti di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera "e" della LR 12/2005 e s.m.i., gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.
2. Agli effetti del presente regolamento sono altresì considerati di nuova costruzione:
  - gli interventi di ampliamento in aderenza, volti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi in allargamento di un edificio esistente;
  - la realizzazione di serre bioclimatiche nel rispetto nelle prescrizioni di cui all'Articolo 192 "Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi";

- gli interventi di ampliamento in elevazione (sopralzo) rivolti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi ad innalzamento di edifici esistenti;
- la realizzazione di nuove recinzioni.

### **Articolo 9      Ristrutturazione urbanistica**

1. Sono definiti “interventi di ristrutturazione urbanistica”, ai sensi dell’art. 27 comma 1 lettera “f” della LR 12/2005 e s.m.i., gli interventi rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **Articolo 10     Interventi di demolizione**

1. Sono definiti di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l’utilizzazione successiva dell’area risultante.
2. Le demolizioni, da eseguire nell’ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione, di nuova costruzione sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.
3. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo sono soggette ad un provvedimento autorizzativo.
4. Il rilascio del provvedimento autorizzativo per interventi di demolizione è subordinato:
  - a. nel caso di demolizione parziale, alla salvaguardia della stabilità e dell’uso della residua parte della costruzione;
  - b. all’impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - c. all’impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
  - d. all’impegno di proteggere e conservare l’eventuale patrimonio arboreo;
  - e. all’osservanza delle disposizioni generali per i cantieri.
5. In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui al precedente comma lettera c), l’Amministrazione Comunale può compiere l’intervento sostitutivo in danno dell’inadempiente.
6. L’autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all’eventuale e preventivo nulla osta delle competenti Autorità.
7. Durante le demolizioni dei fabbricati, si dovranno adottare mezzi idonei per evitare il sollevamento delle polveri;
8. Nel caso di demolizioni parziali, dovranno essere adottate tutte le precauzioni per salvaguardare l’incolumità degli eventuali occupanti;
9. Dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati i pozzi neri, i pozzetti, le fosse settiche, le fognature e le canalizzazioni sotterranee;
10. È vietato il deposito nel cortile delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di pertinenza del fabbricato oggetto dei lavori, di terreni e materiali di rifiuto provenienti dalla esecuzione o dalla demolizione di opere murarie. A demolizione ultimata i materiali di rifiuto dovranno essere conferiti in discarica autorizzata;
11. Le aree risultanti dalla demolizione di fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine;

12. Nei casi di demolizione di fabbricati industriali le materie di rifiuto eventualmente presenti sotto il piano di campagna, dovranno essere smaltite nei modi stabiliti dalle norme vigenti;
13. Qualora il fabbricato o parti di esso fosse costituito di materiale contenente amianto, si dovrà rispettare quanto indicato nel D.M. 06.09.1994, nelle "Linee guida per la gestione del rischio amianto" di cui alla D.G.R. Regione Lombardia n. 8/6777 del 12.03.2008, e nel Titolo IX, capo III del D.lgs. n. 81 del 09.04.2008.

#### **Articolo 11     Ampliamento**

1. Per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un edificio esistente, creando uno spazio o un volume supplementari. L'ampliamento può avvenire con addizione orizzontale (nel qual caso comporta un aumento del rapporto di copertura) oppure con addizione verticale o in sopraelevazione, o infine in entrambi i modi.

#### **Articolo 12     Adeguamento igienico e tecnologico**

1. È l'insieme delle opere intese a migliorare le condizioni igieniche e di agibilità di un edificio, oppure a dotarlo dei servizi tecnologici mancanti (riscaldamento, bagni, ecc.).

#### **Articolo 13     Interventi urgenti**

1. Gli interventi soggetti a titolo autorizzativo, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia e di presentare, entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, il progetto in relazione alla natura dell'intervento.

#### **Articolo 14     Congruità delle classificazioni**

1. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle prescrizioni del PGT e di eventuali Piani attuativi e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicata all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.

## **SEZIONE 2 - Provvedimenti Abilitativi**

### **Articolo 15     Modalità di presentazione di comunicazioni e istanze**

1. La domanda di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica e per piani attuativi, di parere preliminare, nonché la denuncia di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio attività edilizia libera e ogni altra istanza o comunicazione presentata ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, a far data dal 01 dicembre 2016, si presentano esclusivamente per via telematica allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) utilizzando gli strumenti messi a disposizione sullo Sportello Telematico di Valle Camonica. Lo sportello telematico provvede alla verifica di completezza e correttezza formale delle istanze e comunicazioni.
2. Il portale SUE pubblica l'elenco degli elaborati di progetto e della documentazione da presentare, con le indicazioni per i relativi formati da utilizzare, fermi restando tutti i controlli automatizzati che sono attivati in fase di presentazione telematica delle istanze.
3. Per casi particolari, o per richieste di pareri, l'ufficio tecnico comunale può richiedere la presentazione di copie cartacee degli elaborati.

### **Articolo 16     Aggiornamento del database topografico e del sistema informativo territoriale**

1. Gli enti locali territoriali, i professionisti singoli e associati, le aziende pubbliche e private che progettano o eseguono interventi di trasformazione urbanistica, edilizia, forestale, idraulica o ambientale del territorio, sono tenuti a partecipare alla procedura di aggiornamento del database topografico (di seguito DBT) e del sistema informativo territoriale (di seguito SIT), in accordo con quanto definito dagli artt. 3, 35 e 42 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. I soggetti di cui al comma 1 del presente articolo, contestualmente alla presentazione del progetto di un'opera pubblica, della richiesta di permesso di costruire, della denuncia di inizio attività, della segnalazione certificata di inizio attività, della comunicazione di inizio attività edilizia libera, di piani attuativi e degli strumenti di programmazione negoziata, o comunque di istanze e comunicazioni ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, trasmettono allo sportello unico per l'edilizia (di seguito denominato SUE) i dati informatici necessari alla definizione dell'area in trasformazione per il primo aggiornamento del SIT. La trasmissione dei dati deve essere fatta utilizzando gli strumenti messi a disposizione su internet attraverso il portale del SUE sia per quanto concerne la consultazione e lo scarico della cartografia on-line che per quanto concerne la presentazione telematica di istanze e comunicazioni. I files da consegnare dovranno essere conformi alle specifiche tecniche illustrate sul portale del SUE ed aggiornate periodicamente dall'ente in funzione del miglioramento del servizio e in relazione ad eventuali adeguamenti normativi.
3. In conformità a quanto stabilito dagli artt. 35 comma 4bis e 42 comma 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., i soggetti di cui al comma 1 del presente articolo, ultimato l'intervento, contestualmente alla comunicazione di fine lavori e comunque utilizzando gli strumenti e seguendo le regole del portale del SUE, trasmettono i dati informatici necessari alla definizione dell'area trasformata per

l'aggiornamento definitivo del SIT. I files da consegnare dovranno essere conformi alle specifiche tecniche illustrate sul portale SUE ed aggiornate periodicamente dall'ente in funzione del miglioramento del servizio e in relazione ad eventuali adeguamenti normativi.

4. In caso di mancata presentazione della documentazione prevista nei precedenti commi del presente articolo si applica la sanzione amministrativa di cui all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ferma restando ogni conseguenza amministrativa derivante dall'inosservanza dell'art 35 comma 4 bis della legge regionale 11.3.2005 n. 12.

#### **Articolo 17 Autocertificazione**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

#### **Articolo 18 Asseverazione**

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalle norme di legge vigenti, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
  - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
  - b) la superficie delle aree da edificare;
  - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
  - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
  - e) i distacchi dagli edifici;
  - f) l'altezza dei fabbricati.
  - g) il rispetto delle norme igienico sanitarie previste dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale di Igiene.

#### **Articolo 19 Aree di pertinenza diretta ed indiretta degli interventi**

1. Si definiscono aree di pertinenza diretta od indiretta degli edifici oggetto di interventi edilizi le superfici la cui capacità edificatoria è computata ai fini della realizzazione degli stessi in applicazione degli specifici indici precisati dal PGT. Si specificano in:
  - Area di pertinenza diretta è l'area nell'ambito della quale viene realizzato l'intervento edilizio, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi;
  - Area di pertinenza indiretta è l'area, anche non contigua a quella di pertinenza diretta, non direttamente interessata dalla realizzazione dell'intervento edilizio,

ma la cui capacità edificatoria viene trasferita sull'area di pertinenza diretta per effetto della perequazione o per trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili.

2. Il trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili è ammesso anche per lotti non contigui a parità di destinazione e nel rispetto dei parametri di zona.
3. In caso di trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili l'area di pertinenza indiretta, ove non ceduta per la perequazione, deve essere asservita all'edificio, o alla porzione di edificio, di nuova costruzione con atto registrato e trascritto.
4. Un'area di pertinenza, sia diretta che indiretta, viene considerata satura quando la sua capacità edificatoria (in applicazione degli indici urbanistici di riferimento) risulta già essere stata computata ai fini della realizzazione degli interventi edilizi consentiti dal PGT.
5. Per l'acquisizione dei necessari titoli abilitativi a carattere edilizio (Permesso di Costruire/SCIA/DIA), anche se in esecuzione di preventivo piano attuativo, è richiesta l'individuazione planimetrica delle relative aree di pertinenza diretta o indiretta.
6. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di prima adozione del Piano delle Regole i nuovi lotti conseguenti potranno essere edificati fino al raggiungimento della volumetria massima consentita dagli indici di riferimento. Tali indici dovranno essere verificati sia sull'originaria unitaria proprietà (tenuto conto anche di eventuali edifici esistenti), sia sul nuovo lotto ottenuto da frazionamento.

## **Articolo 20 Asservimento dell'area di pertinenza**

1. In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione), le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.
2. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.
3. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita, non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia. Ferma restando l'utilizzazione ai fini edificatori che ha interessato precedentemente l'area asservita, è fatta salva la facoltà di utilizzare indici diversi, che si rendano applicabili successivamente all'asservimento, per effetto di variazione negli strumenti di pianificazione comunale.
4. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia o contestualmente alla presentazione di denuncia d'inizio dell'attività.
5. L'atto/documento, parte integrante del progetto, deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, il volume o S<sub>lp</sub> utilizzato, il relativo indice di edificabilità riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

**Articolo 21 Accertamento delle superfici**

1. Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione. Ad analogo accertamento sono assoggettati i parametri definiti dalle presenti norme come "esistenti". La determinazione dei parametri di edificabilità è eseguita secondo le modalità di computo disciplinate nel PGT e con riferimento agli immobili legittimamente realizzati.
2. L'individuazione della superficie e dei parametri accertati, costituisce allegato obbligatorio di ogni PA.

**Articolo 22 Titoli per lo svolgimento dell'attività edilizia**

1. Costituiscono titolo per l'esercizio dell'attività edilizia, in funzione del tipo di intervento da effettuare secondo le disposizioni di legge e secondo quanto previsto dal presente regolamento:
  - Comunicazione di Inizio Lavori (CIL);
  - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA);
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
  - Denuncia di inizio attività edilizia (DIA);
  - Comunicazione di eseguita attività (CEA);
  - Permesso di costruire (PdC);
  - Comunicazione per i mutamenti di destinazione d'uso;
  - Parere Preventivo.
2. Nelle aree nelle quali non siano previsti piani attuativi comunali come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'attuazione del PGT avviene mediante intervento diretto, nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione statale e regionale vigente.
3. Nei casi espressamente previsti dal PGT, gli interventi edilizi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato (PCC).

**Articolo 23 Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)**

1. Le opere e gli interventi ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i. sono soggette a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL).
2. Le opere di cui al presente articolo potranno avere inizio subito con la presentazione della comunicazione previo il deposito di tutta la documentazione prevista dalla normativa.
3. Resta l'obbligo di rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e le altre norme di settore (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico e del Codice dei beni culturali e del paesaggio).

**Articolo 24 Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)**

1. Le opere e gli interventi ai sensi dell'art. 6 comma 2 lettera a) ed e-bis) del DPR 380/2001 e s.m.i. sono soggette a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché

che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

2. Le opere di cui al presente articolo potranno avere inizio subito con la presentazione della comunicazione previo il deposito di tutta la documentazione prevista dalla normativa.

#### **Articolo 25 Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Le opere e gli interventi di cui all'art. 49 comma 4 bis della Legge 122/2010 e s.m.i. sono soggette a Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA);
2. Le opere possono essere iniziate subito, previo il deposito di tutta la documentazione necessaria prevista dalla normativa.
3. Sono legittimati a presentare la segnalazione certificata di inizio attività il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo ai sensi delle vigenti disposizioni.
4. La segnalazione di inizio attività si applica in alternativa alla denuncia d'inizio attività con esclusione dei casi in cui le denunce stesse siano alternative o sostitutive del permesso di costruire nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso assoggettati unicamente al permesso di costruire.
5. Nel caso di interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincolo di tipo ambientale, paesaggistico o culturale, alla SCIA deve essere allegato specifico atto di assenso da parte dell'ente preposto alla tutela del vincolo stesso.

#### **Articolo 26 Denuncia di inizio attività edilizia (DIA)**

1. Le opere e gli interventi di cui all'art. 41 della LR 12/2005 e s.m.i. sono soggette a denuncia di inizio attività edilizia.
2. Le opere di cui al presente articolo non potranno avere inizio se non trascorso il termine indicato dalla legge.
3. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune denuncia di inizio attività, salvo quanto disposto specificatamente dal precedente articolo.
4. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
5. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata all'ottenimento dello specifico parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 21 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

6. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2.

#### **Articolo 27 Permesso di costruire (PdC)**

1. Le opere e gli interventi di cui all'art. 33 della LR 12/2005 e s.m.i. sono soggette a PdC.
2. Per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 55 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.
4. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.

#### **Articolo 28 Permesso di costruire convenzionato (PCC)**

1. Il permesso di costruire convenzionato (di seguito PCC) è lo strumento previsto dal PGT per l'attuazione dei disposti di cui al comma 2 dell'articolo 10 della LR 12/2005 e s.m.i.. Il PCC è previsto qualora ricorrano le fattispecie di cui alle successive lettere del presente comma:
  - a) Il PCC è richiesto in tutti i casi nei quali la procedura edilizia è accompagnata dalla cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici, ad eccezione dei casi assoggettati a pianificazione attuativa.
  - b) Il PCC costituisce, nei casi di mutamenti di destinazione d'uso, lo strumento di attuazione dei principi stabiliti dall'articolo 51 della LR 12/2005 e s.m.i., per la cessione, da parte degli interessati, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.
  - c) Il PCC è richiesto negli interventi di nuova edificazione qualora sussistano le condizioni specificate nelle norme di governo che disciplinano i singoli ambiti urbanistici, ad eccezione dei casi assoggettati a pianificazione attuativa.
  - d) Il PCC costituisce, infine, nei casi specificatamente individuati dalle norme di PGT, lo strumento di attuazione degli interventi da attuarsi nei nuclei di antica formazione, al fine di governare, per gli aspetti planovolumetrici, le azioni di trasformazione e valorizzazione delle unità edilizie.
2. Il PCC comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite o gli asservimenti all'uso pubblico delle aree necessarie per l'urbanizzazione. Ove necessario, il PCC comporta la realizzazione, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente in materia di lavori pubblici, a spese dei soggetti attuatori, della relativa viabilità atta a garantire l'accessibilità ai nuovi insediamenti. Le spese principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione o asservite e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico dei soggetti attuatori.
3. Il PCC può prevedere il concorso di diversi soggetti attuatori e può prevedere che gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia possano essere realizzati per diversi

lotti funzionali a condizione che la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo relativo al primo intervento, preveda il coordinamento progettuale per l'insieme delle opere di urbanizzazione inerenti l'intero ambito assoggettato a PCC.

4. La convenzione, o l'atto unilaterale d'obbligo, ove richiesto, di norma, disciplina:
  - la cessione al Comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione o di servizi pubblici o di interesse generale, ove previste;
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di servizi pubblici o di interesse generale e il loro allaccio alla rete pubblica ove previsto;
  - il reperimento o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento nel rispetto di quanto stabilito dal Piano dei Servizi;
  - la cessione di parcheggi pubblici, se richiesti;
  - le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale per finalità sociali, ove previste.
  - l'impegno degli interessati di procedere alla realizzazione degli spazi di sosta e di parcheggio secondo un progetto unitario e coordinato, anche nei casi in cui il PCC preveda il concorso di diversi soggetti e la realizzazione per diversi lotti funzionali; la realizzazione dei parcheggi relativi all'intervento oggetto di PCC, deve comunque garantire una soluzione architettonicamente e funzionalmente compiuta.
5. La sottoscrizione della convenzione è condizione per l'emanazione del permesso di costruire.
6. La localizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere prevista all'interno del lotto di intervento e in modo da assicurare l'accesso diretto dalla viabilità pubblica o di uso pubblico. In caso di asservimento, la convenzione, o l'atto unilaterale d'obbligo, deve prevedere l'impegno del titolare dell'atto edilizio e dei suoi aventi causa, a non mutare la destinazione d'uso degli spazi asserviti e l'impegno alla manutenzione e alla conservazione delle aree e delle opere.

#### **Articolo 29     Autorizzazioni e Nulla-osta connessi**

1. Altri provvedimenti connessi e preliminari a quello edilizio a mero titolo esemplificativo sono relativi a:
  - a) autorizzazione idrogeologica ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 05 dicembre 2008, n. 31 e smi;
  - b) autorizzazione per la trasformazione del bosco ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale 05 dicembre 2008, n. 31 e smi;
  - c) autorizzazione e/o nulla-osta idraulico da parte dell'ente competente;
  - d) autorizzazione paesaggistica ed architettonica.
2. Il rilascio dei suddetti provvedimenti è propedeutico, ove necessario, alla segnalazione certificata d'inizio attività ed in essa devono essere espressamente contenuti.

#### **Articolo 30     Parere preventivo**

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare un progetto preliminare.

**Articolo 31 Cambio di destinazione d'uso**

1. La strumentazione urbanistica individua le destinazioni d'uso "principali" delle aree o degli edifici e, all'interno di queste, le loro specifiche articolazioni.
2. Viene definita "mutamento della destinazione d'uso" di costruzioni esistenti o di loro singole parti, la sostituzione di una destinazione d'uso principale con una diversa destinazione principale, anche quando ciò avvenga senza l'esecuzione di opere edilizie.
3. Non è invece considerata "mutamento della destinazione d'uso" la sostituzione di funzioni esistenti con altre, quando queste si configurino come semplice articolazione della medesima destinazione principale, salve espresse limitazioni o divieti previsti dalla strumentazione urbanistica.
4. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico-sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.
5. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie ai sensi dell'art. 52 comma 2 della LR 12/2005 e s.m.i., sono soggetti a comunicazione.
6. Fatte salve le norme emanate in materia dagli organi territorialmente competenti, ogni cambio di destinazione d'uso relativo ad aree produttive, od altrimenti utilizzate, che siano state oggetto di attività potenzialmente inquinanti, deve essere preceduto da una indagine tecnica, svolta da figure professionalmente abilitate, che verifichi l'idoneità dei suoli a ricevere le nuove destinazioni d'uso, siano esse realizzate con o senza interventi di carattere edilizio o urbanistico; nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e soprattutto dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

**Articolo 32 Frazionamenti catastali**

1. Prima dell'approvazione dei frazionamenti catastali delle aree da parte dell'Agenzia del Territorio, gli stessi devono essere depositati presso il Comune, ai sensi dell'art. 30 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
2. A tal fine deve essere presentata istanza che deve indicare:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi catastali identificativi dell'area o delle aree di interesse;
  - d) documenti specifici dell'Agenzia del Territorio;
  - e) fotocopia autentica dell'atto o degli atti notarili di provenienza, dal quale si evinca la titolarità delle particelle interessate da modifiche o frazionamenti catastali.

**Articolo 33 Certificato di Destinazione Urbanistica**

1. Gli interessati possono richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (CDU) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
2. A tal fine deve essere presentata istanza che deve indicare:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.
3. Alla domanda, in marca da bollo vigente, deve essere allegato estratto di mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.
  4. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda e contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

### **SEZIONE 3 - Redazione della documentazione tecnica**

#### **Articolo 34 Modalità di rappresentazione grafica**

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

#### **Articolo 35 Rappresentazione del contesto ambientale**

1. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
2. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
  - a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - c) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze con circonferenza del tronco di almeno 40 cm;
  - d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali devono essere indicati i prospetti architettonici, i materiali, le finiture, la destinazione d'uso e l'eventuale imposizione di vincoli di tutela;
  - e) presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - f) rilievo fotografico a colori (di dimensioni adeguate) dell'area e del suo contesto.
3. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere un progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
  - a) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;

- b) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
  - c) accessibilità e fruibilità degli spazi;
  - d) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
4. Nei casi di interventi di restauro e/o risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, paesaggistico, la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo geometrico, materico e strutturale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, e relativo a tutti i piani interessati direttamente o indirettamente dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura e le eventuali pertinenze. In particolare:
- a) le tavole dei prospetti devono riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, delle modanature, dei marcapiani, e di altri eventuali elementi architettonici rilevanti;
  - b) le sezioni devono rappresentare in modo preciso e significativo la tipologia costruttiva del manufatto;
  - c) ogni elemento rilevante dal punto di vista naturalistico, storico e artistico deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
5. Il progetto deve essere parimenti esaustivo, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

### **Articolo 36 Relazione tecnico illustrativa**

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi a:
  - a) descrizione del sito;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, paesistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio;
  - e) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
  - f) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno, all'armonizzazione con le preesistenze o alla riqualificazione del contesto, se già privo di sufficiente decoro urbano;
  - g) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
  - h) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, di efficienza energetica nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - i) valutazione del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalle norme vigenti;

- j) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico - edilizi, igienico sanitari e di risparmio energetico previsti dal presente Regolamento, dal Regolamento Locale di Igiene e dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto (es. calcolo della superficie drenante, calcolo della superficie aeroilluminante, verifica della dotazione di ricambi d'aria per ambienti con mono-affaccio ai sensi del Regolamento Locale di Igiene);
3. Nel caso di insediamenti produttivi, va allegata una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a disposizioni specifiche sul genere di industria da insediare.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- a) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di impianti elettrici ed idrico sanitari;
  - c) di conformità del progetto con la normativa in materia di scarichi civili o industriali;
  - d) di conformità del progetto con la normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - e) di conformità del progetto con la normativa in materia di contenimento dei consumi energetici;
  - f) di conformità del progetto con la normativa in materia di eventuali vincoli presenti nella zona di intervento;
  - g) di conformità alle norme di Codice Civile.

### **Articolo 37 Piani attuativi o esecutivi**

1. Si dicono tali quei piani che traducono in elaborati tecnico-amministrativo di dettaglio le previsioni e prescrizioni dettate per grandi linee dagli strumenti urbanistici generali.
2. I piani attuativi del Piano di Governo del Territorio anche se non espressamente previsti ma prevedibili, sono i seguenti:
- a. PIANI ATTUATIVI (PA)
    - Piani Attuativi Speciali (PAS)
    - Piani Attuativi Comunali (PAC)
  - b. PIANI ATTUATIVI SPECIALI (PAS)
    - Programmi Integrati di Intervento (PII);
    - Sportelli Unici per le Attività Produttive (SUAP);
  - c. PIANI ATTUATIVI COMUNALI (PAC)
    - Piani Particolareggiati (PP);
    - Piani di Lottizzazione (PL);
    - Piani di Recupero (PR);
    - Piani di Zona per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP);
    - Piani per gli insediamenti produttivi (PIP).

**Articolo 38 Proposte di piani attuativi di iniziativa privata**

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo.
2. La proposta di piano attuativo può essere presentata, ai sensi dell'articolo 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i, dai proprietari degli immobili e delle aree, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati al momento della presentazione del piano con l'obbligo di assumersi l'impegno della realizzazione dell'intero parco urbanizzativo, anche sulle aree non di proprietà.
3. Ai PA è demandata l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel DdP e nel PdR.
4. L'A.C. può comunque promuovere la formazione di PA per favorire operazioni di riqualificazione e di trasformazione di ambiti del territorio per i quali si configurano esigenze di raccordo con l'impianto urbano esistente, di integrazione dei servizi, di recupero di condizioni di compromissione e degrado, di tutela e valorizzazione dei beni e dei luoghi di interesse paesaggistico.
5. I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale così come previsto dal PdS.
6. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei piani attuativi possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PdS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.
7. Le convenzioni dei PA, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.
8. Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nei piani attuativi gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni degli stessi, vengono fissati in via definitiva in coerenza con le indicazioni contenute nel PGT.

**Articolo 39 Finalità generali della pianificazione attuativa**

1. La finalità generale della pianificazione attuativa è quella di specificare e dettagliare le previsioni di livello generale e programmatico del PGT per garantirne il rispetto e la applicazione coerente nei successivi interventi di urbanizzazione, edificazione e compensazione ambientale.
2. Gli strumenti attuativi richiedono pertanto la predisposizione di un progetto urbanistico complessivo e/o la verifica rispetto al contesto per garantire la qualità dell'edificazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi e attrezzature d'uso pubblico, i quali andranno predisposti e approvati preliminarmente rispetto al singolo intervento edilizio.
3. Gli strumenti attuativi devono:

- garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio, tenendo conto delle preesistenze ambientali e dei rapporti e connessioni con il contesto già edificato;
  - disciplinare l'assetto dei nuovi insediamenti in funzione dell'accessibilità, della dotazione di attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico generale, della sostenibilità ambientale degli interventi previsti;
  - prevedere modalità di attuazione conformi con quanto stabilito nella convenzione.
4. La predisposizione degli strumenti attuativi è:
- a. obbligatoria per tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e per gli ambiti specificamente individuati nel Piano di Servizi e nel Piano delle Regole; ove previsto dalle norme, può essere sostituita da permesso di costruire convenzionato;
  - b. è ammessa anche in altri ambiti, ove richiesta o proposta dall'operatore.
5. Gli strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico. La procedura di valutazione ambientale è in ogni caso richiesta ove il piano attuativo costituisca variante al PGT.

#### **Articolo 40 Documenti ed elaborati da allegare all'istanza di PA**

1. Gli strumenti attuativi devono indicare le destinazioni d'uso delle aree comprese nella perimetrazione dell'ambito di intervento, individuando precisamente:
  - le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria;
  - le aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, in conformità alle leggi vigenti e secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi vigente;
  - le aree destinate all'edificazione privata;
  - le eventuali aree di decollo dei diritti volumetrici;
  - le eventuali aree da destinare a interventi di compensazione e mitigazione ecologica e/o ambientale.
2. In ogni strumento attuativo deve essere assicurata la dotazione minima di aree per servizi pubblici o attrezzature destinate all'uso pubblico secondo le prescrizioni di legge e le specifiche indicazioni del Piano dei Servizi.
3. Al fine di garantire un assetto ordinato dei nuovi insediamenti gli strumenti attuativi devono fornire indicazioni vincolanti circa:
  - il collegamento della rete viaria di nuova realizzazione con la viabilità esistente di tipo veicolare e ciclopedonale;
  - le modalità e localizzazione degli allacciamenti delle nuove reti tecnologiche alle reti circostanti;
  - le possibilità di raccordo con i punti di interscambio della rete dei trasporti pubblici;
  - l'ingombro planivolumetrico delle nuove costruzioni;
  - le destinazioni d'uso previste;
  - la localizzazione degli spazi pubblici e le sistemazioni generali eventualmente previste negli elaborati di PGT.
4. La documentazione dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella D.G.R. del 25 luglio 1997, n° 6/30267. Documenti da allegare all'istanza:

- a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- b) schema di convenzione contenente:
  - l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
  - l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
  - la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
  - la modalità ed i tempi d'attuazione;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
- d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
- e) planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
  - delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
  - delle presenze naturalistiche ed ambientali;
  - degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
  - per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
- f) relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045, e allegato piano di contesto paesistico;
- g) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- h) progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
  - l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
  - l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
  - l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
- i) esemplificazione dei profili altimetrici;
- j) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi secondo il titolo V, capo IV, articolo 52 della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26;
- k) per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici e fognari il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, le dichiarazioni degli enti gestori dei pubblici servizi che attestino l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di distribuzione; per le eventuali cabine di trasformazione l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione.

- l) copia della documentazione dovrà essere presentata obbligatoriamente su supporto informatico in formato vettoriale georeferenziato (formato DWG o compatibile);
- m) fotoinserimento;
- n) documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
- o) nel momento in cui i Piani Attuativi introducano varianti agli atti del P.G.T., il supporto digitale dovrà essere conforme a quanto previsto dalla D.D.U.O 10 novembre 2006, n. 12520 e s.m.i. .

#### **Articolo 41      Formazione e approvazione dei PA**

1. Gli strumenti attuativi possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata e devono conformarsi alle indicazioni di carattere generale contenute nel PGT.
2. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.
3. Le previsioni contenute negli strumenti attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Gli strumenti attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del PGT, sono adottati e approvati nei modi e nei tempi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente.
5. La suddivisione di un piano attuativo in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:
  - La conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
  - Le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito;
  - I comparti di pianificazione attuativa devono essere composti in maniera da non produrre reliquati.
6. I piani attuativi, in base a motivazioni tecnicamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle poste a base del Documento di Piano o del Piano delle Regole, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi, purché dette variazioni riguardino una superficie complessivamente non eccedente il 5% dell'estensione del Piano attuativo.

**Articolo 42 Prescrizioni per la nuova edificazione nei PA**

1. L'inserimento armonico delle singole costruzioni nel contesto complessivo dell'ambito di trasformazione urbanistica dovrà essere verificato con plastici o simulazioni tridimensionali che consentano di verificare i rapporti tra gli spazi aperti e gli ambiti di nuova edificazione, al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, rispettare gli elementi sedimentati nella memoria urbana, contribuire alla caratterizzazione degli spazi aperti, privati e pubblici.
2. Lo strumento attuativo deve pertanto contenere il progetto completo e vincolante dell'assetto della edificazione, ed a tale fine deve dettagliare:
  - l'ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile;
  - le tipologie edilizie di riferimento;
  - le destinazioni d'uso almeno per il piano terreno;
  - ulteriori eventuali dettagli di assetto morfologico o di qualità tecnologica e/o di materiali da adottare per le facciate e le coperture.
3. Lo strumento attuativo deve definire le modalità d'uso e le sistemazioni delle aree scoperte (cortili e giardini) ed a tale fine deve dettagliare:
  - le aree da considerare permeabili e le aree da considerare impermeabili, e le eventuali opere/interventi di compensazione e mitigazione ecologica e/o ambientale;
  - la localizzazione di dette aree in relazione alla edificazione;
  - la destinazione (verde; parcheggio; percorsi ciclopedonali; spazi attrezzati per il gioco e il ritrovo; ecc.);
  - le caratteristiche delle eventuali sistemazioni a verde e delle aree che si possono considerare "filtranti";
  - gli accessi sulla strada pubblica con evidenziazione di eventuali percorsi ricadenti su strade o fondi privati, precisando:
    - o se si è in possesso dei requisiti di legge per poter transitare su strade private o fondi privati o se si è in possesso delle necessarie autorizzazioni ovvero convenzioni con i relativi proprietari;
    - o quali sono i servizi esistenti sulle strade private o sui fondi privati interessati;
  - quali opere innovative o di adeguamento si rendono necessarie al fine di soddisfare i fabbisogni della nuova edificazione.
4. Lo strumento attuativo deve inserire la nuova edificazione nel contesto urbano territoriale attraverso le seguenti azioni:
  - evitare la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);
  - adottare tecnologie innovative finalizzate alla efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale (risparmio dei consumi energetici nella progettazione degli impianti tecnologici e degli edifici e delle risorse non rinnovabili; parcheggi filtranti alberati);
  - adottare tipologie edilizie che riducano il consumo di suolo; che creino un ambiente urbano coerente con il contesto e con l'impostazione generale del piano.
5. Sulla base delle indicazioni planivolumetriche complessive e comunque vincolanti anche in caso di compravendita totale o parziale delle aree interessate, gli strumenti attuativi possono individuare al loro interno unità minime di intervento; tutti gli interventi compresi in ogni unità minima di intervento dovranno essere oggetto di

progettazione estesa a tutti gli edifici e spazi compresi nell'unità stessa che tuttavia dovrà rispettare le indicazioni complessive e vincolanti di cui sopra.

## CAPO II - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### SEZIONE 1 - Disciplina delle opere

#### Articolo 43 Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio e in casi particolari il titolare del permesso di costruire può richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota allo Sportello Unico per l'Edilizia.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 20 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.
5. Prima dell'inizio dei lavori relativi a nuove costruzioni nell'ambito di piani attuativi il titolare dell'intervento edilizio e il direttore dei lavori sono tenuti a contrassegnare mediante segnalazioni o picchettature la dislocazione delle costruzioni previste negli elaborati grafici di progetto.

#### Articolo 44 Comunicazione di inizio e ultimazione lavori

1. Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia l'inizio e l'ultimazione dei lavori.
2. La comunicazione dell'inizio dei lavori deve pervenire all'Amministrazione Comunale antecedentemente al loro inizio.
3. La comunicazione dell'ultimazione dei lavori deve pervenire all'Amministrazione Comunale entro e non oltre (30) trenta giorni dall'ultimazione dei lavori.
4. È obbligatorio consegnare al Comune, prima dell'inizio dei lavori del Permesso di Costruire o all'atto della presentazione della DIA, la documentazione di cui all'articolo 90 del D.Lgs. n. 81 del 2008 e s.m.i.. In assenza, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, **è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.**
5. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

#### Articolo 45 Inizio dei lavori<sup>1</sup>

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del Permesso di Costruire.

---

<sup>1</sup> I lavori si dicono iniziati allorché, ritirato il provvedimento abilitativo o decorsi i termini di legge dalla data di deposito presso il Comune del progetto edilizio, siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, ad esempio l'insieme delle seguenti operazioni: *l'arrivo in cantiere dei materiali ed attrezzi, l'avvio dei lavori di sterro, di demolizione (ove prevista) e di fondazione.*

2. A seguito di presentazione di Denuncia di inizio attività i lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia (30 giorni dalla presentazione) stessa. L'interessato deve, comunque, comunicare al Comune la data di inizio dei lavori, secondo le modalità indicate nell'Articolo 44 "Comunicazione di inizio e ultimazione lavori".
3. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

#### **Articolo 46 Varianti in corso d'opera - Interventi non ultimati**

1. Ove le varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali, non modificano gli indici urbanistici, il volume, la destinazione d'uso e la categoria edilizie, non alterino la sagoma dell'edificio possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta nel rispetto del titolo rilasciato, in caso contrario dovranno essere preventivamente autorizzate.
2. Nel caso l'opera oggetto di titolo edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, e fatte salve eventuali proroghe, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come intervento originario. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione. L'intervento sarà a titolo gratuito nel caso previsto al comma 7 dell'Articolo 63 "Disposizioni generali".

#### **Articolo 47 Certificato di agibilità**

1. Il presente Regolamento integra i propri contenuti con quanto prescritto all'interno della Parte I Titolo III del DPR 380/2001 e s.m.i. recante "Agibilità degli edifici".
2. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
3. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando ci sono le condizioni a richiedere l'autorizzazione di agibilità nel rispetto della normativa vigente. È vietata l'occupazione e l'utilizzo di un immobile prima di aver ottenuto il certificato di agibilità.
4. La domanda, deve essere redatta sulla base della modulistica messa a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia e deve contenere tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente. Tali modelli potranno subire variazioni che verranno approvate dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia tramite determinazione di modifica.
5. L'agibilità si forma per silenzio-assenso, per decorrenza dei termini, solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione di tutti gli atti e documenti previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

#### **Articolo 48 Idoneità alloggiativa**

1. Il certificato di idoneità alloggiativa attesta l'agibilità dell'alloggio in cui vive il cittadino non appartenente all'Unione Europea, ovvero certifica che l'alloggio stesso rientri nei parametri minimi previsti dalla legge per gli alloggi di edilizia residenziale.

2. I criteri attualmente applicabili sono quelli previsti nella Circolare del Ministero dell'Interno n. 7170 del 18/11/2009 e s.m.i. che ha cercato di assicurare un'interpretazione omogenea su tutto il territorio nazionale facendo riferimento alla normativa contenuta nel DM del 5/07/1975 e s.m.i. che stabilisce i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione e che precisa anche i requisiti minimi di superficie degli alloggi, in relazione al numero previsto degli occupati.
3. La domanda per il rilascio del certificato di idoneità dell'alloggio deve essere redatta esclusivamente sull'apposito modello predisposto dallo Sportello Unico per l'Edilizia completo di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente. Tali modelli potranno subire variazioni che verranno approvate dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia tramite determina di modifica.
4. Durante l'istruttoria delle domande, l'ufficio competente verifica:
  - i requisiti di superfici ed altezze dei locali;
  - la presenza ed idoneità dei servizi igienici;
  - se l'alloggio dispone di acqua riconosciuta potabile, di energia elettrica e di un sistema di riscaldamento idoneo;
  - se l'unità immobiliare assicura il doppio riscontro d'aria e la corretta evacuazione di fumi/odori di cucina, non presenta problemi di umidità e/o di condensa;
  - se l'alloggio risulta conforme alle norme di sicurezza impianti (di norma verificabili attraverso la presenza e correttezza delle certificazioni di conformità ed eventualmente con verifiche dirette qualora se ne rilevi la necessità).
5. Il certificato di idoneità alloggiativa non viene rilasciato nel caso in cui:
  - dall'istruttoria l'alloggio risulti destinato ad un uso diverso da quello di civile abitazione;
  - la domanda risulti incompleta della documentazione prevista dalla normativa vigente e da quella sopra richiamata;
  - i locali vengano considerati antigiene, inabitabili e inagibili.

#### **Articolo 49 Inagibilità delle costruzioni**

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, nonché ai sensi degli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Regolamento Locale di Igiene.

#### **Articolo 50 Interventi urgenti**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, sulla base di una perizia tecnica corredata da rilievo fotografico a cura del privato, è consentito al proprietario eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.
2. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
3. Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti, compresa la presentazione della perizia tecnica allo Sportello Unico per l'Edilizia.

## **SEZIONE 2 - Disciplina del cantiere**

### **Articolo 51 Cartello di Cantiere**

1. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, con l'indicazione degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del Direttore di lavori, dell'impresa esecutrice dei lavori, del Responsabile del cantiere, nonché del coordinatore per la sicurezza in fase progettazione e del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (D.Lgs. 81/2008 s.m.i.), nei casi dovuti. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.
2. La sanzione amministrativa pecuniaria per la mancata esposizione del cartello di cantiere, si applica con riferimento all'articolo 7 bis del D.Lgs. n. 267 del 2000, introdotto dall'articolo 16, legge n. 3 del 2003, per un valore da 30 euro a 500 euro.

### **Articolo 52 Documentazione a disposizione in cantiere**

1. Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

### **Articolo 53 Tolleranze di cantiere**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere con i seguenti scostamenti relativi alle misure lineari:
  - a) per misure sul piano orizzontale inferiori o uguali a m. 15,00: 0,50%;
  - b) per misure sul piano orizzontale superiori a m. 15,00: 0,25% (per la parte eccedente);
  - c) per misure sul piano verticale: 1,00%.
2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive relative ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superfici inferiori al 5%, ferma restando la superficie complessiva.
3. In ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm.
4. Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.

### **Articolo 54 Lavori in fregio al suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

1. Il titolare di Permesso di Costruire o della D.I.A., prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### **Articolo 55 Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino del suolo pubblico**

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente il relativo documento abilitativo all'Amministrazione Comunale, contenente le opportune prescrizioni ed agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. L'esecutore dovrà, se ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale, altresì provvedere ad un deposito cauzionale a garanzia della corretta esecuzione delle opere di ripristino. L'importo di tale deposito verrà stabilito dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia sulla base dell'intervento da realizzare.
3. Ultimati i lavori, le opere di ripristino delle aree pubbliche devono essere eseguite a cura e spese del concessionario entro il termine stabilito nel provvedimento abilitativo, in conformità alle disposizioni dell'Amministrazione Comunale, se non diversamente prescritto.
4. Dette opere vanno consegnate all'Amministrazione Comunale in contraddittorio con la redazione del verbale di regolare esecuzione. In caso di ritardo o di inosservanza delle disposizioni circa le opere di ripristino, l'Amministrazione Comunale provvede all'esecuzione delle opere stesse a spese dell'inadempiente, a mezzo dell'escussione della cauzione di cui al secondo comma del presente articolo ovvero attraverso decreto ingiuntivo.

#### **Articolo 56 Sicurezza del cantiere**

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità.
2. Nell'installazione e gestione dei cantieri inoltre le imprese realizzatrici dovranno 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 (tracciati e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni, strade ect, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, posizionamento dei cumuli distanti dalle abitazioni, etc...).

**Articolo 57 Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti (manutenzione ordinaria e straordinaria) che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

**A - Accesso alla copertura**

3. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
  - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore o uguale a 0,70 metri e altezza di 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
  - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq.;
  - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
    - o superficie maggiore o uguale a 0,50 mq.;
    - o se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere maggiore o uguale a 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
    - o se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale a 0,80 m.;
  - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

**B - Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati**

4. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.
5. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista.
6. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

**C - Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli**

7. Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti

fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

8. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

#### **D - Dispositivi di ancoraggio**

9. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

10. Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti 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;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

11. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

12. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

13. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: «Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove» e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

14. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, che nel caso di Denuncia di Inizio Attività o di altri titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.

#### **E - Ultimazione dei lavori**

15. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica; le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

16. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

**F - Edifici con estese superfici finestrate**

17. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

**G - Informazioni per gli addetti**

18. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza). Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.
19. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.
20. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

**H - Fascicolo dell'opera**

21. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
22. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.
23. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).
24. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

**Articolo 58 Strutture provvisionali**

1. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, nonché conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Le fronti dei ponti (impalcature) verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. I collaudi, le certificazioni e quant'altro previsto dalla vigente normativa deve essere conservato in cantiere a libera visione degli incaricati comunali.

#### **Articolo 59 Conferimento dei materiali di risulta**

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, il titolare o l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché ai servizi o alle aziende competenti per territorio i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso, nonché i dati relativi al rumore, ai sistemi di abbattimento delle polveri e ad eventuali opere di bonifica.
2. La presenza di amianto necessita, ai fini dell'inizio lavori, della comunicazione del piano di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 capo III, da parte del committente alla A.S.L. competente.
3. Sono fatte salve le norme in vigore in caso di presenza di materiali pericolosi.
4. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti ed alla normativa igienico-sanitaria.

#### **Articolo 60 Materiali**

1. I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti in materia di sicurezza in caso di incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.
2. Per la realizzazione degli edifici è prescritto l'utilizzo di materiali e finiture che consentano il rispetto sia dei requisiti di cui alla D.G.R. 5773/2007 e s.m.i. "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia", sia il rispetto delle normative riguardanti le prestazioni acustiche degli edifici. Inoltre è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
3. Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario.

#### **Articolo 61 Rinvenimenti**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico, devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. In caso di rinvenimenti di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti se ne dovrà dare immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale, che provvederà alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

**Articolo 62 Obblighi conseguenti alla sospensione dei lavori ed alla sopraelevazione degli edifici**

1. In caso di sospensione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse della sicurezza, dell'igiene pubblica e del decoro.
2. In difetto il dirigente competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
3. Nel corso dei lavori di sopraelevazione o relativi a opere che interessano una porzione di edificio devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte residua dell'edificio.
4. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile di cantiere o del coordinatore per l'esecuzione ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., vanno immediatamente comunicate allo Sportello Unico per l'Edilizia per iscritto, dal titolare del permesso di costruire e dall'interessato.
5. I lavori devono essere sospesi fino a quando non verrà trasmessa, unitamente ai dati dei subentranti, una dettagliata relazione circa lo stato delle opere e dei lavori con la dichiarazione circa le rispettive responsabilità, sottoscritta per accettazione dai dimissionari e dai subentranti, ove ciò non sia possibile, è ammessa una perizia giurata circa lo stato dei lavori a firma dei soli subentranti.

## CAPO III - DETERMINAZIONE E VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### Articolo 63 Disposizioni generali

1. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sono approvate e aggiornate ai sensi di legge.
2. I titoli edilizi abilitativi per interventi di nuova costruzione, di ampliamento e ristrutturazione edilizia di edifici esistenti sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione in applicazione del presente titolo e delle norme vigenti, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, e determinato con riferimento alle tariffe vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività fermo restando quanto previsto all'art. 38.7 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.
3. In caso di varianti al titolo edilizio abilitativo presentate entro il termine della sua validità, il contributo di costruzione verrà ricalcolato con riferimento alle tariffe vigenti (al momento della presentazione della variante nel caso di DIA o la data di rilascio del permesso di costruire) e pertinenti alle opere di variante.
4. Per gli interventi per cui sia esercitata la facoltà della denuncia di inizio attività, secondo i disposti della normativa nazionale e regionale, il contributo di costruzione, determinato in via provvisoria contestualmente alla sua presentazione, dovrà essere corrisposto entro 30 (trenta) giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività. È fatta salva la facoltà di rateizzazione e la possibilità per il Comune di richiedere eventuali integrazioni il cui versamento a conguaglio dovrà avvenire entro 15 giorni dalla notifica della relativa comunicazione. A tale scopo il relativo calcolo, ovvero la dichiarazione della gratuità, costituisce allegato obbligatorio alla denuncia di inizio attività, al momento della sua presentazione presso l'ufficio ricevente.
5. Nel caso in cui l'opera soggetta al pagamento del contributo di costruzione, preveda diverse destinazioni all'interno del medesimo edificio, la misura del contributo sarà determinata sommando le quote dovute per ogni singola destinazione d'uso. Gli oneri inerenti locali accessori e i magazzini saranno computati secondo il tipo di attività prevalente.
6. Nel caso di presentazione della richiesta di nuovo permesso di costruire, ovvero deposito della denuncia di inizio attività, per il completamento opere a seguito della decorrenza dei termini di ultimazione dei lavori, il proprietario o committente, ad eccezione di quanto specificato nel comma seguente, dovrà versare il contributo di costruzione relativo all'eventuale incremento delle tariffe per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione rispetto al provvedimento originario e riferito alle unità immobiliari da completare. Nel caso di destinazioni per la quale sia dovuto il versamento del costo di costruzione il proprietario avrà la facoltà di presentare il computo metrico per la parte delle opere da ultimare in alternativa al calcolo tabellare.
7. Ove le opere oggetto di completamento riguardano unicamente la realizzazione di finiture interne dell'edificio quali ad esempio tinteggiatura dei locali, posa in opera di battiscopa, posa in opera di porte interne, sanitari, pavimenti, rivestimenti e impianti, il titolo edilizio per il completamento dell'intervento sarà gratuito.

**Articolo 64 Contributo di costruzione**

1. I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.
2. Ai sensi dell'art. 17.3.b DPR 380/2001 e s.m.i., il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari esistenti nella misura massima del 20%, qualora tale ampliamento sia verificato sia per il Volume (V) sia per la Superficie utile (Su). La gratuità prevista dal presente comma è esclusa per gli edifici di progetto in classe 9, 10 e 11 determinata ai sensi dell'art. 8 DM 10/05/1977 n. 801 e s.m.i..
3. È consentita la rateizzazione del versamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), nei seguenti termini e fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente o da successive indicazioni del Consiglio Comunale:
  - a. versamento del 50% prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo o dei termini previsti dall'Articolo 63 comma 4 qualora sia esercitata la facoltà della denuncia d'inizio attività edilizia;
  - b. versamento del 25% al completamento della costruzione al rustico
  - c. versamento del restante 25% all'ultimazione delle opere e comunque entro 24 mesi dalla notifica dell'avviso di avvenuto rilascio del titolo edilizio abilitativo o dei termini previsti dall'Articolo 63 comma 4 qualora sia esercitata la facoltà della denuncia d'inizio attività edilizia;

**Articolo 65 Modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono calcolati a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente, ed escludendo i volumi e gli spazi destinati a parcheggio nel rispetto dell'art. 69 LR 12/2005 e s.m.i..
2. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali, terziarie (direzionali e commerciali), nonché turistiche e alberghiere, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di S<sub>lp</sub> (Superficie lorda di pavimento) compresi i piani interrati e seminterrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente, comprese le pensiline o terrazze con larghezza o sporgenza superiore a m 1,50 calcolati sull'intera estensione, ed escludendo i volumi e gli spazi destinati a parcheggio nel rispetto dell'art. 69 della LR 12/2005 e s.m.i..
3. Ai sensi dell'art. 38.7 bis della LR 12/2005 e s.m.i., l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista, e corrisposto al Comune all'atto del rilascio del provvedimento e fatta salva la facoltà di rateizzazione ai sensi del presente titolo. Nel caso di piani attuativi o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta per il permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività edilizia siano presentate entro non oltre 36 mesi dalla data di approvazione.

**Articolo 66 Costo di costruzione**

1. Il contributo afferente al costo di costruzione inerente gli edifici residenziali o misti viene determinato ai sensi del DM 10/05/1977 e s.m.i. applicando le aliquote di cui alla tabella allegata alla DGR 11/556 del 28/07/1977 e s.m.i..
2. Le aliquote previste dalla tabella allegata alla DGR 11/556 del 28/07/1977 e s.m.i. per gli edifici esistenti, sono applicabili per gli interventi di ristrutturazione al di fuori dei casi di esonero dal contributo di costruzione. Le medesime aliquote sono applicabili anche agli interventi che si configurano come ampliamento degli edifici esistenti solamente nel caso in cui l'ampliamento non comporti la creazione di un organismo autonomo per caratteristiche strutturali e funzionali.
3. Per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il costo di costruzione e pari all'8% (otto per cento) del costo documentato attraverso la presentazione del computo metrico estimativo i cui prezzi unitari sono desunti dal Bollettino dei prezzi informativi delle opere edili in vigore e pubblicato della Camera di Commercio di Brescia. Ai fini dell'applicazione del presente comma e in alternativa alla presentazione del costo documentato, il Comune si riserva di approvare costi standardizzati per tipologie edilizie riferiti ad interventi secondo il criterio dell'ordinarietà che costituiscono valori di riferimento minimi al di sotto dei quali il costo documentato verrà verificato in occasione dell'istruttoria della pratica edilizia.
4. Gli interventi di ristrutturazione, attuati senza demolizione e ricostruzione, in mancanza della determinazione del costo reale documentato dell'intervento, ai sensi dell'art. 48.6 della LR 12/2005 e s.m.i., comportano il pagamento del contributo sul costo di costruzione calcolato sulle superfici reali dell'intera unità immobiliare oggetto d'intervento.

**Articolo 67 Maggiorazione del contributo per interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti**

1. Per gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti la quota degli oneri di urbanizzazione afferenti il contributo di costruzione e maggiorata del 10%.
2. Il costo base al metro quadrato di spazio a parcheggio da reperire, fermo restando quanto previsto al "TITOLO VI - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI" delle Norme di PGT, qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei, come previsto dall'art. 64 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i., è stabilito in €/mq. 50,00 da adeguare annualmente con l'incremento ISTAT, e maggiorato del valore dell'area così come stabilito annualmente per le singole zone ai fini della determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini ICI/IMU.
3. La somma di cui al comma precedente potrà essere restituita depositando apposita richiesta entro e non oltre il termine per l'ultimazione dei lavori, previo reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali dovuti con apposito atto ai sensi della normativa vigente.

## CAPO IV - VIGILANZA E SANZIONI

### Articolo 68 Funzioni di vigilanza

1. L'Amministrazione Comunale, tramite i funzionari dello Sportello Unico per l'Edilizia e della Polizia Locale, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive previste dal titolo abilitativo, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi e dal presente regolamento edilizio.
2. Dopo aver accertato che sono stati eseguiti o sono in corso d'esecuzione lavori non autorizzati o con difformità rispetto alla normativa vigente il responsabile competente adotta i provvedimenti di legge secondo la procedura prevista dal D.P.R. 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e successive modificazioni ed integrazioni, comunicando all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio.
3. Le operazioni d'accertamento devono risultare da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione, o comunque nel più breve tempo possibile e sottoscritte dal redattore.
4. Per ingiunzioni di ripristino o di demolizioni riguardanti gli abusi edilizi svolti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e per la conseguente individuazione del regime sanzionatorio, si rimanda alla normativa in vigore.
5. In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria.
6. Su proposta del responsabile del procedimento, vengono determinate le sanzioni pecuniarie da applicare alle diverse infrazioni al presente regolamento, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesioni degli interessi pubblici.

### Articolo 69 Irrogazioni della sanzione

1. La sanzione è irrogata dal responsabile competente mediante apposito provvedimento che deve contenere in particolare i seguenti elementi:
  - a. tipo d'illecito accertato;
  - b. tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione nonché la modalità e tempi per l'esecuzione della sanzione;
  - c. forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio.

### Articolo 70 Sanzioni edilizie

1. Le infrazioni alle disposizioni del presente regolamento, che rientrano nella fattispecie contemplata dal D.P.R. 06.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, saranno punite come indicato dallo stesso Testo Unico e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per tutte le altre violazioni al presente regolamento, per le quali non è prevista una specifica disposizione normativa, ai sensi dell'art. 7 bis del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267 così come modificato dall'art. 16 della Legge 16/1/2003 n. 3, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dallo stesso articolo.
3. Per il tecnico progettista che negli atti di progetto renda mendaci dichiarazioni o indichi stati di fatto non rispondenti al vero, per dolo o colpe gravi, si rendono

applicabili le procedure previste dall'art. 373 del codice penale, nonché la segnalazione all'ordine professionale di appartenenza.

4. Le sanzioni penali previste nel presente articolo non inibiscono l'applicazione di altre sanzioni penali previste da altri regolamenti comunali, da leggi e regolamenti dello Stato e l'adozione di altri provvedimenti, quali la revoca di autorizzazioni, la sospensione di lavori, la demolizione o la riforma di opere abusive eseguite e simili previste dal presente regolamento o da disposizioni di legge, da regolamenti statali e da altri regolamenti comunali.
5. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal responsabile competente.

#### **Articolo 71      Sanzioni: esecuzione d'ufficio**

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dal D.P.R. 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, l'Amministrazione Comunale procede in base alle leggi vigenti in materia.

## **TITOLO II - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DELL'UNIONE DEI COMUNI DELLA VALSAVIORE**

### **CAPO I - COMPOSIZIONE E NOMINA**

#### **Articolo 72 Finalità**

1. Il presente regolamento disciplina l'istituzione, le attribuzioni e la composizione della Commissione per il paesaggio dell'Unione dei Comuni della Valsavioire ai sensi dell'articolo 81 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

#### **Articolo 73 Istituzione della commissione**

1. È istituita la Commissione per il Paesaggio dell'Unione dei Comuni della Valsavioire ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 81 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., quale organo tecnico consultivo che esprime pareri obbligatori, non vincolanti, in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza dei Comuni di Cedegolo, Berzo Demo, Cevo, Savioire dell'Adamello e Sellero.

#### **Articolo 74 Competenze della commissione**

1. La Commissione per il paesaggio è competente ad esprimere pareri obbligatori in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza dei Comuni di Cedegolo, Berzo Demo, Cevo, Savioire dell'Adamello e Sellero come definite dall'articolo 80 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.
2. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato, tenuto conto dei criteri fissati dalla D.G.R. N. VIII/7977 del 6 agosto 2008, della D.G.R. VIII/008139 del 1 ottobre 2008 e della D.G.R. VIII/8952 dell'11 febbraio 2009.

#### **Articolo 75 Composizione della commissione**

1. La Commissione è composta da n. 3 membri compreso il Presidente, aventi particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale.
2. I componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.
3. I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite ai Comuni.
4. Il Presidente è nominato dai membri della Commissione nel corso della sua prima seduta tra i suoi componenti.
5. Il Presidente della Commissione deve essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come

libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

#### **Articolo 76 Nomina della commissione**

1. La Commissione, di cui all'articolo precedente, è nominata dalla Giunta dell'Unione.
2. I componenti sono nominati in seguito ad avviso pubblico di selezione emanato dall'Unione.
3. I componenti devono essere in possesso di competenza ed esperienza professionale nel campo della pianificazione paesaggistica o nel campo della storia, della tutela e salvaguardia dei beni ambientati e paesaggistici, così come chiarito con D.G.R. n. VIII/7977 del 6 agosto 2008.
4. Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio, dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alle candidature presentate all'Unione.
5. La delibera di nomina dovrà dare atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati prescelti rispetto a quanto previsto dai criteri fissati con D.G.R. n. VIII/7977 del 6 agosto 2008.

#### **Articolo 77 Incompatibilità**

1. Non possono essere nominati componenti della Commissione i soggetti che rivestono già una carica di amministratore comunale in uno dei Comuni membri dell'Unione, sulla base di quanto disposto dal D.Lgs 267/2000 e s.m.i..
2. I componenti della Commissione per il Paesaggio non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia o di commissioni comunali operanti nel settore territoriale presso uno dei Comuni di Cedegolo, Berzo Demo, Cevo, Savio dell'Adamello e Sellero.
3. I componenti della Commissione non possono svolgere funzioni o incarichi inerenti le attività edilizie e/o urbanistiche all'interno dei Comuni membri dell'Unione.
4. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quinto grado.

#### **Articolo 78 Convocazione della commissione**

1. La Commissione è convocata dal Presidente, di norma presso la sede dell'Unione dei Comuni della Valsavio. La convocazione presso la sede di uno dei Comuni membri può essere comunque fatta dal Presidente, senza la necessità di formalità particolari.
2. L'invio della convocazione è effettuato almeno cinque giorni prima della seduta, a mezzo posta, telegramma, telefax o posta elettronica.
3. Il termine di cui al precedente Comma 2 può essere ridotto in casi d'urgenza in base alla valutazione del presidente e, comunque, non può essere inferiore a tre giorni.
4. L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare.

#### **Articolo 79 Quorum strutturale e funzionale**

1. Per la validità delle sedute della commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti votanti della stessa.
2. La Commissione esprime il parere obbligatorio a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

**Articolo 80 Attività di segreteria della commissione**

1. Le funzioni di segreteria della Commissione saranno garantite, per le pratiche di ogni singolo Comune, dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale o dal Responsabile del Procedimento individuato all'interno di ogni singolo Comune, che viene pertanto individuato quale struttura tecnico-amministrativa cui attribuire la responsabilità di verificare gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di autorizzazione paesaggistica, acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio e trasmettere alla Soprintendenza territorialmente competente tali documenti, unitamente alla relazione tecnica illustrativa prevista dall'art. 146, comma 7 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
2. La segreteria predispone la documentazione da allegare all'ordine del giorno e procede all'invio delle convocazioni delle sedute della commissione.
3. Di ogni pratica visionata dalla Commissione viene redatto apposito verbale, da parte del candidato di ogni singolo Comune per le pratiche ad esso relative, che deve contenere il nome dei presenti, l'enunciazione delle questioni trattate, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi, con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza; in tal ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.
4. Il verbale è sottoscritto da tutti i componenti della Commissione.
5. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.
6. Il Presidente può invitare alle sedute della Commissione il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune o il responsabile del Procedimento per le pratiche di ogni singolo Comune.

**Articolo 81 Istruttoria delle pratiche**

1. Il responsabile del procedimento istruisce la pratica e la invia alla segreteria della Commissione in tempi utili affinché il rilascio dell'autorizzazione avvenga nei termini di legge e tenuto conto di quanto previsto all'Articolo 78 e all'Articolo 82 del presente regolamento.

**Articolo 82 Termini per l'espressione del parere**

1. La Commissione per il Paesaggio è tenuta, in via generale, ad esprimere il proprio parere in sede di prima convocazione e comunque, nel caso necessiti di un supplemento istruttorio, non oltre i quindici giorni successivi.

**Articolo 83 Indennità**

1. Per i componenti della Commissione non sono previsti gettoni di presenza o indennità.

**Articolo 84 Durata della commissione e sostituzione dei suoi componenti**

1. La Commissione dura in carica per tutta la durata del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e, in tutti i casi, fino alla nomina della nuova commissione.
2. I componenti della Commissione sono dichiarati decaduti qualora non partecipino, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive della Commissione.

3. Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza del mandato, si provvederà alla sua sostituzione.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **CAPO I - AMBIENTE URBANO**

#### **SEZIONE 1 - Spazi pubblici o ad uso pubblico**

##### **Articolo 85     Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Nei progetti che riguardano la ripavimentazione di spazi pubblici, si dovranno utilizzare 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.
3. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
4. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

##### **Articolo 86     Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno del Comune, e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti.
2. È vietato apporre all'esterno dei fabbricati insegne, targhe, cartelli e qualsiasi iscrizione o indicazione di carattere permanente senza avere ottenuto la specifica autorizzazione ed in conformità al regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni.
3. L'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, della Legge Regionale n. 17/2000, della Legge 175/1992 in materia di pubblicità per le attività sanitarie autorizzate) nonché di eventuali ulteriori norme e disposizioni di legge nazionali, regionali e comunali eventualmente sopravvenute.
4. I progetti che riguardano o comprendono l'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari dovranno essere compatibili con l'intorno ed oggetto di valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio qualora il responsabile del procedimento lo ritenga opportuno, o disposizioni normative lo impongano.
5. L'Amministrazione Comunale, con il supporto della Commissione per il paesaggio, potrà considerare i progetti d'installazione di cartelloni pubblicitari temporanei quando questi sono a carico dei privati che si accollano congiuntamente l'onere di riqualificare spazi pubblici prospicienti o facciate di stabili degradati in accordo con i proprietari degli stessi.

6. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari non dovrà inoltre costituire in alcun modo ostacolo alla normale deambulazione né, in alcun modo, barriera architettonica.

### **Articolo 87 Chioschi, cabine telefoniche, edicole, elementi di arredo**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici e ad uso pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Si definiscono interventi di arredo quelli che riguardano manufatti minori che tuttavia concorrono alla determinazione dell'immagine paesaggistica dei luoghi; la progettazione degli elementi di arredo dovrà garantire una adeguata "coerenza stilistica" con gli edifici di cui costituiscono la pertinenza, con la dovuta attenzione alle dimensioni dei manufatti, ai materiali, alle forme utilizzate e al paesaggio circostante.
3. Rientrano nell'arredo, anche in relazione al loro impatto visivo e sono soggette a provvedimento autorizzativo:
  - monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
  - santelle, croci, statue, ecc..
  - insegne e indicatori pubblicitari;
  - pensiline e pergolati;
  - gazebo e bersò fissi.

### **Articolo 88 Arredo urbano**

1. È la disciplina che si interessa alla definizione formale del paesaggio urbano. Essa presenta una "dimensione visiva" (che attiene al paesaggio urbano percettibile) ed una "valenza funzionale" (relativa agli elementi che servono per l'uso degli spazi pubblici).
2. Nell'accezione più generica indica l'insieme delle operazioni di finitura, di attrezzatura e di organizzazione degli spazi pubblici, realizzate per migliorare le qualità dell'ambiente urbano e per una sua migliore fruizione.
3. È l'insieme di elementi (attrezzature, impianti ed oggetti) che caratterizzano l'ambiente urbano e perciò stimolano l'attenzione del passante o ne soddisfano particolari curiosità ed esigenze nelle sfere psicologica, estetica e della qualità della vita.
4. Concerne tutti gli oggetti d'uso o d'interesse comune esistenti negli spazi pubblici e di uso pubblico che, per il loro particolare significato figurativo e/o per la loro rilevanza spaziale, concorrono alla "formazione" o alla "caratterizzazione" dell'ambiente urbano. Tali oggetti sono i cosiddetti distintivi urbani, le opere di segnaletica e l'impianto verde.
5. Le attrezzature e le rifiniture che qualificano e caratterizzano uno spazio urbano consistono in panchine, lampioni, gettacarte, selciature, parapetti, transenne, cabine telefoniche, ecc., nonché nelle apparecchiature ripetitive a funzione prevalentemente tecnica, come tombini, grigliature, bocche antincendio, pali dell'energia elettrica, centraline telefoniche, fili, sfiatatoi dei gasdotti, ecc.

**Articolo 89 Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione e laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati ed avere larghezza minima di m. 1,50.
3. I grigliati devono essere a maglia quadrata.
4. È sconsigliato l'utilizzo di manufatti tipo "*Erbablock*" e similari su percorsi di forte passaggio in quanto possono costituire barriera architettonica a chi deambula con l'ausilio di bastoni o stampelle.
5. I marciapiedi dovranno presentare le seguenti caratteristiche tecniche:
  - a) il dislivello tra il piano del marciapiede e le zone ad esso adiacenti non deve superare i 15 (quindici) centimetri;
  - b) i cordoli dovranno essere in granito, salvo diversa indicazione dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune;
  - c) sul limite della sede stradale potranno essere imposte, su parere dell'Ufficio Lavori Pubblici, opportune opere di protezione quali recinzioni, parapetti o barriere stradali.
6. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati, così come previsti dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

**Articolo 90 Percorsi ciclabili**

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
3. Lungo i percorsi ciclabili dovrà essere prevista idonea segnaletica orizzontale e verticale, atta a garantire la visibilità, la fruizione e la circolazione in sicurezza.

**Articolo 91 Spazi porticati**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con il contesto, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

5. Devono essere previsti accessi a raso o con rampe a norma di legge per il superamento delle barriere architettoniche.

### **Articolo 92 Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare le opere che intende eseguire e la cadenza temporale; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

### **Articolo 93 Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1998, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati naturalmente e ove non possibile artificialmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi previsti dalla pianificazione urbanistica e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura dei diritti di terzi.
5. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.
6. Si rimanda al Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).

**Articolo 94 Reti di servizi pubblici**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette d'ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto, anche provvisorie, non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità, fruibilità e decoro degli spazi pubblici.
4. I nuovi elettrodotti dovranno essere interrati; per comprovate impossibilità potranno essere rilasciate deroghe motivate.
5. 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 nello strumento urbanistico generale vigente.
6. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas devono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

**Articolo 95 Accessi da strade pubbliche o private**

1. Le immissioni di strade private su altre strade e gli accessi dalle strade private o pubbliche dovranno essere adeguatamente sistemati al fine di evitare qualunque emissione di materiale e di acqua, anche meteorica, sull'adiacente strada pubblica o privata.
2. Dette opere poi dovranno essere adeguatamente mantenute per garantirne la continua ed assoluta efficienza.

**Articolo 96 Aree demaniali**

1. L'edificazione su aree di proprietà demaniale è concessa solo per la realizzazione di opere pubbliche, d'interesse pubblico o comunque soggette a servitù pubblica; non è ammessa l'edificazione per opere d'interesse privato quand'anche, per errore grafico nell'azonamento, tali aree abbiano quella destinazione, né è ammesso utilizzare la volumetria eventualmente concessa e concentrarla su aree di proprietà privata.

## SEZIONE 2 - Spazi privati

### Articolo 97 Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade e 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. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno m. 5,00 riducibili a m. 1,00 con cancello dotato di apertura radiocomandata e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi.
3. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
4. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di idonei dispositivi di sicurezza per l'arresto e la riapertura automatica integrati da segnali visivi e acustici di movimento.
5. L'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
6. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
7. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi tra loro non deve essere inferiore a m. 2,00.
8. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.
9. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli immobili di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla norma presente.
10. Gli accessi pedonali dovranno essere arretrati dal filo delle recinzioni esistenti o, in mancanza di esse, dal limite di proprietà. La proiezione sul piano orizzontale di eventuali tettoie di copertura dei citati accessi, non potrà interessare aree di proprietà pubblica.
11. Le rampe devono essere realizzate in materiale antistrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, che dovranno essere raccolte al fine di evitare il deflusso della stessa in strada.
12. Le pensiline o tettoie a protezione degli accessi carrai o pedonali sono ammesse a condizione che non sporgano sul suolo pubblico e devono essere munite di apposito condotto di scarico delle acque piovane che non deve scaricare sul suolo pubblico.
13. Devono essere collocati in modo da non nascondere la pubblica illuminazione i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altro di interesse pubblico.

### Articolo 98 Accessi ai parcheggi

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. rampe di accesso antisdrucciolevoli di idonea pendenza, non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
    - m. 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
    - m. 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di m. 3,50 metri e massimo di m. 9,50;
  - b. percorsi pedonali larghi almeno m. 0,60 adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito quando esista un percorso di scale e di ascensori posti nelle adiacenze;
  - c. tratti in piano lunghi almeno m. 4,50 per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
  - d. rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali; dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
    - m. 6,00 per l'accesso ai box
    - m. 5,50 per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;
2. Per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
  3. Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.
  4. Le disposizioni di cui al comma 1, del presente articolo, si applicano nel caso di parcheggi privati per interventi con destinazione diversa dalla residenza.
  5. Nei parcheggi pubblici e privati devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio della rampa, di lunghezza tale da ricevere un adeguato numero di veicoli in proporzione alla prevista capacità di parcheggio, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.
  6. È ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.

## **Articolo 99     Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione. Le strade private a servizio di più lotti e delle aree produttive devono essere contraddistinte da apposito segnale. È facoltà dell'Amministrazione di richiedere ai privati la chiusura al traffico di tali strade con sbarre apribili o sistemi equivalenti.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;
  - 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.

3. Le strade private devono prevedere adeguati marciapiedi e idonee alberature a filare.
4. Le strade private debbono essere dotate d'ideone impianto di illuminazione, da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni della L.R. 38/2004 e del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale.
5. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale, dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. È tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
6. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta.

#### **Articolo 100 Realizzazione di impianti tecnologici esterni**

1. Nella realizzazione di nuovi impianti, o rifacimento integrale degli esistenti, le antenne per radio, televisione e satellitari devono essere centralizzate ed opportunamente posizionate in modo da non costituire disordine architettonico e dovranno rispettare il regolamento comunale vigente.
2. È vietata l'installazione di parabole satellitari su edifici o immobili meritevoli di salvaguardia vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Per gli altri edifici le parabole satellitari dovranno essere comunque centralizzate. Si deve intendere centralizzato l'impianto realizzato al servizio dell'intero condominio, dell'edificio ovvero, nel caso di edifici a corte, di un intero fronte del fabbricato.
4. È vietata l'installazione di parabole su balconi o davanzali degli edifici prospicienti la pubblica via. Le parabole esistenti, in caso di sostituzione, dovranno essere rese conformi al presente articolo.
5. Negli edifici di civile abitazione, nel caso di realizzazione di nuovi impianti di condizionamento, o rifacimento integrale degli esistenti, l'installazione delle unità esterne (moto condensante) degli impianti di condizionamento stessi sulle facciate degli edifici dovrà essere realizzata in modo tale da evitare effetti negativi sul decoro dei prospetti dell'edificio stesso. Qualora l'unità abitativa sia dotata di balconi, l'installazione delle unità esterne dovrà essere realizzata sul pavimento del balcone in adiacenza al muro perimetrale. La posa delle unità esterne dovrà inoltre avvenire secondo criteri che garantiscano il minor disturbo possibile alle vicine unità abitative (ad esempio provvedendo ove possibile a schermare le macchine, a posarle nel punto più distante possibile dal confine, a non indirizzare il getto di aria calda espulsa verso le finestre dei confinanti, a porre attenzione alla corretta posa delle camicie di rivestimento per evitare vibrazioni durante il funzionamento etc). Nei nuclei di antica formazione è vietata l'installazione di parti esterne di impianti di condizionamento o climatizzazione sulle pareti esterne degli edifici visibili dalla pubblica via.

**Articolo 101 Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Tutti gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi idrici di smaltimento e di approvvigionamento, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi ed adeguatamente certificati.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio del Comune, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
4. Le reti ed infrastrutture di cui al comma precedente nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici, costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria anche i cunicoli attrezzati per il passaggio e la manutenzione delle citate reti.
5. Devono essere previsti idonei manufatti per i gruppi di misura per la fornitura dei vari servizi tecnologici alle utenze (acqua, elettricità, gas, etc...). Detti manufatti, da concordare con i relativi gestori, è necessario siano posti su area privata e senza costruzioni sottostanti, dovranno essere accessibili da area pubblica o permanentemente aperta al pubblico, in muratura e contestualizzati con l'intervento edilizio e le recinzioni previste, dovranno essere poste in un luogo ben visibile ed accessibile agli addetti per la lettura e la verifica. La loro ubicazione dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente e dovranno essere dimensionati in modo da contenere tutte le apparecchiature.
6. Quando richiesto, i proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi d'illuminazione pubblica, volti a valorizzare gli spazi pubblici antistanti.

**Articolo 102 Recinzioni e muri divisorii**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
3. Le recinzioni fra le varie proprietà, ove consentito dallo strumento urbanistico e in caso di recinzioni di particolari caratteristiche storiche ed architettoniche, dovranno avere tipologia (dimensioni, materiali da costruzione, tipo, ecc..) simili a quelle esistenti nell'isolato e nelle costruzioni attigue, e comunque con altezza massima pari a m. 1,80. In caso di abitazione a confine con un immobile di tipo produttivo la recinzione potrà essere realizzata completamente in muratura.
4. Le recinzioni su spazi pubblici, ove consentito dallo strumento urbanistico, dovranno essere eseguite in ferro, legno, rete, purché di tipo trasparente; dovranno avere un'altezza massima di m. 1,80 compreso zoccolo a tamponamento totale non superiore a m. 0,80.

5. Per quanto possibile, le recinzioni devono coordinarsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva di insieme. Recinzioni e zoccolature d'altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue.
6. Non sono ammesse recinzioni che presentino cuspidi, punte o cocci di vetro alla sommità che possano risultare pericolosi.
7. In tutto il territorio comunale, per le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:
  - a) di filo spinato o spuntoni;
  - b) di lamiere ondulate o lastre in materiale plastico piane o ondulate, di altri materiali impropri.
8. È fatto d'obbligo curare la manutenzione e la funzionalità delle recinzioni al fine di assicurare il decoro urbano e la sicurezza degli utenti.
9. I muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, sono soggetti a conservazione ed al ripristino, con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti. In particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali, tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti.

#### **Articolo 103 Murature a secco**

1. Muri di contenimento realizzati a secco potranno, per motivi di stabilità, essere demoliti e ricostruiti; questi ed eventuali nuovi muri di sostegno dovranno essere realizzati esclusivamente con tecnica a secco o comunque in pietra a vista utilizzando sempre i leganti o l'eventuale supporto in cemento armato solo controterra.

#### **Articolo 104 Spazi ineditati e aree abbandonate o dismesse**

1. Tutte le aree non edificate, siano esse edificabili o non edificabili, non possono essere utilizzate quale deposito permanente di materiali, carcasse di veicoli, attrezzature e macchinari vari, terra di riporto, ecc.
2. Gli spazi ineditati e le aree abbandonate o dismesse, non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica (ivi compresi interventi periodici di derattizzazione) assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
3. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare gravi situazioni igienico - sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, a cura e spese degli enti o dei soggetti proprietari, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
4. È fatto inoltre obbligo al proprietario dell'area dismessa un'indagine ambientale - con cadenza almeno biennale - sulla situazione del sito in caso fosse stato sede di attività produttive o artigianali - oggi dismesse - al fine di individuare

tempestivamente eventuali situazioni di inquinamento e procedere con le conseguenti operazioni di bonifica eventualmente necessarie.

5. Per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, l'Amministrazione può prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni di aspetto decoroso, che diano garanzie di stabilità e durata.
6. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette. In caso di pericoli di ordine statico, di carattere igienico-sanitario o per ragioni di pubblica sicurezza, l'Amministrazione può ordinare alla proprietà la demolizione di manufatti fatiscenti o pericolanti; in caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore.
7. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
8. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.
9. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore.

#### **Articolo 105 Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini del rilascio del provvedimento edilizio e dell'ultimazione delle opere.
2. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà essere armonizzato con le soluzioni e le apparecchiature disposte dal Comune per gli spazi pubblici contigui in conformità alla L.R. 38/2004. Tale sistemazione dovrà rispettare quanto previsto dal Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale.
3. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti.
4. Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario. È altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati.

#### **Articolo 106 Numeri civici - numerazione interna - caselle postali private**

1. Il numero civico è indicato in via provvisoria in fase di rilascio del titolo abilitativo ad edificare ed è assegnato definitivamente in fase di certificazione di agibilità.
2. Su richiesta dell'avente titolo l'Ufficio Anagrafe assegna il numero civico a tutte le aperture dei fabbricati accessibili dalla pubblica via, disponendo l'apposizione

dell'indicatore del numero civico assegnato. Il proprietario deve mantenere l'indicatore in modo che sia facilmente visibile dalla pubblica via.

3. L'indicatore ecografico interno viene posato a cura della proprietà. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
4. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dalla proprietà, vi provvede l'Amministrazione Comunale addebitandone le spese alla proprietà.
5. Tutti i fabbricati, inoltre, dovranno essere muniti di idonea casella postale, ubicata in prossimità del numero civico ed accessibile ai sensi della vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
6. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre, nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile contenente i propri dati ed il recapito, affinché possano essere contattati in caso di emergenza.
7. È riservata all'Amministrazione Comunale la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

### **SEZIONE 3 - Interventi in ambiti di particolare tutela**

#### **Articolo 107 Interventi su edifici di interesse ambientale**

1. Gli edifici di interesse ambientale sono i fabbricati con caratteristiche tipologiche tradizionali.
2. Ogni intervento di trasformazione e modificazione esteriore dei luoghi e degli edifici deve essere sottoposto al parere consultivo obbligatorio della Commissione per il paesaggio.
3. Gli interventi edilizi negli edifici in argomento, dovranno tener conto delle seguenti indicazioni:
  - a. gli elementi preesistenti che per forma o materiali o particolare lavorazione caratterizzano gli edifici devono essere mantenuti e reimpiegati in loco. Le coperture dovranno essere a falde e sono obbligatori il mantenimento degli allineamenti degli edifici e la salvaguardia della continuità delle facciate, dei fili di gronda, dei tetti;

#### **Articolo 108 Materiali di finitura**

1. Per le aree soggette a vincolo ambientale D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., per i beni storici, monumentali, nonché per le aree particolare tutela e di interesse ambientale, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti e comunque compatibili con quanto previsto (anche dal punto di vista procedurale) dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti, anche non richiamate nel presente Regolamento Edilizio.

## **SEZIONE 4 - Norme generali per i nuclei di antica formazione e per gli edifici di interesse storico architettonico**

### **Articolo 109 Norme generali**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione parziale, ricostruzione a seguito di crollo accidentale verranno attuati nel rispetto assoluto delle norme generali di seguito descritte.
2. Ogni progetto riguardante interventi all'interno dei nuclei di antica formazione dovrà prevedere in forma dettagliata anche tutte le misure adottate per la conservazione o il ripristino degli originari elementi decorativi, strutturali, vegetazionali esistenti.
3. Dovrà essere prevista l'eliminazione di tutte quelle superfetazioni, non storicizzate, in contrasto con l'integrità dell'intero complesso.

### **Articolo 110 Estensione degli interventi**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia devono essere estesi all'intero edificio, o all'unità riportata nella schedatura specifica del PGT, nonché a eventuali aree (giardini, broli, ecc.) e fabbricati (fienili, legnaie, rustici, ecc.) di pertinenza, anche se staccate dal fabbricato principale. Se non risulta possibile l'estensione a tutto l'edificio il primo intervento costituirà la direttiva inderogabile per quelli successivi interni allo stesso edificio.
2. Al fine di omogeneizzare eventuali futuri interventi sullo stesso edificio il titolare del titolo abilitativo, dovrà presentare in allegato alla richiesta del titolo abilitativo, disegni esecutivi delle parti sostituite in scala non inferiore a 1:50.

### **Articolo 111 Crollo accidentale**

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. Dovrà prontamente essere presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia:
  - a. perizia statica a firma di tecnico abilitato;
  - b. elaborato grafico relativo alla ricostruzione da approvarsi ed allegarsi al titolo autorizzativo in corso;
  - c. documentazione fotografica.
3. È fatto obbligo 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.
4. Non è ammessa, in assoluto, alcuna ricostruzione con tecnologie e materiali diversi da quelli originari.

### **Articolo 112 Demolizioni parziali**

1. 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.

2. La ricostruzione delle stesse parti verrà effettuata con le modalità previste al precedente Articolo 110 "Estensione degli interventi" e con la procedura di cui al comma 2 dell'Articolo 111 "Crollo accidentale".
3. Le demolizioni effettuate in difetto di comunicazione preventiva saranno considerate come abuso edilizio e come tali sanzionate a termini di legge.

### **Articolo 113 Superfetazioni**

1. Dovranno essere demolite tutte quelle superfetazioni incongrue che, costruite in epoca recente, o comunque prive di caratteristiche, tipologiche o di storicizzazione tali da richiederne la conservazione, costituiscano un'alterazione dell'edificio stesso e del suo contesto.
2. Per gli edifici classificati come livello 1, 2 e 3, è ammesso il mantenimento delle superfetazioni, solo quando sia validamente documentato che la demolizione possa pregiudicare la statica dell'edificio stesso; in tal caso queste dovranno essere integrate tipologicamente all'edificio stesso.
3. È ammessa la compensazione di eventuali volumi demoliti anche con l'acquisizione di un credito volumetrico da usare negli ATR e negli ambiti del PdR secondo quanto previsto nelle norme del PdR.
4. I balconi potranno essere mantenuti solo se rispondenti per dimensioni, materiali e tecniche costruttive alla tipologia dell'edificio, e comunque non potranno avere uno sporto massimo maggiore di cm. 100 e dovranno avere lo sviluppo longitudinale congruo rispetto all'intera facciata dell'edificio stesso. Per un'eventuale adeguamento a tale norma, è inoltre ammessa la loro demolizione e ricostruzione.

### **Articolo 114 Documentazione per la conoscenza e l'esame degli interventi**

1. Ogni progetto riguardante interventi edilizi su edifici, o parte di essi, ricadenti nei nuclei di antica formazione, dovrà essere redatto sulla base di un rilievo di dettaglio dell'edificio stesso in ogni sua parte, esteso ad eventuali edifici e spazi accessori che costituiscono, con l'edificio principale, un unico contesto storico ambientale.
2. Il rilievo dovrà essere costituito dalla documentazione di seguito descritta:
  - a. planimetria d'insieme dell'edificio e del suo intorno, quotata, in scala non inferiore a 1:100 con precise indicazioni circa:
    - o i materiali in opera per pavimentazioni, scale, murature interne ed esterne, serramenti;
  - b. piante quotate dei vari piani o livelli dell'edificio in scala non inferiore a 1:100 con precise indicazione circa:
    - o la destinazione d'uso dei locali allo stato di fatto;
    - o delle altezze interne di ogni locale;
    - o i materiali in opera per pavimentazioni, scale, murature interne ed esterne, serramenti;
  - c. prospetti quotati interni ed esterni in scala non inferiore a 1:100 con precise indicazione circa:
    - o i materiali in opera per pavimentazioni, scale, murature, intonaci, serramenti;
    - o il tipo di copertura ed i relativi materiali;
  - d. sezioni verticali quotate eseguite in più punti;
  - e. rilievo fotografico dei prospetti esterni ed interni, dei singoli principali e dei più significativi elementi costruttivi, come pavimentazioni interne ed esterne, scale,

- camini, decorazioni pittoriche, copertura, comignoli, eventuali elementi vegetazionali; i punti di ripresa dovranno essere chiaramente indicati sulle tavole grafiche di rilievo;
- f. rilievo del verde;
- g. relazione descrittiva dettagliata dello stato di fatto.
3. Gli elaborati grafici di progetto (sia esso di restauro, consolidamento, adeguamento impiantistico, ecc.) dovranno essere presentati in scala adeguata (almeno 1:100, salvo gli edifici vincolati, di particolare valore storico-architettonico, così come individuati nelle schede di analisi, per i quali la scala di rappresentazione deve essere almeno 1:50) e dovranno essere costituiti da piante, sezioni, prospetti, particolari costruttivi e da un'esauriva relazione tecnica di intervento.
4. Durante lo svolgimento dei lavori si dovrà procedere alla redazione di esauriente documentazione fotografica che attesti le lavorazioni ed il corretto svolgimento dei lavori.

### **Articolo 115 Tecnologie, materiali, finiture**

1. Le sottospecificate caratteristiche possono non essere oggetto di stretta prescrizione per quanto attiene i nuovi edifici o gli edifici di recente costruzione, che comunque dovranno contemplare adeguate motivazioni intrinseche e di contesto per l'eventuale utilizzo di tecnologie, materiali e finiture alternative.

#### **115.1 Tetti e coperture**

1. Rifacimenti totali o parziali dovranno essere effettuati nel più assoluto rispetto delle seguenti norme:
- a. La struttura dovrà essere preferibilmente realizzata in legno, con andamento a falde con caratteristiche tipologiche dei nuclei di antica formazione. La pendenza delle falde deve essere preferibilmente compresa tra il 30% e 45%.
- b. È prescritto per tutti gli edifici il mantenimento delle coperture di pregio se esistenti. È inoltre vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.
- c. È prescritto per tutti gli edifici esistenti o di nuova costruzione l'impiego di tetti a falde inclinate con manto di coppi o similcoppo, tegole marsigliesi in cotto, scandole in pietra o in legno, con l'esclusione di altri materiali o forme.
- d. È ammessa, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili, ecc.), l'impiego della copertura in lastre metalliche (rame, zinco, piombo).
- e. È da escludersi l'uso d'altri materiali ed elementi per coperture, diversi da quelli su elencati.
- f. È consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.
- g. È vietata la controsoffittatura degli sporti di gronda, qualora non costituisca elemento originario dell'edificio.
- h. Dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.
- i. Previa verifica paesistica, è possibile realizzare nuove pensiline a copertura degli ingressi, terrazzi, scale con strutture leggere e ben inserite nel contesto, anche con tipologie diverse a quanto previsto nei commi precedenti.

**115.2 Canali di gronda e pluviali**

1. I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata di colore marrone ed avere sezione semicircolare o rettangolare; 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 di cui al punto 1 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 dovrà essere possibilmente annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti, o realizzato con apposito elemento in ghisa o in materiale equivalente.

**115.3 Comignoli e canne da fumo esterne**

1. I comignoli devono essere realizzati in muratura intonacata a civile o in pietra come le facciate o in rame.
2. 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.
1. È consentita la realizzazione di canne da fumo sporgenti dalle murature perimetrali. Gli elementi in oggetto devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo pubblico di m. 4,50, salvo eventuali deroghe per pubblica utilità e previa concessione di una servitù di uso pubblico da parte del Comune. La loro finitura dovrà essere ad intonaco a civile o in pietra tale da integrarsi con la facciata. 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.
3. Manufatti esistenti riconosciuti di particolare pregio o comunque significativi dovranno in ogni caso essere conservati e restaurati in tutte le loro parti.

**115.4 Murature esterne**

1. È consentito il rifacimento degli intonaci di facciata: il nuovo intonaco dovrà essere, per finitura, tipo di lavorazione, colore e materiali impiegati, simile a quello rimosso.
2. Qualora questo non fosse quello originario, l'intonaco da impiegarsi dovrà essere del tipo al rustico, a raso sasso, al semicivile, al civile o liscio: la scelta, non necessariamente univoca per le diverse facciate di un unico edificio, sarà effettuata nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso e del suo contesto.
3. 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).
4. Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici, ecc....
5. È prescritta la tinteggiatura colorata di quelle facciate che risultino in tal modo finite allo stato di fatto, solo quando ciò costituisca elemento determinante per i caratteri

tipologici dell'edificio stesso; questa dovrà corrispondere per tipo e colore alla tinteggiatura originaria esistente o documentabile come tale, anche sulla base di eventuali saggi stratigrafici.

6. 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, previo parere dello Sportello Unico per l'Edilizia.
7. Ugualmente dovranno essere conservate e restaurate tutte le iscrizioni, o resti di esse, come insegne originarie di negozi, indicazioni stradali, vecchia toponomastica.
8. È di norma vietata l'arbitraria realizzazione di ogni tipo di decorazione pittorica o a rilievo (fregi, graffiti, finti elementi architettonici, trompe - l'œil, dipinti in genere ecc.). Eventuali integrazioni o ripristini di decorazioni preesistenti e documentabili come tali, dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione.
9. Il regolamento sugli impianti pubblicitari, potrà specificare anche diversamente quanto riportato nel precedente comma.
10. È consentito il ripristino di zoccolature in intonaco già esistenti, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio. In particolari casi documentati è possibile prevedere nuove zoccolature in pietra o simile.

#### **115.5 Affreschi, santelle, manufatti sottoposti a tutela, rinvenimenti fortuiti**

1. Tutte le santelle o edicole votive sparse sul territorio comunale, gli affreschi ed i manufatti, di cui agli artt. 2, 10 e 11 del Dlgs n. 42/2004 e s.m.i. sono sottoposti a tutela se realizzati prima del 1950.
2. Dell'esistenza, sia all'esterno che all'interno di un edificio, di affreschi, dipinti murali o manufatti oggetto di tutela dovrà essere data comunicazione all'A.C. unitamente ad ogni istanza di autorizzazione o denuncia di opere edilizie su immobili interessati dalla presenza degli stessi.
3. Affreschi e manufatti dovranno essere obbligatoriamente conservati in luogo e sottoposti ad intervento di restauro conservativo; questo, così come un'eventuale loro rimozione, che si rendesse necessaria ai fini di una migliore conservazione degli stessi, dovrà essere oggetto di autorizzazione da parte della A.C. e della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici competente per territorio, secondo il disposto degli artt. 21, 22 e 23 del Dlgs n. 42/2004 e s.m.i..
4. Il rinvenimento fortuito di cose immobili o mobili sottoposte a tutela, ivi compresi i reperti archeologici, dovrà essere notificato entro ventiquattro ore dal ritrovamento, ai sensi dell'art. 90 del citato Dlgs n. 42/2004 e s.m.i., al Sindaco, ovvero all'Autorità di Pubblica sicurezza o alla competente Soprintendenza. Lo scopritore è altresì tenuto alla conservazione temporanea del bene, lasciandolo nelle condizioni e nel luogo in cui è stato rinvenuto.
5. Qualora non venisse effettuata la denuncia preventiva o temporale in corso lavori di un affresco esistente o rinvenuto, il progetto oggetto di concessione sarà considerato difforme alle opere eseguite quindi soggetto alle sanzioni di cui alla legislazione vigente.

### **115.6 Finestre**

1. Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti. Tutte le aperture di tipo tradizionale sono da salvaguardare.
2. Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in Tonalite dell'Adamello martellinato (o similari o legno), spessore di fronte facciata almeno cm. 10.
3. È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura di colore bianco opaco o con tonalità simili al colore di fondo della facciata delle riquadrature delle finestre, purché queste rispettino per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettura locale. È invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrature ad intonaco esistente.
4. Gli scuri esterni saranno in legno o simil legno, del tipo cieco o a persiana di colore identico al serramento e dovranno avere caratteristiche simili a quelle tradizionali in uso nel luogo.
5. Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti.
6. Sono tassativamente vietati serramenti metallici non adeguatamente mitigati e tapparelle, anche del tipo alla veneziana.

### **115.7 Inferriate**

1. Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo.
2. Tali manufatti potranno in ogni caso essere trattati esclusivamente con colori scuri tipici del luogo.

### **115.8 Portali, portoni e portoncini**

1. Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura essa dovrà essere esclusivamente a tutto sesto o rettangolare
2. Dovranno essere mantenute e restaurate le cornici esistenti. In caso di nuove aperture, queste dovranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione, lavorazione e colore a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in Tonalite dell'Adamello martellinato (o similari o legno), spessore di fronte facciata almeno cm 15 o superiore, in funzione dell'ampiezza del portale. Non è ammesso l'uso della graniglia martellinata per le cornici.
3. Dovranno essere mantenuti nel limite del possibile e restaurati i serramenti esistenti.
4. Gli eventuali nuovi serramenti devono essere a 1 o 2 ante d'uguale dimensione preferibilmente in legno pieno tinto e finiti con verniciatura opaca. Possono anche avere l'anima in metallo ma con finitura esterna tipo legno.
5. È vietato l'uso della plastica a vista salvo con finitura tipo legno.

**115.9 Posti auto pertinenziali chiusi**

1. La realizzazione di posti auto pertinenziali chiusi, qualora comporti modifiche di qualsiasi tipo o entità, sia all'interno che all'esterno dell'edificio, è consentita esclusivamente vincolata al rispetto delle indicazioni di seguito riportate.
2. Eventuali ampliamenti delle aperture esistenti dovranno mantenere i caratteri tipologici storici, con il reimpiego ove possibile del materiale esistente.
3. Le aperture derivate da ampliamento, o di nuova realizzazione, dovranno preferibilmente avere una luce massima e un'altezza massima indicativamente di m. 2,50, salvo casi particolari da concordare con l'Ufficio Tecnico.
4. Le nuove aperture potranno avere intradosso a tutto sesto, a sesto ribassato, o con trabeazione rettilinea.
5. 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 consono alla natura storica del fabbricato.
6. L'architrave potrà essere realizzato anche in muratura intonacata.
7. È consentito preferibilmente l'uso di portoni pieni in legno o simil legno. Per quelli prospicienti la viabilità pubblica è d'obbligo l'automazione telecomandata.

**115.10 Soffitti a volta e solai in legno tipici**

1. I soffitti a volta ed i solai in legno, tipici della costruzione locale, rappresentano una irrinunciabile testimonianza di tecniche costruttive non più in uso e costituiscono un elemento strutturale spesso fondamentale per un consolidato equilibrio statico all'interno di nuclei di edifici storici costruiti a ridosso gli uni degli altri.
2. È in ogni caso vietata la demolizione di tali elementi strutturali qualunque sia la loro ubicazione all'interno dell'edificio o il loro stato di conservazione.
3. È fatto obbligo, in caso di intervento edilizio, di procedere all'eventuale consolidamento e restauro dei soffitti a volta e dei solai lignei esistenti all'interno dell'edificio oggetto dell'intervento stesso.
4. I soffitti a volta ed i solai in legno, tipici della costruzione locale, dovranno essere ricondotti e/o mantenuti alle loro linee originarie; qualora ciò si dimostrasse poco fattibile sono ammesse opere di controsoffittatura; tali operazioni non dovranno in alcun modo ledere la struttura originaria della volta.

**115.11 Rampe e scivoli**

1. Le rampe di raccordo esterne all'edificio possono preferibilmente essere realizzate con ciottoli di fiume o cubetti di porfido o granito o pietra luserna uniformemente alla pavimentazione stradale esistente. Sono espressamente vietate rampe di raccordo, esterne all'edificio, realizzate in asfalto.
2. Eventuali scivoli di raccordo per piccoli dislivelli potranno essere in Tonalite dell'Adamello lavorato a punta o pietra.

**115.12 Vetrine**

1. È consentito l'utilizzo d'aperture esistenti per la realizzazione di vetrine evitando la modifica delle dimensioni o degli elementi architettonici esistenti.

**115.13 Insegne**

1. Di norma dovranno essere conservate quelle insegne di negozi che rivestano particolare significato storico-ambientale.
2. Sono consentite insegne piene, su lastre, realizzate con verniciature a smalto o insegne realizzate direttamente su intonaco di facciata mediante graffito o pitturazione di tipo a fresco, ad eccezione delle facciate aventi particolare pregio storico od architettonico. È consentita la loro illuminazione mediante piccoli riflettori.

**115.14 Abbaini**

1. È consentita la realizzazione d'abbaini preferibilmente costruiti in legno e con copertura a una o due falde dello stesso materiale utilizzato per il tetto.
2. In caso di utilizzo ai fini abitativi del sottotetto potranno essere realizzati abbaini combinati con tasche sino al raggiungimento dei rapporti aereoilluminanti richiesti dei locali.

**115.15 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.
2. È ammessa la sostituzione delle sole strutture lignee irreversibilmente ammalorate; la loro sostituzione dovrà essere effettuata con elementi simili per tipo, forma e dimensione a quelli sostituiti; ciò anche quando, per motivi di sicurezza, si rendesse necessaria la totale sostituzione di dette strutture.

**115.16 Scale esterne**

1. Scale esterne originarie esistenti:
  - Le scale esterne agli edifici, realizzate in muratura e/o pietra dovranno essere obbligatoriamente mantenute in uso e sottoposte a restauro conservativo.
  - 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. Per i manufatti realizzati in legno valgono le stesse norme previste all'art.115.15 "Logge e ballatoi";
2. Scale esterne di nuova realizzazione:
  - Potranno essere realizzate nuove scale esterne solo per il superamento di limitati dislivelli tra piano stradale e prima soletta dell'edificio (dislivello massimo metri 2,00). I gradini potranno essere in legno o in pietra locale a blocchi o lastre a superficie bocciardata;
  - I parapetti potranno essere realizzati in pietrame intonacato rasosasso, in muratura intonacata al rustico, in legno, 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.

**115.17 Portici**

1. Non è ammessa la chiusura dei portici, in particolare quando questi costituiscano 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 esclusivo come percorsi pedonali pubblici.

2. Non è consentita all'interno dei portici stessi la realizzazione di volumi che ne alterino le caratteristiche formali; è inoltre fatto obbligo di demolire tutte quelle superfetazioni eventualmente esistenti, prive di valore storico o culturale.

#### **115.18 Poggioli storici**

1. È obbligatoria la conservazione e il restauro dei poggioli storici originariamente esistenti.
2. È ammessa la sostituzione delle strutture che risultassero eccessivamente usurate e quindi di pericoloso utilizzo, purché ciò non comporti variazioni alle dimensioni e alla forma degli elementi sostituiti. Tale norma dovrà essere tassativamente osservata anche quando, per motivi di sicurezza, si rendesse necessaria una sostituzione totale delle strutture.

#### **115.19 Verande**

1. La realizzazione di verande è ammessa su terrazze esistenti ad esclusione del fronte principale ed ove non lo consentano le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e storico culturale.

#### **115.20 Pensiline**

1. Previa verifica paesistica, è possibile realizzare nuove pensiline a copertura degli ingressi, terrazzi, scale con strutture leggere e ben inserite nel contesto, anche con tipologie diverse da quanto previsto nell'art.115.1 "Tetti e coperture".

#### **115.21 Altri manufatti**

1. Specifici manufatti, pertinenze di edifici, elementi architettonici particolarmente significativi e quant'altro degno di conservazione e restauro devono essere evidenziati nel rilievo dettagliato, che costituisce parte integrante ed essenziale di ogni istanza o denuncia per qualsivoglia tipo di intervento edilizio su edifici compresi all'interno della perimetrazione dei nuclei di antica formazione.
2. È comunque fatta salva la facoltà dell'A.C. e degli organismi comunali preposti al controllo dell'attività edilizia, di prescrivere la conservazione ed il restauro di ulteriori testimonianze ritenute, ad insindacabile giudizio degli stessi, meritevoli di tutela.

#### **115.22 Fontane, statue, cippi, lapidi**

1. Le fontane, le statue, i cippi e le lapidi insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere conservate in luogo.
2. È consentito il loro trasferimento, solo per valorizzarne le caratteristiche e previo parere scritto dello Sportello Unico per l'Edilizia e degli eventuali enti competenti.

#### **115.23 Interventi su spazi scoperti**

1. Nel perimetro dei nuclei di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune e di quelle relative a specifici interventi ammessi dalle norme del PGT che riguardano le modifiche dell'assetto planivolumetrico.

2. È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di parcheggi interrati e di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:
  - le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
  - le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata;
  - Le rampe e gli accessi siano ben integrati nel contesto storico e non vengano snaturati e interrotti elementi caratteristici del paesaggio (muri a secco, ecc.).
3. È ammessa l'occupazione del sottosuolo per spazi accessori e di servizio fino al 50% della superficie scoperta di riferimento.
4. L'edificazione di parcheggi pertinenziali in soprasuolo è ammessa a condizione che risulti mitigata dagli spazi pubblici e che si integri perfettamente con il contesto storico.
5. 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.
6. Per la formazione di marciapiedi dovranno essere impiegati lastre e cordoli in pietra.
7. Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti dovranno salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (cortile, giardino, orto, ecc.). Nel caso di intervento edilizio significativo, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello dell'edificio su cui si interviene.
8. Sono vietati i frazionamenti fisici delle corti.
9. Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:
  - la conferma dell'attuale destinazione a verde; i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria;
  - la possibilità di trasformazione a verde per le aree destinate a cortile;
  - la conservazione ed eventualmente il ripristino con materiali aventi le medesime caratteristiche delle pavimentazioni originali lastricate dei cortili;
  - la realizzazione delle superfici dei cortili e delle strade di accesso interne alle proprietà private in terra stabilizzata, calcestre, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; è escluso l'impiego dell'asfalto, del battuto, e sconsigliato l'uso delle marmette e dei masselli autobloccanti in cemento, è esclusa la posa di pietra ad opus incertum;
  - la conservazione e la tutela delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone, mentre per le nuove piantumazioni si dovranno impiegare alberi tipici della vegetazione locale.

## CAPO II - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

### SEZIONE 1 - Inserimento ambientale delle costruzioni

#### Articolo 116 Decoro delle costruzioni

1. L'Amministrazione Comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, siano rivolti a migliorare l'ambiente del comune nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, dei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, arredi urbani, spazi aperti verdi e infrastrutture.
2. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
3. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione ad opera della Commissione per il paesaggio.
4. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di buona qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di relazionare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
5. Qualora, a seguito di demolizione o d'interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposto ai proprietari la loro sistemazione. In caso di non adempimento può essere imposto, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
6. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempimento.
7. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
8. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e statica mediante tutti i necessari interventi di manutenzione.
9. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, staticità, manutenzione esterna ed igiene sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
10. Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda i materiali di rivestimento, le tinteggiature e le coperture previste, all'ambiente, con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato. Pertanto, nei progetti dovranno essere indicate espressamente le tinteggiature (tipi e materiali) ed i loro colori.

**Articolo 117 Arredi da giardino**

1. Per Arredi da Giardino s'intendono: forni, barbecue, cucce, voliere, giochi per bambini, casa delle bambole (1 m. x 1 m. circa max 2 mc.), gazebo (massimo mq. 12,00) e bersò mobili (cioè non saldamente infissi al terreno).
2. Gli Arredi da Giardino non costituiscono edificazione pertanto non sono soggetti né a permesso di costruire e nemmeno a denuncia di inizio attività, salvo gazebo (CIA).
3. Devono però essere sempre rispettate le norme del Codice Civile.

**Articolo 118 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.

**Articolo 119 Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento, dalla disciplina dello strumento urbanistico generale (PGT) e dai relativi strumenti esecutivi e dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che elevino la qualità e la fruibilità dello spazio urbano.
3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso deve risultare integrato con il contesto circostante e la pavimentazione pubblica esterna.

**Articolo 120 Prospetti su spazi pubblici**

1. Lo strumento urbanistico generale disciplina i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

**Articolo 121 Sporgenze e aggetti**

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono soddisfare esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza ed essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

2. L'aggetto su suolo pubblico di serramenti, gronde, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo, salvo quanto precisato nei commi 7, 8, 9 dell'Articolo 127 "Porte, finestre, serramenti, infissi, elementi decorativi".
3. Balconi a sbalzo e pensiline su strada pubblica devono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dal marciapiede o di m. 4,50 dalla quota stradale.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
5. La copertura degli ingressi pedonali dovrà essere realizzata completamente su proprietà privata.

### **Articolo 122 Marciapiedi**

1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi posti in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
3. Nelle zone storiche e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto del carattere dei luoghi e/o ad indicazione dell'Amministrazione Comunale.
4. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
5. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico.

### **Articolo 123 Gallerie**

1. La galleria è un passaggio coperto di forma allungata collegante due ambienti.
2. La galleria deve essere architettonicamente dimensionata in rapporto alle altre parti dell'edificio, coordinandosi con i portici o le gallerie contigue o vicine.
3. Le gallerie aperte al pubblico transito devono essere illuminate da fonti di luce artificiali.
4. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e a quelle che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti, anche tramite occupazione di suolo pubblico, previo autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

### **Articolo 124 Coperture**

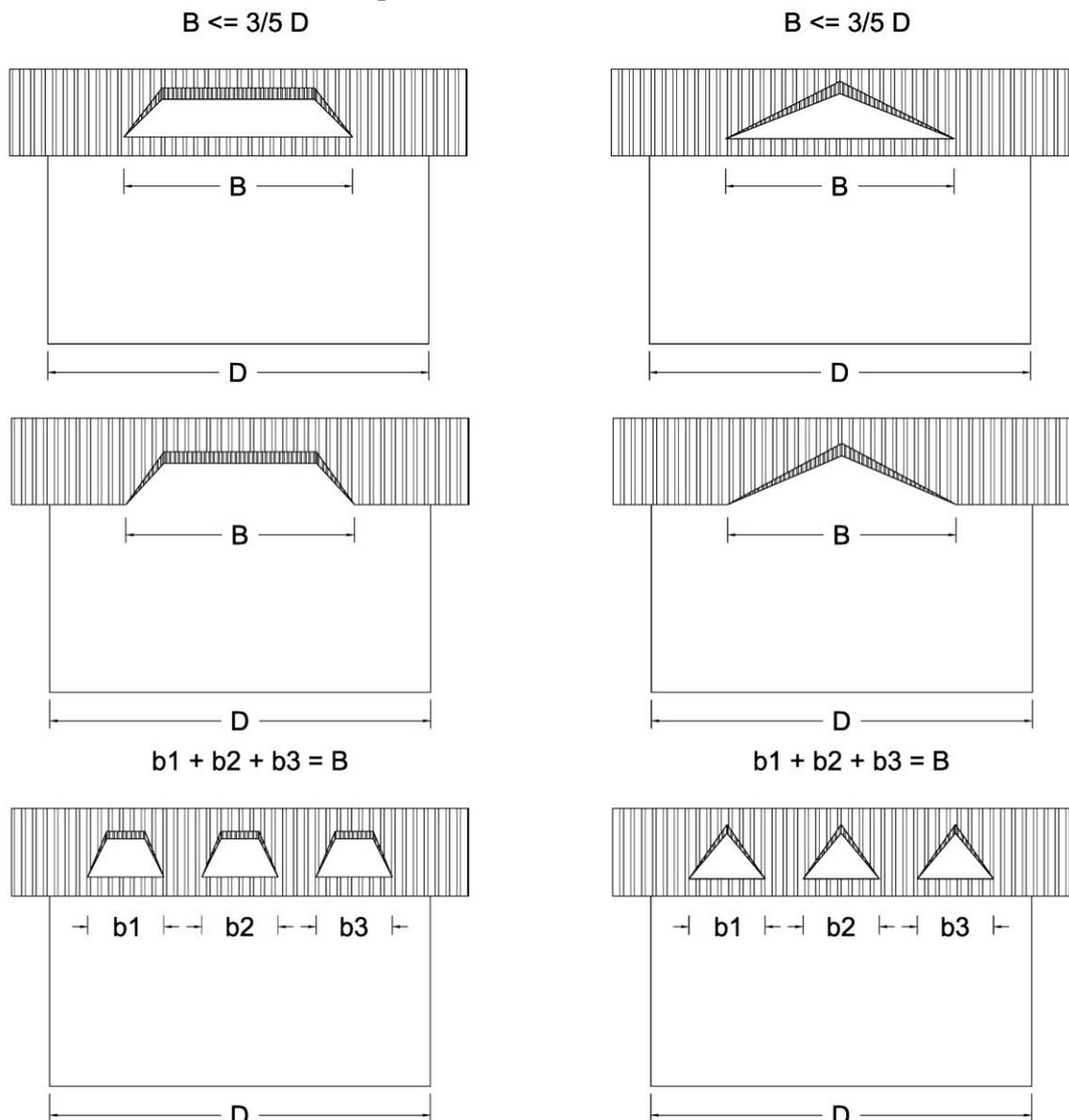
1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Sono consentite coperture piane o con andamento diverso da quello a falda o

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%.

### Articolo 125 Abbaini

1. È consentita la realizzazione d'abbaini preferibilmente costruiti in legno e con copertura a una o due falde dello stesso materiale utilizzato per il tetto.
2. Le coperture degli edifici dovranno prevalentemente essere costituite da falde continue con pendenza regolare compresa tra il 30% ed il 45%.
3. Sia nei sottotetti abitabili che in quelli non abitabili è possibile realizzare abbaini in falda di tetto, secondo le tipologie di seguito riportate e con la seguente limitazione:
  - la base "B" non deve essere superiore ai 3/5 della dimensione "D" di facciata.



**Articolo 126 Canali di gronda e pluviali**

1. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda e di tubi di scarico per lo smaltimento delle acque meteoriche, secondo la normativa vigente.
2. I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame, acciaio o lamiera zincata. È da escludersi l'uso del materiale plastico. Per i nuclei di antica formazione si rimanda all'115.2 "Canali di gronda e pluviali".
3. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso delle facciate contigue. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali; i pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti e delle cornici orizzontali, devono rispettare l'integrità.
4. I tubi di scarico su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati nel muro per l'ultimo tratto di m. 2,00 dal livello stradale. Detta prescrizione non è obbligatoriamente applicabile agli edifici storicizzati.
5. Le acque pluviali dei tetti non devono scaricarsi sul suolo pubblico. Le acque piovane devono essere comunque opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali. Deve essere evitato ogni stillicidio dalle sporgenze delle costruzioni.

**Articolo 127 Porte, finestre, serramenti, infissi, elementi decorativi**

1. Non è in alcun modo possibile asportare e sostituire elementi ornamentali, scultorei e decorativi di portali, finestre e cantonali. Tali parti dovranno essere mantenute, conservate e qualora necessario, restaurate.
2. Il rinnovo degli infissi esterni andrà sottoposto a criteri di omogeneità ambientale usando preferibilmente materiali della tradizione locale (legno, ferro) ed elementi propri dell'edilizia rurale (ante, scuri ecc.). Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive, nonché per reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche.
3. Nel caso in cui gli infissi si presentino in particolare stato di degrado, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
4. Per le vetrine in assonanza con la facciata in cui sono inserite, sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente evidente è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ripropongano i caratteri formali, in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
5. I portoncini, le cancellate, le inferriate, le recinzioni e qualsiasi altro elemento di chiusura che sia espressione della cultura locale, dovrà essere conservato e restaurato.
6. I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, o comunque rappresentanti indubbi punti di qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo. Sono vietati i vetri a specchio ed i vetri colorati.

7. Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, non è consentita l'occupazione di suolo pubblico mediante decorazioni od infissi di qualunque genere, che sporgano dal vivo delle facciate fino all'altezza minima di m. 2,50 dal suolo; al di sotto di dette altezze possono essere concesse sporgenze non superiori a cm. 5.
8. I serramenti al piano terreno o al piano rialzato della parte su strada devono aprirsi soltanto verso l'interno dell'edificio, salvo che la legge, per motivi di sicurezza, disponga diversamente.
9. I serramenti delle finestre possono aprirsi verso il suolo pubblico soltanto quando essi siano collocati ad un'altezza minima di m 3,50 su strade con marciapiedi ed ad una altezza di m 4,50 su strade senza marciapiedi. Dette altezze sono da misurarsi dal limite inferiore del serramento e comunque nel rispetto di ulteriori prescrizioni del codice della strada e relativo regolamento di applicazione ed esecuzione.

### **Articolo 128 Tende**

1. La tenda è un manufatto costituito in qualsiasi materiale (tessuto naturale o sintetico), non rigido, e supportato da una struttura vincolata alla facciata di un edificio, al di sopra di vetrine o porte di accesso, aggettante sul suolo e con la funzione di riparare dal sole.
2. Le tende esterne, al pari delle insegne, costituiscono elementi percettivi del luogo urbano, pertanto per posizione, materiale, colore e forma, devono essere compatibili alla valenza architettonica dell'edificio e della zona, non in contrasto con la visuale prospettica della via e siano, per forma e dimensione, contestualizzate al linguaggio informativo d'intorno, non debbono arrecare ostacolo al percorso pedonale ed alla viabilità né coprire la segnaletica stradale e toponomastica.
3. Le tende dovranno risultare omogenee per ogni facciata di edificio sia nella forma, sia nel colore e materiale e dovranno essere mantenute in buono stato di sicurezza e di decoro.
4. Il posizionamento delle tende non deve occultare i segni primari della vita cittadina "segnaletica stradale, informazioni e indicazioni di orientamento".
5. La collocazione delle tende è ammessa se non sussistono impedimenti di carattere artistico - decorativo e se non si verifichi l'interruzione di particolari modanature. In particolare le tende frangisole non dovranno nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre. Nei casi di forti vincoli architettonici l'apposizione della tenda avverrà entro la luce della vetrina.
6. Le tende aggettanti su suolo pubblico possono essere installate, previa autorizzazione del responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, secondo i seguenti criteri:
  - a. possono essere fisse o retrattili e devono essere prive di sostegni verticali fissati al suolo;
  - b. possono essere verticali tra le colonne dei portici o nei vani delle arcate, purché vi sia omogeneità di materiale forma e colore e vi siano meccanismi per l'innalzamento;
  - c. le tende aggettanti al piano terreno di fabbricati sono ammesse solo sulle strade provviste di marciapiedi; in tal caso l'aggetto deve essere arretrato rispetto al ciglio stradale di almeno cm. 50;

- d. nelle strade prive di marciapiedi, purché all'interno di zone dichiarate pedonali, sono ammesse tende che siano in condizione di essere ritratte nel caso di passaggio di mezzi autorizzati o di soccorso;
- e. il margine inferiore della struttura e della tenda (comprese le frange o le appendici) non può avere altezza inferiore a m. 2,20;
- f. nei nuclei di antica formazione e sugli edifici vincolati, la posizione, il colore ed i materiali devono essere conformi alle norme dello strumento urbanistico, concordati con il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e in caso di edifici vincolati, con la Soprintendenza.

#### **Articolo 129 Cavi elettrici, telefonici, tubazioni gas e acquedotto**

1. Nel caso di restauro complessivo di facciate è tassativo riordinare in modo organico i cavi delle rete elettrica e telefonica attualmente riuniti in modo disorganico nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.
2. Per accogliere ed organizzare in facciata tutti i cavi ed i fili degli impianti di illuminazione pubblica, dove possibile, si devono creare apposite scanalature interne alle murature o condotti atti allo scopo.
3. Le tubazioni del gas, di norma, non possono essere installate a vista sulla facciata. Le tubazioni, per quanto previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggiamento nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via.
4. In casi eccezionali, qualora non sia possibile altrimenti, su specifica autorizzazione, le tubazioni saranno collocate sulla facciata principale; in questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa, possibilmente nascoste dai canali di gronda.
5. Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio o in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura a filo di facciata. La nicchia deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione assegnata.
6. Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata. Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio o in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata. La nicchia deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione assegnata.

#### **Articolo 130 Comignoli - Canne fumarie**

1. Nei casi di riordino delle coperture, viene prescritto il raggruppamento dei comignoli esistenti che dovranno essere costruiti con forme e materiali tradizionali.
2. Le canne fumarie, in caso di nuovo posizionamento, devono risultare più alte di almeno m. 1,00 sul tetto, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di m. 10,00.
3. È consigliato evitare la costruzione di nuove canne da fumo applicate alle parti visibili dallo spazio pubblico; in casi di necessità è fatto obbligo provvedere alla loro mitigazione. Per quelle esistenti, nei casi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, si prescrive l'eliminazione con riorganizzazione funzionale.

4. L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici a faccia a vista, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

### **Articolo 131 Disciplina 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 soggetti a vincolo monumentale, 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. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico, vanno conservate e i necessari interventi manutentivi devono essere eseguiti con tecniche appropriate.
6. 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.
7. 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.
8. Gli edifici realizzati a nuovo e/o oggetto d'intervento dovranno essere tinteggiati prima della presentazione della dichiarazione di fine lavori.
9. Gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti che all'interno degli edifici (colonne, capitelli, fregi, fontane, affreschi e decorazioni, lapidi commemorative e simili) non possono essere rimossi senza autorizzazione dello Sportello Unico per l'Edilizia.
10. 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.
11. Per quanto non previsto si rimanda al Piano del Colore comunale.

### **Articolo 132 Disciplina del verde su aree private**

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
3. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate come depositi di materiale di qualsiasi tipo. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

4. La rimozione dello strato di suolo vegetale, o terra di coltura, dovrà essere realizzata separatamente da tutti gli altri movimenti di terra, per evitare il mescolamento con sostanze estranee e nocive alla vegetazione o con strati più profondi di composizione chimico-fisica differente. La terra di coltura dovrà essere asportata da tutte le superfici destinate a costruzioni e pavimentazioni, scavi e riporti, od utilizzate per le installazioni di cantiere, affinché possa essere conservata e riutilizzata per lavori di costruzione del paesaggio. La terra di coltura non potrà mai essere rimossa nell'ambito delle radici di alberi da conservare.
5. La progettazione degli interventi terrà conto dell'importante valore estetico-percettivo rivestito dagli spazi verdi, che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e a migliorare la qualità complessiva degli spazi edificati.
6. Per la progettazione delle aree verdi si dovrà pertanto considerare con attenzione il rapporto con il contesto paesistico, tenendo conto delle indicazioni della DGR del 8.11.2002, n. VII/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", con particolare attenzione, nel trattamento delle superfici libere, nella scelta delle essenze e nella disposizione delle stesse, a:
  - rispetto delle regole morfologiche di organizzazione del comparto urbano con mantenimento degli allineamenti consolidati di edifici e recinzioni;
  - coerenza con le connotazioni degli spazi verdi limitrofi e adiacenti, privilegiando ad esempio: la continuità di siepi o alberate di delimitazione del lotto ove già consolidate quale connotazione del comparto urbano; il trattamento a giardino in contesti residenziali fortemente progettati e quello a prato e macchie boschive in contesti a connotazione più naturale; la coerenza con le tessiture del territorio rurale, anche in funzione di ricomposizione paesaggistica dei margini urbani, in situazioni di frangia;
  - rispetto della riconoscibilità degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di alberate al fine di evitare di entrare in competizione con filari consolidati e viali alberati eventualmente adiacenti, per non mortificare continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
  - salvaguardia e valorizzazione degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di filari ed essenze ad alto fusto in aree limitrofe a viali alberati, alberate monumentali o rimarcanti particolari con visuali al fine di non mortificare e non compromettere continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
  - tutela e valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, naturali o artificiali, eventualmente presenti;
  - rispetto degli andamenti morfologici del terreno (terrazzamenti, ...);
  - tutela e valorizzazione di tutti gli elementi propri della tessitura territoriale storica ancora riconoscibili (rogge ed altri elementi dell'idrografia, percorsi, accessi e relativi corredi verdi, manufatti e muretti di delimitazione o accesso agli insediamenti, ..)

7. Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, dovrà evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle diverse specie impiantate. La selezione delle specie e il loro posizionamento terrà conto anche delle funzioni di ombreggiamento.
8. Relativamente alla scelta delle essenze e delle specie da impiantare:
  - è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del Regolamento Regionale n.5 del 20 luglio 2007 "Norme forestali regionali in attuazione dell'articolo 11 della legge regionale 28 ottobre 2004, n.27" (1° Suppl. Straord. BURL n. 30 del 24.7.2007), ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale. Sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla l.r n.10 del 31 marzo 2008, come indicate alla dGR del 24.7.2008, n.7736;
  - si avrà cura di attenersi scrupolosamente alle disposizioni in materia fitosanitaria, al fine di evitare la diffusione di organismi nocivi.
9. Il Regolamento Comunale del verde, qualora vigente, potrà costituire un ulteriore riferimento per quanto concerne l'attuazione della norma.
10. Al fine dell'applicazione del presente articolo, la documentazione relativa all'intervento dovrà contenere:
  - uno specifico elaborato che dimostri la rispondenza alle indicazioni di cui sopra e al dimensionamento delle relative aree, con l'indicazione cartografica dei suddetti spazi; un elaborato cartografico dovrà indicare rispetto ai confini di proprietà le aree verdi contermini, la presenza di aree verdi pubbliche o di uso pubblico, il disegno dei corridoi ecologici del sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, nonché eventuali elementi verdi fortemente connotativi dell'intorno (coni visuali, monumenti naturali, viali alberati,...);
  - un elaborato prospettico che illustri l'inserimento paesistico dell'intervento complessivo, con particolare attenzione alla visuale da spazi pubblici o di uso pubblico;
  - la dichiarazione a firma del tecnico progettista, in sede di progetto edilizio, della rispondenza ai presenti criteri;
  - la dichiarazione d'impegno, a firma del proprietario dell'area oggetto dell'intervento, alla conservazione e manutenzione dei suddetti spazi, nonché d'impegno a richiedere la verifica da parte dei tecnici comunali dopo 5 anni dall'impianto delle essenze e specie arboree;

### **Articolo 133 Salubrità dei terreni edificabili e impermeabilità**

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiale insalubre o nocivo che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo dell'area interessata dall'intervento di nuova costruzione e delle relative aree pertinenziali.
2. La salubrità del sito deve essere accertata e dimostrata in conformità a quanto disposto dal D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i..
3. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa

bonifica del terreno stesso. La necessità di procedere con gli interventi di bonifica dovrà essere dimostrata attraverso un'apposita relazione idrogeologica, che dovrà contenere anche il dettaglio del progetto di bonifica stesso. Tale documentazione dovrà inoltre essere trasmessa all'ARPA per il parere di competenza.

4. È comunque fatto obbligo adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
5. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, debbono avere, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.
6. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio aerato di cm. 50.

## SEZIONE 2 - Manutenzione, interventi di adeguamento delle costruzioni, superamento barriere architettoniche<sup>2</sup>

### Articolo 134 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari di immobili devono conservare i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza e igiene (si veda a proposito il Regolamento Locale di Igiene).

### Articolo 135 Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici

1. Qualora nel corso delle presenti norme sia fatto riferimento o siano riportati termini quali accessibilità, visitabilità, e adattabilità, gli stessi devono così intendersi:
  - a. per **accessibilità** "la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di tutti gli spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia" (d.P.R. 236/89 articolo 2 G);
  - b. per **visitabilità** la possibilità di accedere, all'interno dell'unità immobiliare "agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico" (d.P.R. 236/89 articolo 2 H);
  - c. per **adattabilità** la possibilità di adeguare in tempi futuri la singola unità immobiliare, e gli spazi comuni eventualmente non dotati di adeguati impianti di sollevamento, alle esigenze di utenti disabili con previsione di minima spesa.
2. La progettazione ed esecuzione di trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve conformarsi alle disposizioni di legge e della presente integrativa regolazione al fine di garantire una migliore qualità della vita e una piena fruibilità dell'ambiente, sia costruito che non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare di quelle con limitate capacità motorie e sensoriali.
3. Le disposizioni di cui al comma che precede si applicano, a seguito di rilascio di permesso di costruire o di dichiarazione di inizio attività, agli interventi definiti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio); ed altresì ai manufatti di arredo urbano ed alle costruzioni precarie anche stagionali; incluse le attrezzature per l'agriturismo di cui alla legge regionale

---

<sup>2</sup> **Barriere architettoniche.** Costituisce barriera architettonica ogni ostacolo che limita o nega a tutti i cittadini l'uso di spazi, esercizi e strutture e, in particolare, impedisce la mobilità di soggetti con difficoltà motoria, sensoriale e/o psichica, permanente o temporanea dipendente da qualsiasi causa (art. 3 L.R. n. 6/1989).

Sono tutti i possibili ostacoli fisici che, negli edifici (accessi, porte, scale, ascensori, pianerottoli, servizi igienici, comandi elettrici, ecc.) o nel territorio (marciapiedi, percorsi pedonali, sottopassaggi, scalinate, sistemazione planoaltimetriche, localizzazione di pubblici edifici, arredo urbano, gabinetti pubblici, segnaletica, mezzi di trasporto ecc.) costituiscono ostacolo per gli utenti in stato di minorazione fisica temporanea (donne incinte, madri con carrozzine, bambini, convalescenti, infortunati, ecc.) o permanente (anziani, claudicanti, motulesi, cardiopatici, obesi, asmatici, artritici, non vedenti, sordi, ecc.).

La materia è regolata dalla L. n. 118/1971 (art. 27) e dalla L. 104/92 e dal relativo regolamento di esecuzione emanato con il D.P.R. n. 503/96 nonché -per l'edilizia privata - dalla L. n. 13/1989 (contenente disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), il cui regolamento di attuazione è stato emanato con D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

31/2008 e s.m.i.. Essi si applicano altresì alle modifiche di destinazione d'uso, sia funzionali che strutturali, di immobili o loro parti sia private che destinate un pubblico utilizzo oppure ad un esercizio privato aperto al pubblico

4. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano altresì nel caso di interventi edilizi riguardanti anche soltanto le parti comuni quali, in via esemplificativa e non tassativa, vani scala, cortili, giardini e accessi comuni, anche nel caso di interventi riguardanti più del cinquanta per cento, in volume o superficie lorda di pavimento, degli edifici, inclusi gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti di cui agli articoli da 63 a 65 della citata Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i..

### **Articolo 136 Edifici pubblici**

1. Tutti gli interventi edilizi, come richiamati al comma 1 dell'Articolo 135 devono garantire la piena accessibilità di ogni loro parte, anche quando l'edificio o lo spazio aperto al pubblico siano di carattere temporaneo o stagionale.

### **Articolo 137 Edifici residenziali privati**

1. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo devono assicurare la visitabilità, come definita dall'art. 14 comma 2 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).
2. Il requisito della visitabilità, condizione di fondatezza della domanda, implica che sia garantita l'accessibilità per quanto riguarda:
  - gli spazi esterni: il requisito si considera soddisfatto se sia reso accessibile il percorso principale costituito da spazio pubblico, ingresso alle proprietà e parti comuni. In subordine, nei casi di edifici esistenti e con motivata richiesta, dovrà essere individuato e debitamente segnalato almeno un percorso alternativo accessibile;
  - le parti comuni: negli edifici residenziali fino a tre livelli, ivi compresi eventuali livelli sia interrati che porticati, è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo. In tutti gli altri casi l'ascensore deve essere installato.
  - L'accessibilità deve essere garantita, all'interno delle singole unità abitative, alla zona di relazione, ad un servizio igienico ed ai relativi percorsi orizzontali. Nelle unità abitative disposte su due o più livelli, il servizio igienico e la zona di relazione devono essere contemporaneamente presenti al livello della soglia di accesso all'unità stessa
  - Il requisito della visitabilità si applica con riferimento agli elementi strutturali oltre la soglia dell'unità immobiliare. Pertanto il soddisfacimento del requisito di visitabilità della singola unità immobiliare, nell'ambito di edifici esistenti, è richiesto anche se le parti comuni dell'edificio in cui è insita non sono accessibili.
  - Gli edifici unifamiliari e quelli plurifamiliari privi di parti comuni sono dispensati dall'obbligo della visitabilità. Per questi va dimostrato il requisito dell'adattabilità, come definita dall'art. 14 comma 3 della citata Legge Regionale n. 6/1989.
  - Negli alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata, l'accessibilità deve venire assicurata per almeno il cinque per cento degli alloggi, con un minimo di una unità immobiliare per ogni intervento.

- Il requisito dell'adattabilità deve essere dimostrato per tutte le parti e componenti di ogni unità immobiliare, per le quali non sia già prescritta l'accessibilità o la visitabilità.

### **Articolo 138 Edifici e spazi privati aperti al pubblico**

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, nonché i cambi di destinazione d'uso, sia funzionali che strutturali, devono garantire la visitabilità, la quale implica che venga garantita l'accessibilità per quanto riguarda:
  - gli spazi esterni: il requisito si considera soddisfatto quando sia accessibile il percorso principale, costituito dallo spazio pubblico e dall'ingresso alle proprietà e alle parti comuni. In subordine, nei casi di edifici esistenti e con motivata richiesta, dovrà essere individuato e debitamente segnalato almeno un percorso alternativo accessibile;
  - gli spazi di relazione: il requisito si considera soddisfatto se sono accessibili gli spazi in cui gli utenti vengono a contatto con la funzione ivi svolta ed almeno un servizio igienico.
2. In ragione della destinazione d'uso, devono essere accessibili gli ambienti destinati ad attività sociali, come quelle, in via esemplificativa e non tassativa, scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali e sportive.
3. Nelle unità immobiliari che siano sedi anche private di riunioni o di spettacoli, sia all'aperto che al chiuso, temporanei o permanenti, ed inoltre in quelle di ristorazione e di ospitalità, devono essere accessibili almeno una zona riservata al pubblico, oltre a un servizio igienico. L'accessibilità degli spazi di relazione e dei servizi, quali la biglietteria e il guardaroba, deve essere garantita mediante percorso continuo accessibile;
4. Nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive all'aperto, come i campeggi, i villaggi turistici e gli stabilimenti balneari, devono essere accessibili tutte le parti e servizi comuni, e due stanze ogni quaranta, nonché zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo.
5. Nelle unità immobiliari sedi di culto deve essere accessibile almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose.
6. Nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, devono essere accessibili gli spazi di relazione nei quali gli utenti entrano in rapporto con la funzione ivi svolta; incluso almeno un servizio igienico se la superficie netta dell'unità immobiliare è pari o superiore a 150 mq..
7. Le sedi di aziende soggette al collocamento obbligatorio di cui alla legge 12 marzo 1999 n. 68 devono essere accessibili. Sono peraltro soggette alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche i soli settori produttivi nelle quali viene svolta un'attività compatibile con il collocamento obbligatorio.
8. Agli effetti della normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche i luoghi di lavoro soggiacciono alle seguenti disposizioni:
  - a. collocamento non obbligatorio in locali aperti al pubblico: devono essere visitabili e adattabili;
  - b. collocamento obbligatorio in locali aperti al pubblico: devono essere accessibili;
  - c. collocamento non obbligatorio in luoghi di lavoro non aperti al pubblico: devono essere adattabili;

- d. collocamento obbligatorio in luoghi di lavoro non aperti al pubblico: devono essere accessibili.

### **Articolo 139 Spazi esterni**

1. L'osservanza della progettazione accessibile deve essere rispettata in tutti i progetti, inclusi quelli per costruzioni site all'interno dei piani attuativi.
2. I progetti di arredo urbano e di sistemazione delle aree verdi, come di ogni spazio pubblico o privato aperto ad una utenza indifferenziata, dovranno essere corredati da relazioni ed elaborati grafici che illustrino le scelte progettuali idonee a garantire l'accessibilità.
3. L'organizzazione dei cantieri che richiedono l'occupazione di suolo pubblico devono garantire l'accessibilità o almeno una percorribilità alternativa accessibile con opere temporanee.

### **Articolo 140 Presentazione dei Progetti - Documentazione integrativa**

1. Ad integrazione di quanto già prescritto in generale dall'articolo 20 del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 gli elaborati grafici in tema di barriere devono essere redatti almeno in scala 1:100, evidenziando i percorsi accessibili che, partendo dal suolo pubblico, si articolano attraverso l'entrata, gli spazi comuni e le singole unità immobiliari, ponendo in risalto le differenze di quota e le modalità proposte per superarle. Le planimetrie devono rappresentare la disposizione dei sanitari dei servizi igienici e l'ipotesi di arredo.
2. I progetti devono essere illustrati da una relazione tecnica che dimostri la conformità del progetto alla vigente disciplina sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Il dossier di presentazione deve essere corredato dall'asseverazione di conformità redatta utilizzando l'apposito modello.

### **Articolo 141 Criteri di Progettazione: Collegamenti verticali**

1. Il collegamento tra diversi livelli verticali deve avvenire mediante l'utilizzo di scale affiancate a rampe e ascensori, in ragione del dislivello e del contesto. È ammesso in subordine l'utilizzo di piattaforme elevatrici. Il ricorso al servoscala è consentito soltanto per l'adeguamento di edifici esistenti.

### **Articolo 142 Criteri di Progettazione: Le scale**

1. Nelle nuove costruzioni tutte le scale, sia quelle ad uso comune che quelle interne alle unità abitative, devono avere una larghezza minima netta rispettivamente di cm 120 e di cm 100.
2. Nelle ristrutturazioni la larghezza delle scale ad uso comune può essere per motivate ragioni diminuita fino ad un minimo di cm. 100, quelle interne alle unità abitative fino ad un minimo di cm. 80. In entrambi i casi possono presentare gradini dalla pedata trapezoidale.
3. Le scale di cui al comma che precede non possono essere considerate adattabili se non abbinate ad ascensore o a piattaforma elevatrice. In caso di adattabilità dovrà essere dimostrata in sede di progetto la predisposizione strutturale di un idoneo foro nei solai per loro installazione garantendo un'idonea altezza di extracorsa.
4. Le scale a chiocciola non possono essere considerate accessibili né adattabili e non possono essere previste se non abbinate ad ascensore o a piattaforma elevatrice. In

caso di adattabilità dovrà essere dimostrata in sede di progetto la predisposizione strutturale di un idoneo foro nei solai per loro installazione garantendo un'adeguata altezza di extracorsa.

#### **Articolo 143 Criteri di Progettazione: Le rampe**

1. Le rampe sono piani inclinati che collegano livelli a quote differenti. In particolare la pendenza massima deve essere intesa come inclinazione massima di ogni tratto inclinato rispetto alla lunghezza complessiva, comprendendo anche gli eventuali piani di stazionamento, con divieto di calcolare la pendenza come media di due o più tratti della rampa o frapporre più piani di stazionamento al fine di ottenere tratti inclinati più brevi e maggiormente inclinati.
2. Nelle nuove costruzioni tutte le rampe, sia quelle ad uso Comune che quelle interne alle unità abitative, dovranno avere una pendenza massima del 5% con piani di stazionamento profondi almeno cm. 150 posti ogni m. 10 di sviluppo lineare. Tali pianerottoli dovranno essere presenti anche all'inizio e alla fine della rampa con profondità minima pari a cm. 150 aumentati della larghezza dell'eventuale battente di porta che vi si apra.
3. Negli interventi di ristrutturazione, con opportuna motivazione, tutte le rampe, sia quelle ad uso comune che quelle interne alle unità abitative, dovranno avere una pendenza massima del 8% con piani di stazionamento profondi almeno cm. 150 posti ogni m. 10 di sviluppo lineare. Tali pianerottoli dovranno essere presenti anche all'inizio e alla fine della rampa con profondità minima pari a cm. 150 aumentati della larghezza dell'eventuale battente di porta che vi si apra.

#### **Articolo 144 Criteri di Progettazione: servoscala**

1. Il ricorso al servoscala, possibile soltanto in interventi di adeguamento e adattabilità, è sempre da considerare con molta attenzione e comunque solo come alternativa a rampe, piattaforme elevatrici ed ascensori. In particolare dovrà essere dimostrata la possibilità di installazione di servoscala del tipo con piattaforma per sedia a ruote, evidenziando graficamente ai fondo-corsa spazi di manovra con profondità minima pari a cm. 150.
2. Ai fini dell'accessibilità, visitabilità ed adattabilità non può essere ammesso l'utilizzo del servoscala qualora la scala abbia larghezza netta inferiore a cm. 120.

#### **Articolo 145 Criteri di Progettazione: autorimesse condominiali**

1. Nel caso di edifici condominiali con più di dieci autorimesse o posti auto, deve essere previsto uno spazio a parcheggio ad uso condominiale delle dimensioni di m. 3,20 per m. 5,00 per gli eventuali disabili. Il numero di tali posti macchina deve essere previsto nella misura minima di uno ogni 50 posti o frazione e devono essere ubicati in prossimità degli accessi e dei collegamenti verticali.

#### **Articolo 146 Criteri di Progettazione: servizi igienici**

1. Un servizio igienico si intende accessibile quando tutti i sanitari (lavabo, tazza wc, bidet, doccia o vasca) sono utilizzabili da persone su sedia a ruote e vi siano idonei maniglioni per agevolare i trasferimenti dalla sedia al sanitario. In particolare, negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, deve essere dimostrata la possibilità di accostamento frontale e bilaterale per la tazza wc.

2. Agli effetti della visitabilità un servizio igienico accessibile è obbligatorio in tutti gli spazi privati aperti al pubblico dalla metratura superiore ai mq. 150. Negli spazi di metratura inferiore ai mq. 150 esso è obbligatorio quando lo spazio aperto al pubblico ricade nei casi di cui al comma 2 dell'Articolo 138 "Edifici e spazi privati aperti al pubblico" del presente regolamento.
3. Nelle unità immobiliari destinate a residenze soggette alla visitabilità deve essere presente almeno un servizio igienico raggiungibile, con possibilità da parte di una persona su sedia a ruote di poter raggiungere ed accostarsi lateralmente al lavabo, e frontalmente o lateralmente alla tazza wc. Dovrà essere verificato che il servizio igienico è fruibile nelle modalità sopra espresse tenendo conto che la porta possa essere aperta e chiusa senza che ciò interferisca con gli spazi di manovra della sedia a ruote.
4. Quando occorre garantire il requisito della adattabilità di unità immobiliari destinate a residenza, si deve dimostrare che tutti i servizi igienici presenti nell'unità possono diventare accessibili. In particolare occorre dimostrare, anche in riferimento alla posizione degli scarichi, che in tutti i servizi l'accostamento alla tazza wc possa avvenire frontalmente e lateralmente sia da destra che da sinistra, anche senza contemporaneità. Quando vi sono due o più servizi igienici per livello, la possibilità di eliminare il bidet per il raggiungimento del requisito è limitata soltanto ad un servizio igienico.

#### **Articolo 147 Criteri di Progettazione: segnaletica**

1. La fruibilità dei luoghi deve essere realizzata con particolare riferimento alle persone con disabilità sensoriali. Le soluzioni da adottare passano attraverso la progettazione di percorsi tattili ad alto contrasto cromatico e basso contrasto di luminanza da abbinare a mappe tattili, l'utilizzo di segnaletica con scritte composte con caratteri di tipo "Arial" di colore chiaro su sfondo scuro, l'utilizzo di messaggi vocali.

#### **Articolo 148 Norma derogatoria: deroga ai parametri urbanistici**

1. Il permesso edilizio in deroga alle norme tecniche degli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi, sia vigenti che adottati, è ammissibile se imposto dalla necessità di conseguire i requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità nei casi in cui siano prescritti per l'approvazione del progetto ed il successivo ottenimento del certificato di agibilità.
2. Il permesso edilizio in deroga può essere domandato solo per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, esclusi gli interventi di nuova costruzione.
3. Gli eccezionali motivi, accertati d'ufficio, che giustificano l'esercizio della potestà derogatoria, devono essere fondati sull'assenza di alternative progettuali, nell'oggettivo senso che, negata la disapplicazione degli ordinari parametri, il committente dovrebbe rinunciare al progetto o prospettare l'installazione di nuove barriere.
4. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, il permesso non può essere accordato prescindendo dalla ricerca di un adeguato inserimento nel contesto o di una maggior consonanza dei caratteri stilistico - architettonici dell'edificio.

5. In nessun caso il rilascio di un permesso edilizio in deroga può incidere sulle prescrizioni indisponibili del codice civile ed i diritti di terzi, né prescindere dal rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

**Articolo 149 Norma derogatoria: deroga all'allegato tecnico alla Legge Regionale n. 6 del 20 febbraio 1989**

1. Nei soli interventi di recupero contemplati dal comma 2 dell'Articolo 148, il permesso in deroga può essere accordato, con lo stesso rigore istruttorio, nei seguenti casi:
  - a. edifici protetti come beni culturali intangibili;
  - b. impossibilità statica o impiantistica di evitare l'installazione di nuove barriere;
  - c. presenza di sistemi produttivi con utilizzo di macchinari non adattabili alle esigenze di personale con disabilità.

**Articolo 150 Norma derogatoria: disposizioni comuni**

1. In tutti casi disciplinati dall'Articolo 148 e dall'Articolo 149, il rilascio del permesso di costruire è preceduto dalla deliberazione consiliare prevista dall'art. 14 comma 1 del decreto 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
2. Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia rende partecipi dell'avvio del procedimento i soggetti che hanno diritto di intervenire a norma dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i..

## CAPO III - GLI EDIFICI

### SEZIONE 1 - Requisiti spaziali e dimensionali

#### Articolo 151 Cortili, patii, cavedi

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti:

##### 151.1 Corti o cortili

1. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.
3. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad 1/4 di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 3,00.
4. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, deve essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.
5. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.
6. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti nonché la creazione di superfici filtranti o drenanti ove possibile. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.

##### 151.2 Patii

1. I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.
3. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad 1/6 della superficie delle pareti che lo limitano e non deve avere lati inferiori a m. 3,00.

##### 151.3 Cavedi

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. 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.
4. 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, 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, superficie minima mq. 16,00.
5. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
  6. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
  7. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.
  8. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale anche ai piani interrati.

#### **151.4 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.

#### **Articolo 152 Intercapedini e griglie di aerazione**

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 antisdrucchiolevoli, 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. 1,50.
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 antisdrucchiole 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.

### **Articolo 153 Volumi tecnici**

1. Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio degli edifici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, impianti tecnologici per la depurazione delle acque, dell'aria e per la riduzione delle emissioni di rumore, attrezzature e impianti per il trasporto di liquidi e gas, ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non sono ubicati all'interno della parte abitabile degli edifici.
2. Sono considerati volumi tecnici tutti quei volumi previsti dalle normative nazionali e regionali come volumi tecnici.

### **Articolo 154 Portici**

1. Il portico è uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno due lati aperti e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio. Dagli eventuali pilastri di sostegno dei portici possono essere aggiunte le gronde con sbalzo massimo di m. 0,60 escluso il canale di gronda.
2. Tutti gli elementi edilizi in aggetto devono mantenere la stessa inclinazione della falda del tetto corrispondente o predominante. Se sono ricavati su più lati dell'edificio devono mantenere omogenei i parametri dimensionali (altezza, profondità, inclinazione).
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.
4. Il portico deve essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell'edificio, coordinandosi con i portici o le gallerie contigue o vicine.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti di luce artificiali.
6. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
7. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e a quelle che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti, anche

tramite occupazione di suolo pubblico, previo autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### **Articolo 155 Tettoie o pensiline**

2. Struttura costituita da copertura piana o inclinata, a sbalzo o sostenuta da strutture verticali, aperta almeno su due lati, può essere addossata ad uno o a due lati di un edificio. Dalle eventuali strutture verticali di sostegno delle tettoie possono essere aggiunte le gronde con sbalzo massimo di m. 0,60 escluso il canale di gronda.
3. Tutti gli elementi edilizi in aggetto devono mantenere la stessa inclinazione della falda del tetto corrispondente o predominante. Se sono ricavati su più lati dell'edificio devono mantenere omogenei i parametri dimensionali (altezza, profondità, inclinazione).
4. Il manto di copertura dovrà uniformarsi per tipologia e colore a quello del fabbricato principale.
5. Gli elementi in aggetto devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo pubblico di m. 4,50, salvo eventuali deroghe per pubblica utilità e previa concessione di una servitù di uso pubblico da parte del Comune.

#### **Articolo 156 Veranda**

1. Portico, loggia, balcone solitamente chiuso da vetrate.

#### **Articolo 157 Pergolati**

1. Pergolato è una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, di altezza massima pari al piano a cui si riferisce, a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora.
2. La distanza minima dai confini deve essere di m. 1,50 salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati confinanti. È ammessa la collocazione su terrazze esistenti attrezzate con adeguate fioriere. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde prescritto dalle norme tecniche degli strumenti di pianificazione vigenti. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento.

#### **Articolo 158 Gazebi**

1. Il gazebo è una struttura di norma in metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) tendente a delimitare una copertura. Detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi (es. in lamiera di metallo preferibilmente rame, ecc.) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti, di altezza massima pari al piano a cui si riferisce. Non potrà essere posizionato a meno di 1,50 m dal confine salvo accordo con il confinante e non potrà essere utilizzato come ripostiglio, deposito, ricovero attrezzi o di automezzi.

#### **Articolo 159 Manufatti accessori**

1. Sono individuati come manufatti accessori i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici, quali:
  - le serre non destinate all'attività agricola professionale.

- i ripostigli;
  - i vani per ricovero attrezzi;
  - le legnaie;
  - i manufatti per il ricovero degli animali.
2. I manufatti accessori potranno essere autorizzati 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.
  3. Le serre non destinate all'attività agricola professionale potranno avere una superficie coperta massima di mq. 20,00 e un'altezza massima (Hf) di m. 2,50.
  4. I ripostigli, i vani per il ricovero attrezzi, le legnaie e i manufatti per il ricovero degli animali potranno essere essenzialmente di due tipi:
    - manufatto provvisorio in legno da autorizzare all'interno del "CAPO II - Ambiti del tessuto urbano consolidato" e "Titolo XIV - Ambiti di trasformazione" delle norme del PGT;
    - manufatto in legno da autorizzare all'interno del "CAPO III - Aree destinate all'agricoltura e aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" delle norme del PGT; è finalizzato alla sola conduzione e manutenzione dei terreni.
  5. I manufatti accessori autorizzati secondo le presenti prescrizioni, non sono computati agli effetti degli indici e parametri urbanistici ed edilizi e non possono essere considerati parcheggi privati pertinenziali.

**Articolo 160 Manufatto provvisorio in legno da autorizzare all'interno del "CAPO II -Ambiti del tessuto urbano consolidato e "Titoli XIV- Ambiti di trasformazione" delle norme del PGT**

1. Il manufatto provvisorio in legno è consentito per la realizzazione di ripostigli, vani per il ricovero attrezzi, legnaie e manufatti per il ricovero degli animali. È consentito, per una sola volta sull'area di proprietà contigua all'edificio principale, ove non esistano già e con le seguenti caratteristiche:
  - struttura completamente in legno;
  - gronda massima 50 cm;
  - superficie massima in pianta di mq. 12 con una gronda massima di 0,5 metri. (Indicativamente i manufatti accessori potranno avere i lati di 3 o 4 metri);
  - altezza massima al colmo 3,00 metri e altezza media di 2,40 metri.
2. Dovranno essere semplicemente posati al suolo su terra o altri sistemi di ancoraggio leggeri senza sottostanti vani interrati, né fondazioni.
3. La copertura dovrà essere in sintonia con l'edificio principale e gli edifici limitrofi, potrà essere in scandole di legno autoctono o lastre di pietra o lamiera zincata color testa di moro o uniformata all'edificio principale.
4. I manufatti provvisori possono avere tutti i lati chiusi.
5. Dovrà essere dimostrata l'effettiva necessità del manufatto e l'indisponibilità di altri edifici con la stessa funzione.

**Articolo 161 manufatto in legno da autorizzare all'interno del "CAPO III - Aree destinate all'agricoltura e aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche"**

**delle norme del PGT; è finalizzato alla sola conduzione e manutenzione dei terreni**

1. È da realizzarsi secondo il comma 9 dell'art. 24 del Piano del Parco così come integrato dalla variante IV.

**Articolo 162 Scale**

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a lunghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.
2. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari, purché consentano l'evacuazione di persone, e comunque realizzate nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene.
3. Le scale che collegano più di tre piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano servito.
4. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

**Articolo 163 Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio non aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti e quindi senza permanenza di persone, sono locali ad uso ispezione.
2. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali di abitazione, accessori e di servizio.
3. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune. Se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso.
4. Tali locali possono essere dotati di impianto elettrico e solo se ad uso accessorio anche di impianto di riscaldamento.
5. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti valgono le norme vigenti in materia.

**Articolo 164 Locali seminterrati e sotterranei**

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione.
2. Costituiscono spazi seminterrati agibili quando possiedano tutti i seguenti requisiti:
  - a. altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
  - b. vespaio aerato di m. 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti, rispetto degli indici di fonoisolamento di cui alle norme vigenti;
  - c. aeroilluminazione naturale diretta come previsto dalle norme del presente regolamento edilizio o condizionamento e illuminazione artificiale;

- d. scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
  - e. idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.
3. Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, aule riunione collettive.
  4. I locali sotterranei costituiscono spazi agibili qualora possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2. I locali sotterranei possono essere destinati agli usi di cui al comma 3, con esclusione delle attività di cucina. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità sanitaria, ai sensi dell'art. 65 del D.Lgs n. 81/2008 e s.m.i..
  5. I locali seminterrati e sotterranei privi dei requisiti di cui al comma 2, non costituiscono spazi agibili, sono quindi equiparati ai locali di servizio. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei sono accessibili dal vano scala comune; se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso. Tali locali possono essere dotati di impianto elettrico e impianto idrico-sanitario con esclusione dell'impianto di riscaldamento.

#### **Articolo 165 Parcheggi privati: autorimesse e posti auto**

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati, tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.
2. Gli spazi a parcheggio privato, pertinenziali e non, sono opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 17.3 del DPR 380/2001 s.m.i. ed il provvedimento che li abilita, permesso di costruire e/o DIA, gode del regime della gratuità senza limiti dimensionali ai sensi dell'art. 69 della L.R. 12/2005 s.m.i..
3. In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di nuova costruzione, di ampliamento del patrimonio edilizio esistente e di demolizione e successiva ricostruzione, deve essere garantito almeno 1 posto auto/box per ogni unità immobiliare, il posto auto deve avere una dimensione minima di m. 2,50 x 5,00; il box singolo deve avere una dimensione interna minima di mt. 2,60 x 5,50.
4. La superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli, con l'esclusione degli spazi di manovra e delle rampe di accesso.
5. I parcheggi facoltativi realizzati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e della L.R. 12/05 s.m.i., devono essere legati da un atto di pertinenzialità (registrato e trascritto) ai fabbricati esistenti da formalizzare prima del rilascio del permesso di costruire/contestualmente alla presentazione della D.I.A..
6. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
7. È fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
8. Dal 1 giugno 2014 (ai sensi dell'art. 4 comma 1 ter del DPR 380/2001 s.m.i.), ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio prevedere, per gli edifici

di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'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 per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

### **Articolo 166 Spazi e depositi per biciclette**

1. Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) è data facoltà al proprietario di realizzare, possibilmente al piano terra ed in conformità con la normativa regionale e nazionale vigente, locali comuni destinati esclusivamente al deposito biciclette. Tali locali, se di altezza inferiore a m. 2,50, non vengono computati nella S.L.P.. Dovrà essere garantito un percorso di accesso ai locali biciclette da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.
2. Per il calcolo del numero di biciclette su cui dimensionare i locali per il ricovero delle stesse, si dovrà fare riferimento al Volume edilizio virtuale ( $V_e = S_{lp} \times 3$ ), mediante l'applicazione della seguente formula matematica:
  - n. biciclette minimo =  $V_e / 200$ .
3. Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) e per tutti gli interventi su edifici esistenti, riguardanti modifiche agli spazi esterni pertinenziali, è data facoltà al proprietario di realizzare spazi per biciclette (stalli coperti o rastrelliere fisse) negli spazi pertinenziali nella misura di n. stalli per biciclette minimo pari a:
  - a.  $V_e / 400$  per gli interventi di tipo residenziale;
  - b.  $V_e / 500$  per gli interventi di tipo commerciale;
  - c.  $V_e / 250$  per gli interventi di tipo direzionale/terziario.Dovrà essere inoltre garantito un percorso di accesso agli stalli e alle rastrelliere da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.
4. In tutti i cortili e gli spazi esterni pertinenziali (esistenti o di nuova edificazione) deve essere consentito l'accesso e la sosta delle biciclette degli abitanti, dei visitatori e dei lavoratori dei numeri civici collegati a tali cortili e spazi pertinenziali.

### **Articolo 167 Deposito rifiuti solidi urbani**

#### **167.1 Obbligo di conferimento**

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni comunali vigenti, collocati nei depositi di cui ai seguenti commi, nonché conformi alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene.
2. In ogni fabbricato del territorio comunale è data facoltà al proprietario di realizzare spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi, se di altezza inferiore a m. 2,50, non vengono computati nella SLP.

#### **167.2 Disposizioni sui locali depositi**

1. Le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica sono vietate.

2. La realizzazione dei locali con destinazione d'uso a "deposito rifiuti solidi urbani", dovrà essere effettuata come segue:
  - a. negli edifici di nuova costruzione esclusivamente all'interno del corpo di fabbrica;
  - b. negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'ubicazione dei depositi per rifiuti sarà ammessa in esterno al corpo di fabbrica solo laddove si ravvisi la necessità di non poter giungere a diversa soluzione, per la disposizione e dimensioni degli spazi interni cui il manufatto accessorio dovrebbe supplire. Affinché sia possibile realizzare eventuali "depositi di rifiuti solidi urbani" esterni al corpo di fabbrica, si dovrà necessariamente richiedere un sopralluogo da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia che accerti, attraverso un'opportuna relazione di sopralluogo, le condizioni di cui sopra.
  - c. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a litri 4,50 per ogni abitante. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni comunali vigenti.

### **167.3 Caratteristiche del locale deposito**

1. Il locale deposito deve avere le seguenti caratteristiche, ed essere rispondente altresì ai requisiti del Regolamento Locale di Igiene:
  - a. altezza compresa tra un minimo di m. 2,00 ed un massimo di metri 2,50 e superficie adeguata, comunque non inferiore a mq. 2,00;
  - b. porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di m. 0,90 per m. 1,80;
  - c. pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
  - d. torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10,00 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
  - e. scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio, opportunamente collegati allo scarico fognario;
  - f. accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti;
  - g. potranno essere previsti separati contenitori per la raccolta differenziata.

### **Articolo 168 Ambienti con impianti di combustione**

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici in conformità al DPR n. 412/93 modificato dal D.Lgs. n. 115 del 2008, al Decreto 27.03.2006 ed alle norme CEI ed UNI (UNI CIG per il gas) per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.
2. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cmq per ogni 1.000 kcal/ora con un minimo di 100 cmq.

3. Nelle camere da letto e nei servizi igienici è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.
4. Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito camino.

## CAPO IV - REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE COSTRUZIONI

### Articolo 169 Promozione della sostenibilità

1. L'Amministrazione Comunale promuove lo sviluppo sostenibile del territorio rivolto a soddisfare i bisogni attuali senza compromettere la capacità delle future generazioni di soddisfare i propri bisogni.
2. A tale fine l'Amministrazione opera affinché vengano riconosciuti e ridotti i costi palesi o occulti che hanno conseguenze dirette o indirette sulla popolazione e sono causati dalle attività edilizie nel territorio comunale.
3. Gli interventi rivolti alla riduzione delle esternalità riguardano gli interventi edilizi considerati nel loro completo ciclo vitale secondo le fasi di progettazione, costruzione, esercizio, demolizione e smaltimento, nelle situazioni ordinarie di conduzione e in quelle eccezionali, conseguenti ad alterazioni dello stato fisico e dell'ambiente.
4. Le opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici realizzate secondo i criteri specificati ai seguenti articoli sono assimilate ad opere di urbanizzazione primaria.

### Articolo 170 Risparmio energetico e Certificazione Energetica

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, al fine di perseguire il massimo risparmio energetico ed il benessere fisico degli "inquilini", il progetto dovrà essere integrato da una relazione energetica che indichi le soluzioni tecnologiche previste per rispettare gli obiettivi testé indicati ed i provvedimenti adottati al fine di ridurre il dispendio energetico nelle fasi di realizzazione e gestione/conduzione dell'edificio.
2. Gli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 sono soggetti all'applicazione delle disposizioni dello stesso D. Lgs n. 192/2005, della L.R. 26/2003 e della Delibera della Giunta Regionale n. 5773/2007 "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" e loro successive modificazioni ed integrazioni in materia di certificazione energetica e rendimento energetico dell'edificio. L'ottenimento della certificazione ai sensi dei sopra richiamati D.Lgs n. 192/2005 e L.R. 26/2003, è presupposto per l'ottenimento del Certificato di agibilità di cui all'Articolo 47 del presente Regolamento.
3. Gli oneri relativi all'ottenimento della Certificazione energetica sono a completo carico dei soggetti richiedenti la Certificazione medesima.

## **SEZIONE 1 - Requisiti di confort ambientale ed efficienza energetica degli impianti**

### **Articolo 171 Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. Si deve prevedere l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio o/e ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
5. La costruzione dovrà essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
  - a. sviluppo di gas tossici;
  - b. presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
  - c. emissione di radiazioni pericolose;
  - d. inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
  - e. difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
  - f. formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
6. Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.
7. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati (Articolo 164 comma 5) si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee, nazionali e regionali.
8. Regione Lombardia ha approvato, con Decreto Direzione Generale Sanità n. 12678 del 21.12.2011, le "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor". Tale documento rappresenta uno strumento operativo per i Comuni, per i progettisti e per i costruttori di edifici con analisi del rischio e suggerimenti riguardanti la realizzazione di nuovi edifici radon-resistenti e le azioni

per ridurre l'esposizione al gas nel caso di edifici esistenti, anche in sinergia con gli interventi finalizzati al risparmio energetico. È obbligatorio seguire le indicazioni delle linee guida negli interventi edilizi.

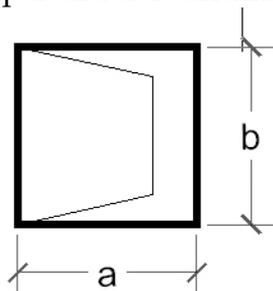
9. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

#### **Articolo 172 Ventilazione naturale**

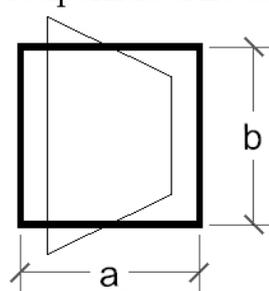
1. L'utilizzo della ventilazione naturale deve essere considerato elemento fondamentale in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo dipendono dal tipo e dal numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. In interventi di nuova edificazione è necessario prevedere riscontro d'aria. Alloggi con superficie sino a 50,00 mq. di S.U. possono non avere riscontro contrapposto. In interventi di risanamento e restauro conservativo il riscontro può essere realizzato anche mediante cavedi.
4. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegno) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando vengono assicurate aerazione primaria per ogni unità abitativa e aerazione sussidiaria per i singoli spazi.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.
8. L'aerazione può essere di tipo indiretto, senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione, solo nei seguenti casi:
  - a. locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es. ripostigli, cantine, sottotetti);
  - b. spazi destinati a disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).
10. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante l'impiego di corti, cortili, patii e cavedii, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui all'Articolo 151.
11. Per la verifica e il calcolo della ventilazione naturale vengono convenzionalmente considerate le parti apribili dei serramenti al lordo dei telai. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno

dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperte al pubblico.

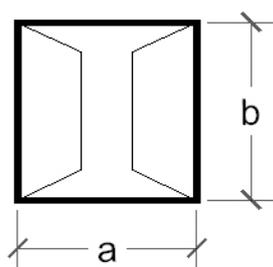
12. Nel caso di serramenti con tipo di apertura diversa da quella a battente - ad esempio vasistas, con ante scorrevoli - e che comunque non permettono l'apertura dell'intero vano finestra, sarà considerata la superficie effettivamente utile all'areazione del locale (ad esempio nel caso di finestra tipo vasistas, la cui apertura massima forma un angolo di  $30^\circ$  tra l'anta aperta e la retta verticale, la superficie utile aerante sarà considerata  $1/3$ ).
13. Di seguito si riportano alcune tipologie -esemplificative ma non esaustive- di apertura del serramento e i relativi apporti della superficie utile aerante:



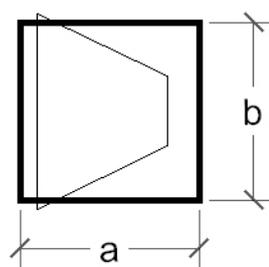
100% (a x b)



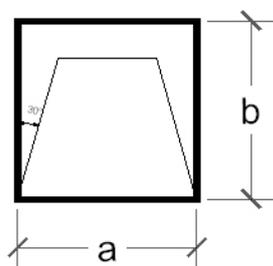
100% (a x b)



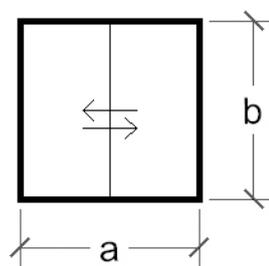
100% (a x b)



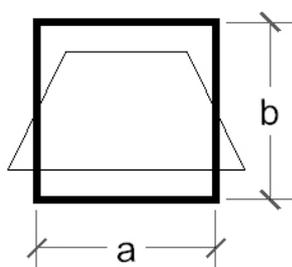
100% (a x b)



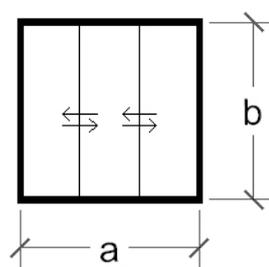
$1/3$  (a x b)



50% (a x b)



100% (a x b)



$2/3$  (a x b)

14. Il servizio igienico, se aeroilluminato naturalmente, deve essere fornito di finestra con superficie apribile non inferiore a mq. 0,50.
15. La superficie minima finestrata di mq. 0,50 si intende per bagni con superficie di mq. 4,00 e dovrà essere proporzionale alla stessa ( $1/8$ ). [comma introdotto dalla prescrizione del parere igienico-sanitario dell'ATS Montagna con loro protocollo n. 5607 del 02.02.2017]

16. I rapporti aeroilluminanti devono essere soddisfatti comunque attraverso finestre verticali (art. 3.4.11 del Regolamento locale di igiene) con possibilità di utilizzo dell'aerazione zenitale nella misura massima del 30% per il raggiungimento del requisito minimo aerante richiesto.

#### **Articolo 173 Ventilazione meccanica controllata**

1. In assenza della possibilità di ricorrere alla ventilazione naturale, nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10,00 o superficie non inferiore a mq. 20,00, indipendentemente dalla presenza d'interruzioni, deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria, con un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.
2. Gli spazi di servizio, quali spazi di cottura, bagno, lavanderia, spogliatoio ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone, devono essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Nei nuovi interventi è richiesto un impianto ad espulsione continua.
3. Nei servizi igienici ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente, con comando automatico adeguatamente temporizzato, per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
4. La progettazione e le verifiche di funzionamento degli impianti di cui al presente articolo dovranno essere integrate nell'ambito del processo di certificazione energetica dell'edificio di cui all'Articolo 170 del presente Regolamento.

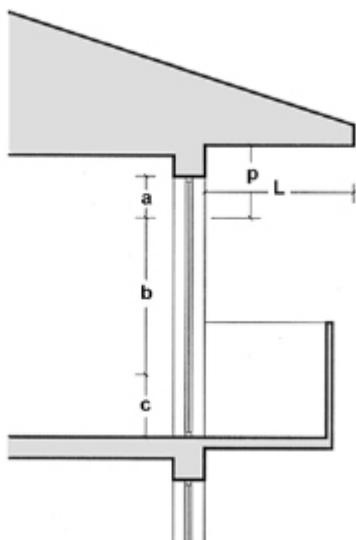
#### **Articolo 174 Definizioni e caratteristiche delle canne di ventilazione e delle canne fumarie**

1. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Esse possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.
2. Si definiscono canne fumarie quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da focolari.
3. Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori e vapori. Le canne di esalazione sono per requisiti costruttivi, calcolo delle sezioni, tipologia costruttiva e modalità di messa in opera assimilabili alle canne fumarie.
4. Le canne devono essere progettate e realizzate nel rispetto del regolamento locale d'igiene, del Decreto Legislativo n. 161 del 27.03.2006 e s.m.i. e delle norme UNI CIG n. 7129 "Impianti a gas per usi domestici alimentati da rete di distribuzione" ed UNI CIG 7131 - "Impianti a gas per usi domestici alimentati da bombole". La manutenzione degli apparecchi deve essere eseguita conformemente alle disposizioni e alle normative vigenti.
5. Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buona conducibilità termica e coibentate all'esterno.

6. Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da rendere facile la periodica pulizia; le canne fumarie, a questo scopo devono avere sia alla base sia in sommità adeguate bocchette di ispezione.
7. Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento, con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.
8. 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 per evitare l'ostruzione, anche parziale, della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad un'altezza di almeno 0,50 m. dalla base della canna.
9. Le canne fumarie collettive, a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere solo scarichi simili:
  - a. solo prodotti combusti provenienti da impianti per il riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
  - b. solo prodotti combusti provenienti da impianti per scaldabagno alimentati con lo stesso combustibile.
10. Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale si immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano, con angolo di immissione non minore di 45°. Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nella canna del camino.
11. Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.
12. Le canne fumarie collettive possono servire al massimo 9 piani. Se l'edificio ha più di 9 piani, la canna collettiva serviti i primi 8 piani, deve proseguire fino al relativo camino senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo camino.

#### **Articolo 175 Superficie illuminante utile**

1. Gli aspetti che incidono sul livello e sulla distribuzione della luce sono:
  - a. le caratteristiche dell'apertura (geometria, dimensione, tipo di serramento, colore e coefficiente di trasmissione del vetro);
  - b. la posizione dell'apertura (rispetto alla superficie verticale e orizzontale);
  - c. il numero di aperture e la loro posizione reciproca;
  - d. i sistemi di controllo solare (mobili, fissi).
2. La superficie illuminante è strettamente legata alla vista della volta celeste, pertanto per superficie illuminante utile si considera la superficie totale della finestra, detratta l'eventuale quota inferiore fino a 60 cm e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette, superiore a 150 cm, calcolata per un'altezza pari ad  $\frac{1}{2}$  della sporgenza proiettata sulla parete ( $p = L/2$ , ove  $p$  = proiezione della sporgenza sulla parete e  $L$  = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.
3. La porzione di finestra che si viene a trovare in tale proiezione viene calcolata pari ad  $\frac{1}{3}$  della sua superficie.



Legenda:

L = lunghezza dell'oggetto superiore

p = proiezione dell'oggetto

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

b = superficie finestrata utile agli effetti dell'illuminazione

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

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

Tale verifica non è richiesta nelle esposizioni a sud.

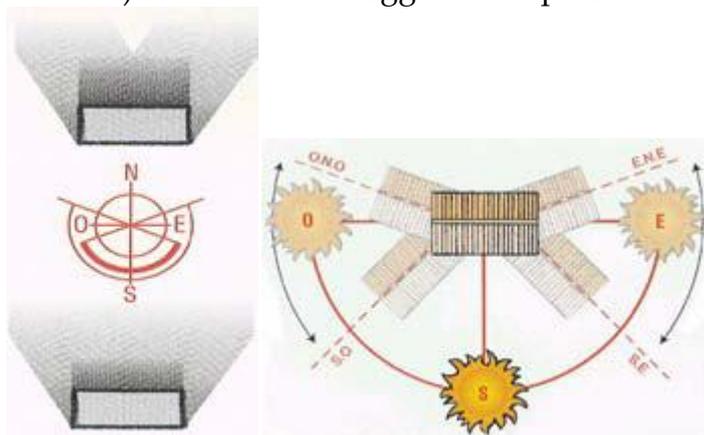
### Articolo 176 Illuminazione artificiale ed efficienza degli impianti elettrici

1. Nei casi di cui al precedente articolo, in alternativa all'uso della luce naturale, può essere consentito l'uso dell'illuminazione artificiale, purché vengano assicurati almeno i medesimi livelli prestazionali richiesti per l'illuminazione naturale. In relazione alle destinazioni d'uso degli spazi, dovranno essere attentamente valutate le caratteristiche quantitative e qualitative dell'illuminazione artificiale (posizione dei corpi illuminanti, colore ed intensità della luce, ecc.).
2. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:
  - a. per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo, ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
  - b. per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).
3. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono avere adeguato impianto di illuminazione notturna temporizzato.
4. È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici. I centri luminosi in presenza di alberature non devono avere il fascio luminoso verso la zona da illuminare intercettato dalla chioma. L'illuminazione nei nuclei di antica formazione deve preferire apparecchi sottogronda o a parete.
5. Gli edifici residenziali dovranno avere una superficie finestrata tale da assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 dal pavimento.

[comma introdotto dalla prescrizione del parere igienico-sanitario dell'ATS Montagna con loro protocollo n. 5607 del 02.02.2017]

### Articolo 177 Orientamento dell'edificio

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



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



### Articolo 178 Illuminazione naturale

1. L'illuminazione naturale deve essere, negli spazi chiusi di fruizione per l'attività principale, tale da assicurare il massimo comfort visivo e il minimo ricorso a fonti artificiali.
2. Negli edifici di nuova costruzione le superfici trasparenti dei locali principali devono essere orientate entro un settore di  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico; per gli ambienti che non hanno un diretto collegamento con l'esterno sono ammesse soluzioni tecnologiche che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce tramite opportuni

accorgimenti architettonici e costruttivi purché sia dimostrato tecnicamente il raggiungimento dei requisiti illuminotecnici.

3. I locali che non dispongono di adeguata illuminazione naturale, possono, ai fini del raggiungimento del requisito previsto dal RLI, utilizzare sistemi di illuminazione zenitale.

### **Articolo 179 Isolamento termico dell'involucro degli edifici**

1. Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, Recepimento Direttiva Comunità Europea 2002/91, D.G.R. 5018/2007, D.G.R. 5773/2007 e s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica utile U previsti dalla normativa vigente in materia.
2. In caso di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera copertura in edifici esistenti, con sottotetto o mansarde accessibili con scale fisse, con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza termica media imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione. Nel caso in cui lo spazio sottotetto non risultasse riscaldato tale obbligo non sussiste ma ne è comunque suggerita l'applicazione. Tali interventi non influiscono sul calcolo dell'altezza massima.
3. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.
4. È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate.
5. In tutti i casi in cui viene proposta l'installazione di un cappotto termico o di una parete ventilata esterna, questi dovranno essere uniformemente applicati all'intera facciata dell'edificio esistente. E quindi vietata l'installazione parziale dei sistemi di isolamento a singole porzioni di edificio corrispondenti alle unità immobiliari oggetto di intervento; eventuali deroghe potranno essere concesse su parere della Commissione per il Paesaggio.
6. Ai fini di un migliore isolamento termico, la realizzazione di incrementi di spessore delle membrature dell'involucro a confine con suolo pubblico sono ammesse fino a terra in tutte le zone, ad esclusione del centro storico ed in presenza di marciapiede, ove, successivamente alla posa del cappotto, la larghezza dovrà essere maggiore di m. 1,50 altrimenti il cappotto dovrà essere posizionato ad un'altezza maggiore di m. 2,20 al fine di non creare ostacolo per i pedoni che percorrono il marciapiede. Nel caso di edifici prospicienti parcheggi, la posa del rivestimento non deve ridurre le dimensioni degli spazi di sosta e di manovra al di sotto di quelli previsti dal Codice della Strada.
7. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche o solo della sostituzione dei serramenti, devono essere

impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza termica media previsti per gli edifici di nuova costruzione.

8. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza termica media degli elementi stessi non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.

### **Articolo 180 Inerzia termica dell'involucro edilizio**

1. Il presente requisito si applica alle nuove costruzioni e alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, si raccomanda negli altri casi:
  - a. Le pareti perimetrali e di chiusura superiore delle superfici abitabili degli edifici debbono garantire un'inerzia termica in grado di mantenere condizioni di comfort negli ambienti durante il periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna.
  - b. L'inerzia termica così richiesta, può essere verificata accertando che il coefficiente di sfasamento delle superfici opache  $Dt.f$  ed il coefficiente di attenuazione  $f.a$  rispettino i valori limite indicati nella tabella seguente (rif. UNI EN ISO 13786). La verifica può anche essere eseguita utilizzando differenti parametri e metodi di calcolo, purché supportati da una norma riconosciuta a livello nazionale o europeo e purché si dimostri che i valori limite assunti siano in grado di garantire condizioni di comfort almeno equivalenti a quelle garantite dal metodo sopra indicato.

<b>Strutture</b>	<b>Dt.f</b>	<b>f.a</b>
Per le pareti perimetrali opache	$\geq 8 \text{ h}$	$\leq 0,35$
Per il solaio orizzontale a copertura della superficie abitabile dell'ultimo piano	$\geq 9 \text{ h}$	$\leq 0,30$

- c. Il rispetto del presente requisito verrà attestato, in sede di presentazione dell'istanza per l'esecuzione delle opere, mediante apposita relazione tecnica presentata a firma di un professionista abilitato.

### **Articolo 181 Prestazioni dei serramenti**

1. Nelle nuove costruzioni e secondo le tempistiche di attuazione della Delibera della Giunta Regionale n. 5773/2007 e s.m.i. "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a **1,8 W/m<sup>2</sup>K**. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

### **Articolo 182 Contenimento delle dispersioni**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dal D.L. 19 agosto 2005 n. 192, dal D.L. 29 dicembre 2006 n. 311, dal Recepimento Direttiva della Comunità Europea 2002/91/CE, dalla D.G.R. 5018/2007, dalla D.G.R. 5773/2007 e s.m.i., il coefficiente di dispersione volumica per conduzione ( $Cd$ ) deve essere

inferiore del 25 per cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".

## SEZIONE 2 - Requisiti specifici di sostenibilità ambientale

### **Articolo 183 Criteri di difesa dal rumore**

1. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 (o successive modifiche), per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti **superiori del 5%** rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto.
2. Nel caso di edifici con ambienti adibiti a funzioni differenti, le strutture di ogni singola tipologia di ambiente dovranno soddisfare i requisiti per tale tipologia. Le pareti comuni dovranno soddisfare i requisiti più cautelativi.
3. I valori di potere fonoisolante e di isolamento acustico delle strutture devono essere dichiarati dal progettista in fase di richiesta di Permesso di Costruire e certificati ad opere ultimate dal Direttore Lavori.

### **Articolo 184 Risanamento acustico**

1. Per la realizzazione degli edifici si deve privilegiare l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
2. Secondo la vigente normativa nazionale e regionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.
3. All'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano all'utilizzazione degli stessi, l'Amministrazione Comunale verifica il rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico. In particolare la valutazione previsionale di clima acustico, necessaria nel caso di realizzazione di edifici che costituiscono ricettori sensibili (ospedali, scuole, chiese ecc.) in ambiti con sorgenti rumorose significative, e le verifiche dell'impatto acustico, richieste quando si realizza una struttura che costituirà una sorgente impattante su ricettori sensibili, devono essere predisposte secondo le procedure indicate dalle L.R. 13/2001, L. 447/95 aggiornata al 2011 e D.G.R. applicativa 08.03.2002 n. 7/8313.

**Articolo 185 Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso**

1. Per inquinamento luminoso si intende ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolar modo, se orientata al di sopra della linea dell'orizzonte.
2. La progettazione degli edifici, degli spazi aperti e degli impianti di illuminazione - sia pubblici e privati - devono rispettare gli obiettivi di riduzione di inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti prescritti dalle L.R. 17/2000 e s.m.i. e L.R. 38/2004 e s.m.i..
3. È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste ed il riflesso sugli edifici.

**Articolo 186 Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno**

1. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e, ove possibile, l'impiego di bassa tensione.

**Articolo 187 Bioedilizia e materiali ecosostenibili**

1. Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la vigente disciplina in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e di radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico e di vibrazioni, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento.
2. Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione, il progetto dovrà essere integrato da una relazione specialistica che indichi le soluzioni bioecologiche previste per garantire i requisiti di cui sopra, al fine di favorire il più alto livello di salubrità degli ambienti confinati per gli ospiti/abitanti e la migliore sostenibilità delle costruzioni per l'ambiente in cui sono collocate. L'impiego di materiali e tecniche ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
3. Ai fini della sostenibilità ambientale e della qualità edilizia, si raccomanda l'uso di materiali e finiture naturali o riciclabili che, nella fabbricazione o posa in opera, nell'utilizzo dell'edificio e nello smaltimento finale, richiedano un basso consumo di energia e comportino un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
4. L'impiego di materiali ecosostenibili deve, comunque, garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
5. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello

specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica vigente. Tale certificazione è obbligatoria per i materiali non convenzionali.

6. I documenti previsti nel comma 5 del presente articolo, dovranno fare parte della relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema definito dalla legislazione nazionale e regionale in vigore.

### SEZIONE 3 - Le fonti energetiche rinnovabili

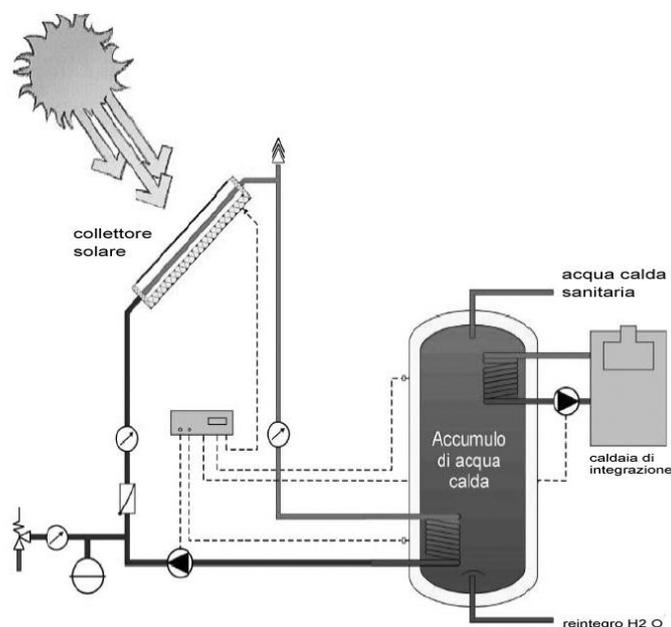
#### Articolo 188 Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti

1. Si applica quanto previsto all'art 11 del D.Lgs 3 marzo 2011, n. 28 e quanto riportato all'Allegato 3.
2. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:
  - a. il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
  - b. il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
  - c. il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.
3. Gli obblighi di cui al comma 2 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.
4. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula  $P = 1 / K \times S$ . Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in mq, e K è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kW) che assume i seguenti valori:
  - a. **K = 80**, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
  - b. **K = 65**, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
  - c. **K = 50**, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.
5. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.
6. L'obbligo di cui al comma 2 non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria
7. Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui ai precedenti commi sono incrementati del 10%.
8. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti paragrafi deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

9. Nei nuclei di antica formazione le soglie percentuali dei precedenti commi sono ridotte del 50 per cento.
10. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

### Articolo 189 Impianti solari termici

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno annuo di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.



2. Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si devono eseguire le disposizioni contenute nella Norma UNI/TS 11300 - 2:2008<sup>3</sup>.
3. I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.
4. Gli impianti e le apparecchiature dovranno rispondere ai requisiti minimi previsti per prevenire il diffondersi della legionella.

<sup>3</sup> Fabbisogni termici per la produzione di acqua calda in funzione della superficie dell'abitazione (Fonte: Norma UNI/TS 11300 - 2:2008)

**Valori di  $a$  per le abitazioni ( $l/Gm^2$ )**

Fabbisogni	Calcolo in base al valore di $S_u$ per unità immobiliare [ $m^2$ ]			Valore medio riferito a $S_u = 80 m^2$
	$\leq 50$	51-200	$>200$	
$a$	1,8	$4,514 \times S_u^{-0,2356}$	1,3	1,6
Fabbisogno equivalente di energia termica utile [ $Wh/G m^2$ ]	52,3	$131,22 \times S_u^{-0,2356}$	37,7	46,7
Fabbisogno equivalente di energia termica utile [ $kWh/m^2$ anno]	19,09	$47,9 \times S_u^{-0,2356}$	13,8	17,05

5. Per l'istallazione si devono adottare le seguenti indicazioni:
- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
  - nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;

**Articolo 190 Impianti solari fotovoltaici**

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, o dell'efficacia della Denuncia di inizio attività, deve essere prevista negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, l'istallazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a:
  - a. dal 1 giugno 2012 al 31 dicembre 2013: 1 kW per ogni unità abitativa, 5 kW per gli edifici industriali da 100 mq in su
  - b. dal 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2016: 1,2 kW per ogni unità abitativa, 5 kW per gli edifici industriali da 100 mq in su
  - c. dal 1 gennaio 2017: 1,6 kW per ogni unità abitativa, 5 kW per gli edifici industriali da 100 mq in su
2. Tale limite di produzione può essere ridotto a seguito di dimostrate impossibilità di natura tecnica.

**Articolo 191 Predisposizione degli impianti solari termici**

1. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è comunque obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessari a favorire l'istallazione di impianti solari termici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti.

**Articolo 192 Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi**

1. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente, i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (quali, ad esempio, le serre bioclimatiche non abitabili, i muri di accumulo, i muri di Trombe, i sistemi strutturali a "doppia pelle", i camini solari, i tetti captanti, etc.) sono considerati volumi tecnici e non sono computati ai fini volumetrici alle condizioni di seguito indicate.
2. Le **serre bioclimatiche** e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia

solare passiva, sono considerate volumi tecnici quanto si verificano tutte le seguenti condizioni:

- a. siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente, in maniera tale da valorizzarlo, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio;
  - b. siano collocate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra Sud-Est e Sud-Ovest;
  - c. siano dotate di aperture verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
  - d. non siano climatizzate mediante sistemi di riscaldamento o raffrescamento attivi;
  - e. siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - f. non dovranno alterare i R.A.I. previsti dal Regolamento Locale di Igiene, ne potranno contribuire, per i locali limitrofi, al raggiungimento degli stessi. Devono, inoltre, garantire idonee areazione ed illuminazione naturali, nel rispetto del regolamento d'igiene;
  - g. si dimostri, attraverso i necessari calcoli energetici, redatti da un tecnico abilitato ed allegati al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio.
  - h. il progetto deve valutare il guadagno energetico - ovverosia la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra - tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI su tutta la stagione di riscaldamento. In particolare, come requisito non esaustivo, la presenza delle serre deve comportare una riduzione delle dispersioni termiche delle pareti con cui confinano non inferiore al 25%;
  - i. la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro dei supporti e la dotazione di opportune schermature mobili o rimovibili per garantire l'ombreggiamento nei mesi estivi; i serramenti devono presentare buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale;
  - j. non potranno comportare la permanenza di persone, cioè dovranno avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico e presentare una sola apertura per assicurarne la manutenzione. In particolare:
    - la profondità massima della serra dovrà in ogni caso essere inferiore a m. 1,50;
    - il volume della serra non ecceda il 10% di quello dell'edificio;
    - la separazione con il locale retrostante dovrà essere mantenuta mediante una parete che utilizzi i serramenti esistenti o altri aventi maggiore contenimento delle dispersioni;
    - eventuali aperture nella parete dovranno avere superficie complessiva inferiore ai 3 mq.;
3. Per gli interventi sulle coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica, architettonica e di resistenza delle strutture, è consentita la realizzazione di **tetti verdi** (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre il surriscaldamento degli edifici dovuti all'insolazione delle superfici orizzontali.

Lo sfruttamento di questa tecnologia richiede che sia garantito l'accesso per la manutenzione.

Qualora, per effetto della realizzazione di tetti verdi, lo spessore della copertura eccedesse i cm. 30, sarà possibile applicare la deroga di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008 e s.m.i..

4. **Altri sistemi passivi** - quali i muri di accumulo, i muri di Trombe, i muri collettori ed altre soluzioni similari per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, - sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici se provvisti di una relazione di progetto redatta da un tecnico abilitato che dimostri la riduzione di combustibile fossile e/o il guadagno energetico procurato, ovverosia la differenza tra l'energia dispersa in presenza ed in assenza di tali sistemi.

### SEZIONE 3 - Gli impianti di combustione

#### Articolo 193 Sistemi di produzione del calore

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.
2. Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una **rete di gas metano**, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti minimi:

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

3. Nel caso in cui l'edificio sia disponibile solo un'alimentazione a **gasolio**, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti minimi:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 93 + 2 \log P_n\%$	$\geq 50$ °C	$\geq 89 + 3 \log P_n\%$

4. L'articolo non si applica nei seguenti casi:
  - collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano;
  - utilizzo di pompe di calore.
5. Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative che si configurino come unità condominiali, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.
6. Agli effetti delle seguenti disposizioni, si considerano **sistemi a bassa temperatura** gli impianti in grado di fornire una corretta climatizzazione invernale con una temperatura di mandata non superiore a 50°C. A titolo di esempio, indicativo e non esaustivo, sono considerati tali gli impianti costituiti da pannelli radianti a pavimento, soffitto, parete, o alcuni impianti di termoventilazione invernale.
7. Se opportunamente configurati, i sistemi di riscaldamento a bassa temperatura possono essere anche utilizzati per assicurare in modo efficiente il raffrescamento estivo utilizzandoli come terminali di impianti di climatizzazione purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.
8. Negli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, si raccomanda che almeno il 90% della superficie netta dei locali climatizzati per il riscaldamento invernale degli ambienti sia dotata di sistemi di climatizzazione a bassa temperatura.
9. Negli edifici oggetto di ristrutturazione, aventi altezza regolamentari o già autorizzate, quando l'eventuale adozione di sistemi di riscaldamento radiante a pavimento viola il rispetto delle altezze minime interne dei locali previste dal R.L.I., può essere valutata la deroga alle altezze interne, fino a un massimo di **2,40 m** (limite per l'inabitabilità) dimostrando comunque l'adozione di soluzioni progettuali che, agendo su altri parametri igienico-edilizi (volumi, RAI, ventilazioni sussidiarie, ...), garantiscano il benessere degli ambienti abitativi (qualità dell'aria, comfort termico,

....). La validità di tali soluzioni sono subordinate alla loro accettazione da parte dell'A.S.L..

10. **Pompe di calore, standard e a elevato rendimento.** La loro installazione è raccomandata in tutte le nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni impiantistiche degli edifici esistenti non raggiunti dalla rete di gas metano, con integrazione di impianti fotovoltaici.

#### **Articolo 194 Impianti di climatizzazione estiva**

1. I nuovi edifici devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva privilegiando la piantumazione degli spazi a verde per creare schermature vegetali delle fronti dell'edificio a maggior irraggiamento che riducano le temperature e migliorino il comfort locale. Tale attenzione può essere osservata anche per gli edifici esistenti.
2. L'eventuale installazione degli impianti di climatizzazione è consentita purché:
  - la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un progettista tecnico abilitato;
  - nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzate;
  - i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unita motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico o non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale;
  - realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.
3. È fatto d'obbligo integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
4. Ove ciò descritto nel presente Articolo risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.
5. È sempre applicabile quanto previsto dall'art. 11 D.Lgs n. 115/2008 s.m.i..

#### **Articolo 195 Impianti centralizzati per il raffrescamento**

1. In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione impiantistica ai complessi edilizi con più di **sei unità immobiliari** accessibili da spazi comuni, è raccomandata l'installazione di un impianto di raffrescamento di tipo centralizzato, con gruppo frigorifero produttore di acqua refrigerata e sistema distributivo caratterizzato da rete di distribuzione dell'aria raffrescata o dell'acqua refrigerata.  
In particolare, si suggerisce ove possibile l'utilizzo di tecnologie a minore impatto ambientale, quali ad esempio: macchine frigorifere a compressione di tipo reversibile, con raffreddamento ad acqua di falda o con sonde geotermiche, macchine frigorifere ad assorbimento abbinata a impianti solari.
2. In tutti gli edifici climatizzati per il raffrescamento estivo si dovrà:
  - prevedere un sistema di regolazione per ciascun ambiente;
  - regolare l'impianto in modo che la temperatura interna e l'umidità, nei mesi estivi, sia conforme alle indicazioni delle norme tecniche in vigore (cfr. UNI 10339 cap. 9).

**Articolo 196 Regolazione locale della temperatura dell'aria**

1. È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Tale disposizione si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.
2. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
  - rifacimento della rete di distribuzione del calore.
3. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

**Articolo 197 Contabilizzazione energetica**

1. Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore, devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.
2. Nel caso di nuova costruzione o di ristrutturazione impiantistica di complessi edilizi con più di **6 unità immobiliari** accessibili da spazi comuni, è obbligatorio l'impiego di impianti centralizzati per la produzione e la distribuzione dell'energia termica per il riscaldamento, nonché l'adozione di un sistema di gestione e contabilizzazione dell'energia termica prelevata individualmente da ogni utente.

## **SEZIONE 4 Risorse idriche, scarichi e rifiuti**

### **Articolo 198 Risorse idriche**

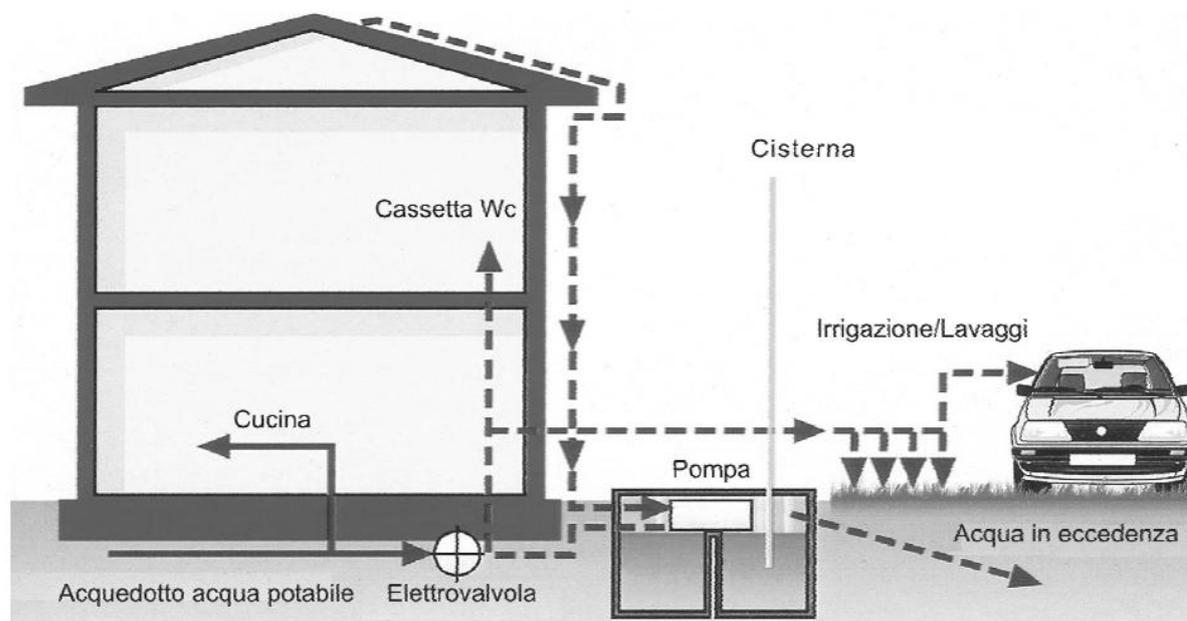
1. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate, nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il Permesso di Costruire (o l'efficacia della Denuncia di inizio attività edilizia) viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione o ristrutturata integralmente, un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili.
2. In accordo con gli enti preposti per le verifiche igienico-sanitarie, per le nuove costruzioni terziarie, il raffrescamento estivo dovrà essere effettuato senza consumo di acque di falde profonde o di acquedotto.
3. Gli interventi riguardanti la realizzazione di reti duali separate tra acqua potabile e acqua per i servizi igienici, sono assimilati a opere di urbanizzazione primaria.

### **Articolo 199 Riduzione del consumo di acqua potabile**

1. È obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti, tali disposizioni si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
2. L'approvvigionamento idrico alle colonne wc degli edifici di nuova costruzione dovrà avvenire tramite le seguenti modalità (o tramite la combinazione delle stesse): acque meteoriche, acque di prima falda, acque grigie recuperate dagli scarichi dell'edifici (reflui provenienti da lavabi, docce e scarichi degli elettrodomestici). Sono vietati gli sciacquoni a rubinetto.
3. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua.

### **Articolo 200 Recupero delle acque piovane**

1. È obbligatorio, nelle nuove costruzioni - fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari - realizzare sistemi di recupero delle acque meteoriche (possibilmente raccolte dalle coperture degli edifici), prevedendo il riutilizzo delle stesse per gli scarichi dei water, per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e dei passaggi.
2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30,00 mq., devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro.



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

4. Il contenuto del presente articolo è facoltativo negli interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione complessa, laddove questa influisca sugli impianti di scarico delle acque piovane.
5. Per quanto non disciplinato nel presente regolamento si rinvia ai Regolamenti regionali 2, 3, 4 del 24/03/2006.

### Articolo 201 Tipi di scarico

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
  - a. acque meteoriche (bianche) provenienti dalle coperture (di norma non contaminate) o da superficie esterne pavimentate;
  - b. acque provenienti da operazioni di lavaggio domestico (grigie);
  - c. acque luride civili (nere);
  - d. acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferire, tra di loro distinte, al recapito finale. Per le acque meteoriche dei piazzali delle attività industriali e artigianali e per le acque meteoriche di scolo dalle coperture di insediamenti aventi emissioni in atmosfera, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che dovranno essere trattate nel rispetto delle previsioni del Regolamento Regionale n. 4/2006 e del Regolamento Comunale vigente.
3. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al limite della

proprietà (sifone tipo Firenze), ferma restando la possibilità di ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi. Le acque meteoriche non contaminate devono essere smaltite in loco, ovvero recuperate ad usi irrigui, ma non recapitate alla pubblica fognatura mista.

4. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico, o allo stoccaggio dei reflui provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni nel sottosuolo ed essere rese facilmente accessibili per le operazioni di manutenzione e di svuotamento.
5. La progettazione e la realizzazione delle reti di scarico deve risultare conforme ai contenuti e nei limiti imposti dal D. Lgs n. 152/2006, dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Lombardia, dal Regolamento Regionale n. 3/2006 e dal Regolamento Regionale n. 4/2006.
6. La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a 1,00 m. .

#### **Articolo 202 Accessibilità all'ispezione e al campionamento**

1. Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotate di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento, costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40,00 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50,00.
2. Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm. 40 x 40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50. Tale pozzetto di prelievo deve essere realizzato immediatamente a valle degli impianti di trattamento.

## **SEZIONE 5 Premialità**

### **Articolo 203 Riduzione del fabbisogno energetico primario dell'edificio**

1. L'entità dell'incentivo da prevedere con la possibilità di incrementare il volume deve essere commisurata al grado di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Per la quantificazione dell'incentivo il criterio è il seguente:
  - a. qualora l'edificio raggiunga la **Classe B** l'incremento del volume è del **5%**;
  - b. qualora l'edificio raggiunga la **Classe A** l'incremento del volume è del **10%**;
  - c. qualora l'edificio raggiunga la **Classe A+** l'incremento del volume è del **15%**;
2. La classe energetica di ogni progetto edilizio deve essere certificata con le procedure stabilite dalla Regione Lombardia.

**TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE****Articolo 204 Coordinamento con altre normative**

1. I riferimenti normativi citati hanno natura puramente ricognitiva. L'abrogazione, la modificazione, ovvero l'entrata in vigore di nuove disposizioni, viene automaticamente recepita e non costituisce variante al presente Regolamento.
2. Per quanto riguarda la Normativa igienico - sanitaria, si rinvia al Titolo III del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
3. Per quanto riguarda la Normativa in materia di impianti tecnologici si rinvia al D.M. 37/08 ed al DP 380/2001 e s.m.i.
4. Per quanto riguarda la Normativa in materia di contenimento del consumo energetico si rinvia alla L. 10/91 e s.m.i, al Regolamento n. 412/93, al DPR 380/01 e s.m.i., al D.Lgs 192/2005, alla LR 26/2003 e s.m.i., alle D.G.R. 5018/2007 e s.m.i. e D.G.R. 5773/2007 e s.m.i.
5. Per quanto riguarda la Normativa in materia di ascensori e impianti di elevazione si rinvia al D.P.R. 162/99 e s.m.i.
6. Per quanto riguarda la Normativa in materia di barriere architettoniche si rinvia alla L. 13/89 ed al D.M. 236/89, alla L.R. 6/89, alla L. 104/92 e D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
7. Per quanto riguarda la Normativa in materia di Valutazione d'Impatto Ambientale si rinvia al D.Lgs n. 152/06 e s.m.i. e alla Legge regionale n. 5 del 2 febbraio 2010.
8. Per quanto riguarda la Normativa in materia di Vincoli culturali ed ambientali si rinvia al D.Lgs n. 42/04 e s.m.i., al Piano Territoriale Regionale, al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e alla L.R. 12/05, nonché alle norme specifiche dello strumento urbanistico vigente.
9. Per quanto riguarda la Normativa in materia di mobilità si rinvia al Codice della Strada D.Lgs 285/92, alla Legge-Delega 190/91 e al Regolamento di esecuzione D.P.R. 495/92 e s.m.i.
10. Per quanto riguarda la Normativa in materia di opere in cemento armato e a struttura metallica si rinvia alla L. 1086/71, al D.P.R. 380/01 e s.m.i, all'Ordinanza del Presidente del Consiglio n. 3274/2003 ed al DM 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni".
11. Per quanto riguarda la Normativa in materia di conduzione dei cantieri si rinvia al Regolamento Locale d'Igiene ed al D.Lgs 81/08 e s.m.i.
12. Per quanto riguarda la Normativa in materia di smaltimento dei liquami si rinvia al Regolamento Locale d'Igiene vigente, al D.lgs 152/2006, al R.R. 3/2006 e al R.R. 4/2006.
13. Per quanto riguarda la Normativa in materia di realizzazione edifici di culto si rinvia alla LR 12/2005 e s.m.i.
14. Per quanto riguarda la Normativa in materia di inquinamento acustico si rinvia alla zonizzazione acustica del territorio comunale vigente, alla Legge Quadro 447/1995 e s.m.i., al DPCM 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", alle norme regionali L.R. 13/2001 e G.G.R. n° 7/8313 del 08.03.2002 ed alle linee guida del Dipartimento Provinciale di Milano di ARPA per l'impatto acustico (prot. 82919 del 14.06.2006);
15. Per la riduzione degli effetti dell'emissione del Radon si rimanda alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto Direzione Generale Sanità n. 12678 del 21.12.2011.

16. Per quanto riguarda la Normativa in materia di smaltimento amianto si rimanda al D.Lgs 81/2008 e s.m.i.

#### **Articolo 205 Norme finali**

1. Dalla data di entrata in vigore, il presente REC assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale.
2. I titoli abilitativi rilasciati e le DIA presentate ed efficaci per opere edilizie anteriormente alla data di adozione del REC, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
3. A decorrere dalla data di adozione del REC o di variante allo stesso fino ad avvenuta approvazione, è sospesa ogni determinazione in merito all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le prescrizioni dello strumento adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.
4. Le misure di salvaguardia previste dalle norme vigenti non si applicano nel caso di richiesta di proroga del termine per l'ultimazione dei lavori qualora i lavori da ultimare consistano in sole opere di completamento che non incidano sul carico urbanistico (es.: impianti, finiture, pareti interne, ecc.).
5. Le norme relative al Permesso di costruire e alla Denuncia di inizio attività, dopo l'adozione del REC non vengono sottoposte al regime di salvaguardia per garantire continuità nell'applicazione delle previgenti disposizioni procedurali. Le nuove disposizioni entreranno in vigore e saranno applicabili soltanto a seguito della approvazione del Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 206 Abrogazioni**

1. Il presente Regolamento abroga il regolamento edilizio vigente.

#### **Articolo 207 Facoltà di deroga**

1. Salvo quanto previsto nei precedenti articoli, eventuali deroghe al presente Regolamento possono essere consentite esclusivamente con deliberazione del Consiglio Comunale, fatti comunque salvi i pareri obbligatori per l'esecuzione degli interventi edilizi da parte della Commissione per il Paesaggio e degli Organi di Vigilanza.

## TITOLO V - DEFINIZIONI - GLOSSARIO

### Articolo 208 Definizioni - glossario

1. Le definizioni espresse dal presente articolo hanno carattere esplicativo e definitorio degli indici e parametri urbanistici e, in generale, dei termini utilizzati nel PGT. Costituiscono un glossario finalizzato a conferire certezza normativa e univocità interpretativa alle prescrizioni che declinano le fattispecie urbanisticamente rilevanti.

#### 208.1 Alloggio o appartamento

1. Per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed accessori, situati in una costruzione permanente od in parti separati, ma funzionalmente connesse a detta costruzione, e destinate ad uso di abitazione per una famiglia.
2. L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio Comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

#### 208.2 Altri vani

1. Sono tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, ecc.).

#### 208.3 Androne e/o atrio

1. Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

#### 208.4 Area coperta

1. L'area coperta è equivalente alla superficie coperta (Sc).

#### 208.5 Area edificabile

1. È la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia privata.
2. Essa si ottiene solitamente deducendo dall'area totale del lotto:
  - a. le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico-edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
  - b. le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
  - c. le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta in atti pubblici) ad un lotto confinante di altro proprietario;
  - d. gli spazi pubblici finitimi esistenti.
3. Si possono invece eventualmente considerare aggregate all'area edificabile: le aree confinanti, anche di altra proprietà, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta. È ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che sono fra loro omogenei (medesima destinazione urbanistica: residenziale, commerciale, industriale, ecc. ) e hanno

un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati". Nel caso di un lotto confinante con un "cortile Comune" si può considerare edificabile anche la "quota" di cortile Comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione fra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti si ritiene che, ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

#### **208.6 Area urbanizzata**

1. Ambito territoriale provvisto di infrastrutture, servizi ed opere di varia destinazione, tali da consentire la trasformazione del suolo da agricolo ad urbano.

#### **208.7 Balcone**

1. Struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità massima m. 2,50).

#### **208.8 Ballatoio**

1. Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

#### **208.9 Capacità insediativa**

1. Con tale termine si intende la quantità teorica di abitanti insediabile in un piano urbanistico secondo le norme che ne regolano l'attuazione.

#### **208.10 Centro abitato**

1. Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione nei Comuni sprovvisti di strumento urbanistico (art. 17, L. 765/1967) e delle distanze minime a protezione del nastro stradale, a norma del D.I. 1 aprile 1968, n. 1404. Si definisce centro abitato un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. (art. 3 Decreto legislativo 30.04.1992, n. 285)

#### **208.11 Conferenza dei servizi**

1. È lo strumento attraverso il quale possono essere acquisiti da parte del Responsabile del procedimento pareri o nulla osta di altri Servizi, Organi o Enti al fine di procedere all'istruttoria di un progetto edilizio o urbanistico di natura pubblica o privata.
2. È previsto dalla Legge 18.8.1990 n. 241 (art. 14) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **208.12 Costruzione**

1. Si intende qualsiasi manufatto edilizio di comprovata solidità in muratura, legno, metallo, cemento armato o calcestruzzo, a prescindere dalla sua destinazione d'uso e

dalla sua collocazione in soprassuolo o sottosuolo, che definisca uno spazio chiuso su ogni lato.

#### **208.13 Costruzione illegittima**

1. È una costruzione eseguita in contrasto con lo strumento urbanistico o edilizio o con altra norma di legge o di regolamento in materia, oppure eseguita senza il Permesso di Costruire in difformità parziale o totale da essa.

#### **208.14 Delimitazioni pareti perimetrali esterne**

1. Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

#### **208.15 Destinazione d'uso**

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

#### **208.16 Edificio o fabbricato**

1. Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma.
2. È una struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento della struttura stessa ad un unico lotto o costituente un organismo architettonicamente e funzionalmente inscindibile.

#### **208.17 Fronte di un edificio**

1. Si dice "fronte" il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di una "fronte" è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

#### **208.18 Iter procedurale**

1. Iter amministrativo che deve seguire un determinato procedimento per giungere alla sua conclusione.

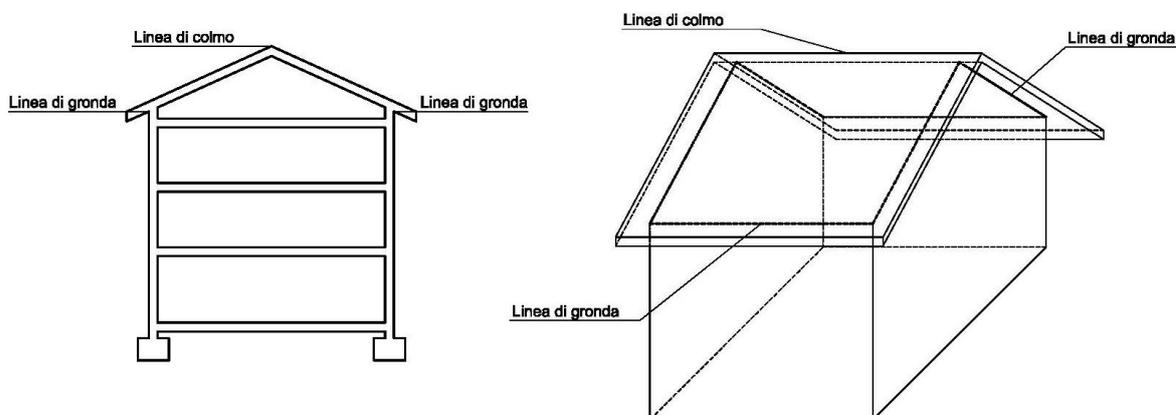
#### **208.19 Linea di colmo**

1. È la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

#### **208.20 Linea di gronda (urbanistica)**

1. È la retta generata dall'intersezione dell'intradosso del piano dell'ultimo solaio inclinato o orizzontale di copertura (falda) con l'estradosso del piano della delimitazione perimetrale esterna.

## Linea di colmo e linea di gronda



### 208.21 Loggia

1. È uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra. È delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri; può essere sormontata da terrazzo, copertura o edificio pieno.

### 208.22 Lotto

1. Porzione continua di terreno, anche appartenente a più possessori (siano persone fisiche o giuridiche), compresa in ambito a caratterizzazione omogenea; coincide con la superficie reale del terreno misurata in proiezione orizzontale.
2. Per lotto edificabile si intende la superficie del terreno asservita all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia e che costituisce il riferimento spaziale per il computo dei parametri di edificabilità.

### 208.23 Modello ISTAT

1. È una scheda da compilare a cura del progettista sul quale vanno inseriti i dati relativi all'edificio o all'ampliamento in progetto (superfici delle unità immobiliari, degli accessori, etc.) che il Servizio comunale competente trasmette all'Istituto Nazionale di Statistica.

### 208.24 Monetizzazione

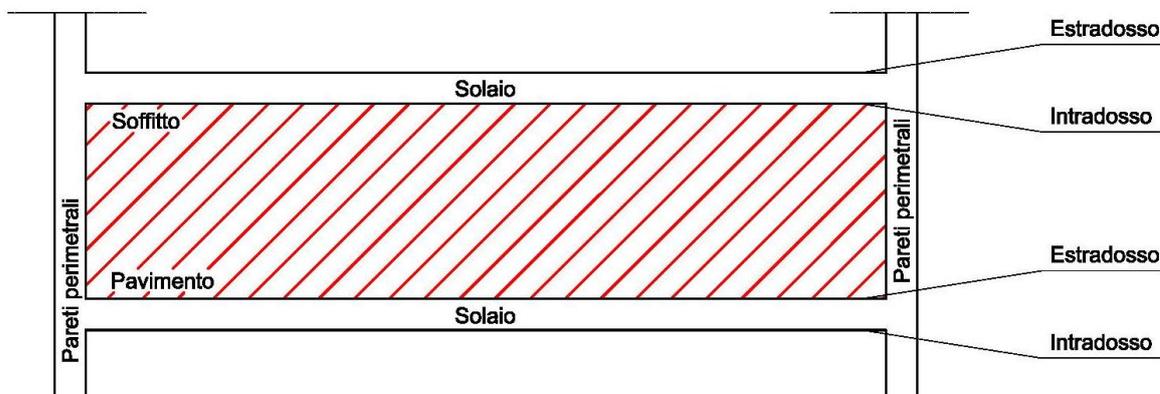
1. È l'operazione con cui in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree a standard e/o per l'urbanizzazione (nei casi previsti dalla legge), l'Amministrazione Comunale - se lo ritiene opportuno o necessario - può convenire con il lottizzante il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree, valutato con i criteri da essa deliberati, eventualmente in base ai criteri stabiliti dalle leggi regionali.

### 208.25 Strumento Urbanistico Generale

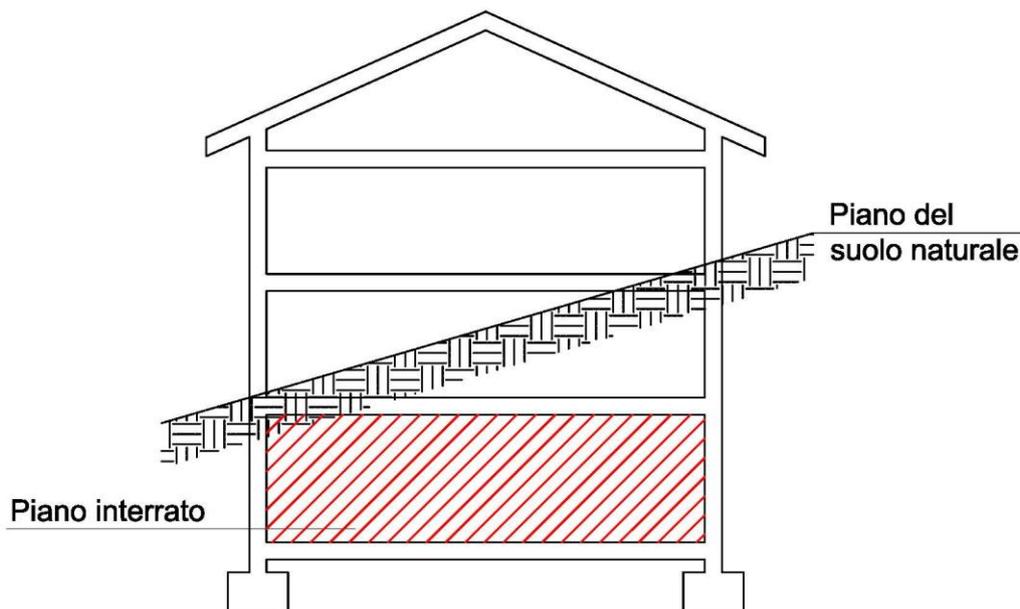
1. È lo strumento urbanistico che ha il compito di disciplinare l'intero territorio comunale attraverso la tecnica della pianificazione ed in conformità alle norme di legge statale e regionale in materia.

**208.26 Piano di un edificio**

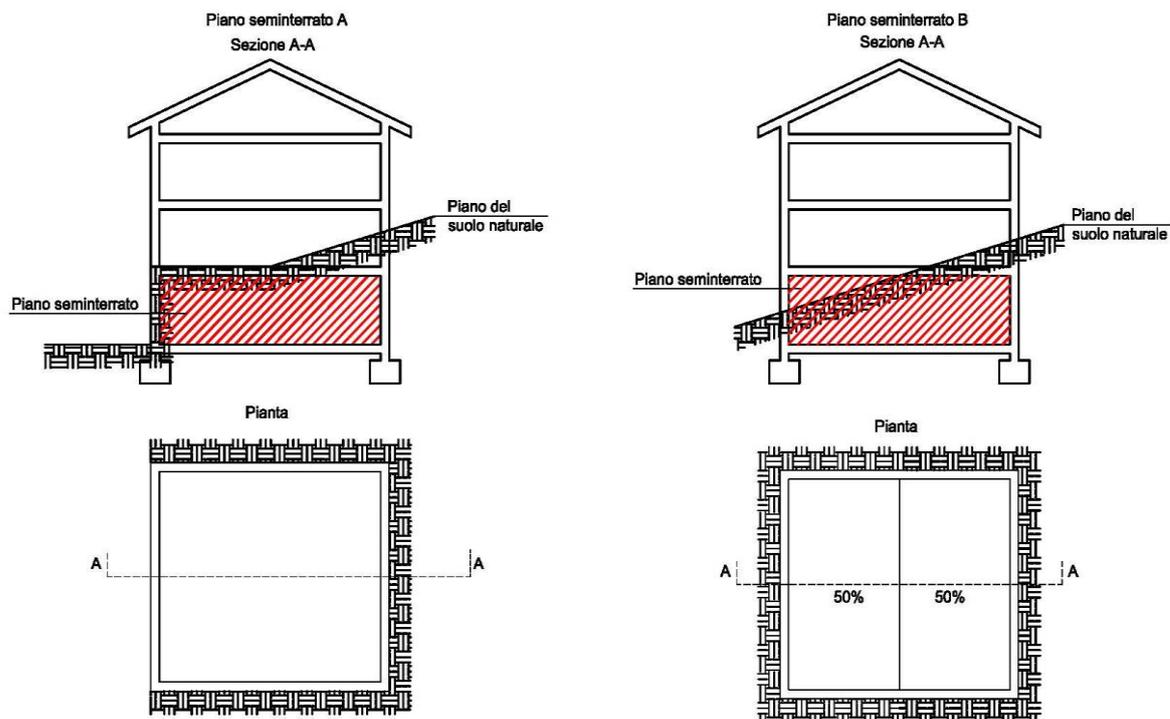
1. Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può essere orizzontale, inclinato o curvo.

**208.27 Piano interrato**

1. Si definiscono interrati i locali ed i vani in cui la quota dell'estradosso del solaio soprastante risulti interamente compresa entro il profilo del suolo naturale.

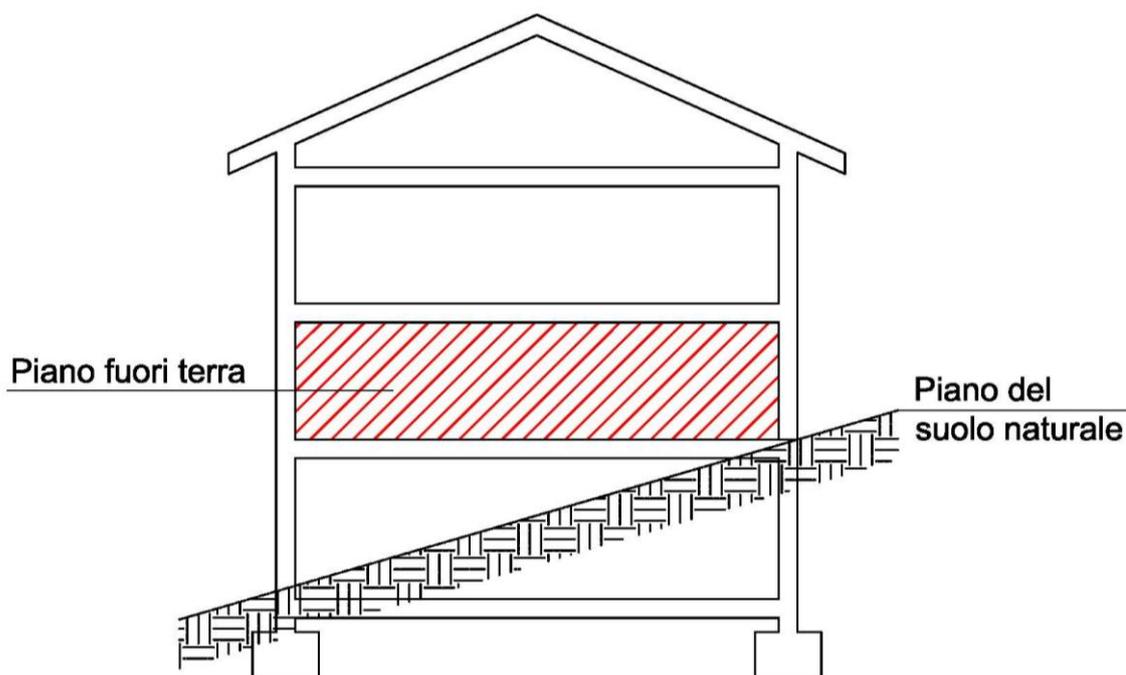
**208.28 Piano seminterrato**

1. Si definiscono seminterrati i locali ed i vani in cui tre lati risultino completamente interrati.
2. Si considera comunque seminterrato un locale in cui una sua porzione, non superiore al 50% della superficie coperta, fuoriesca dal profilo del suolo naturale.



**208.29 Piano fuori terra**

1. Si definisce piano fuori terra, il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto a una quota uguale o superiore a quella del piano del suolo naturale.



**208.30 Piano terra**

1. È il piano fuori terra dell'edificio avente quota del pavimento non superiore a m. 1,00 rispetto al suolo naturale.



**208.37 Spazi accessori delle unità locali a destinazione primaria, secondaria, terziaria**

1. Sono spazi destinati ad accogliere servizi integrativi allo svolgimento dell'attività principale di produzione e trasformazione di beni e di servizi o dell'attività principale di vendita di prodotti, quali ad esempio spogliatoi e guardaroba, locali per il deposito dei materiali per la pulizia dei locali, archivi.

**208.38 Sportello Unico per l'Edilizia**

1. È l'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria della pratica, dei relativi procedimenti e del provvedimento finale.
2. È l'ufficio che cura tutti i rapporti fra i cittadini, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività edilizia.

**208.39 Sporti aggettanti aperti**

1. Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, ballatoi, pensiline, gronde e cornicioni. Privi di sostegni esterni, sono impernati su un fulcro al quale sono ancorati, ovvero costituiscono prolungamento dei solai e delle travi.

**208.40 Sopraelevazione**

1. Si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

**208.41 Soppalco**

1. È un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

**208.42 Suolo naturale**

1. Per suolo naturale si intende un piano non alterato da alcun intervento di scavo e riporto.
2. Per motivi di tipo idrogeologico e di sicurezza è possibile considerare suolo naturale il suolo sistemato in riporto o in scavo.

**208.43 Tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura**

1. Sistemi per lo stoccaggio delle merci, per il ricovero dei veicoli o per la protezione delle persone, realizzati con strutture metalliche o di altro materiale, delimitate da copertura ed eventuali pareti perimetrali, anche retrattili.

**208.44 Unità immobiliare**

1. È la porzione di fabbricato (un vano od un complesso di vani) avente organizzazione funzionale propria ed unitaria (quali ad es. l'alloggio, l'autorimessa non pertinenziale, il negozio, le parti comuni di una costruzione condominiale, il capannone - costituente o meno parte di un più vasto insediamento produttivo, l'ufficio).

**208.45 Urbanizzazione**

1. Insieme delle opere necessarie per rendere un'area inedificata idonea ad accogliere degli insediamenti abitativi e/o produttivi e perciò idonea ad usi edilizi. Si distingue in primaria e secondaria. Quella primaria rende possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici; quella secondaria rende possibile la vita di quartiere.

**208.46 Zona**

1. È una porzione del territorio che ha o è destinata ad avere una determinata destinazione d'uso (esclusiva o preminente, cioè integrata da destinazioni compatibili), per assolvere la quale viene definita nel suo carattere o nella sua eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili o non edificabili.

**ABBREVIAZIONI:**

A.C.: Amministrazione Comunale  
C.C.: Consiglio Comunale  
SUE: Sportello Unico per l'Edilizia  
RLI: Regolamento Locale di Igiene  
REC: Regolamento Edilizio Comunale  
PTR: Piano Territoriale Regionale;  
PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;  
PRG: Piano Regolatore Generale  
PGT: Piano di Governo del Territorio;  
DdP: Documento di Piano;  
PdR: Piano delle Regole;  
PdS: Piano dei Servizi;  
VAS: Valutazione Ambientale Strategica;  
PA: Piani attuativi (comprendono i Piani attuativi speciali e i Piani attuativi comunali);  
PAS: Piani attuativi speciali;  
    PII: Programmi Integrati di Intervento;  
    SUAP: Sportello Unico per le Attività Produttive  
PAC: Piani attuativi comunali;  
    PP: Piano Particolareggiato;  
    PL: Piano di Lottizzazione;  
    PR: Piano di Recupero;  
    PEEP: Piano di zona per l'Edilizia Economica Popolare;  
    PIP: Piano per gli Insediamenti Produttivi;  
PdC: Permesso di costruire  
PCC: Permesso di costruire convenzionato  
DIA: Denuncia Inizio Attività  
CEA: Comunicazione di eseguita attività  
SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività  
s.m.i.: Successive Modifiche ed Integrazioni