REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(Art. 28 L.R. 12/2005 e s.m.i.
D.G.R. 24 Ottobre 2018 n. XI/695)

FASE ADOZIONE

Adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. ____ del 23/06/2021;
Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. ____ del _____;

Riferimenti:

Glossario edilizia libera – DM 2 marzo 2018
ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI" - D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 6

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA 7

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 7

CAPO I - SUE, SUAP ED ORGANISMI CONSULTIVI 7

Art. 1. La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale 7

Art. 2. Le modalità di gestione anche telematiche delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale 7

Art. 3. Contenuto / Limiti / Validità del Regolamento Edilizio 8

Art. 4. Responsabilità degli operatori 8

Art. 5. Art. 5 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati 8

Art. 6. Pareri preventivi 9

Art. 7. Validità / Decadenza del Permesso di Costruire 9

Art. 8. Onerosità dei Permessi di Costruire e delle S.C.I.A. 10

Art. 9. Attività preliminari all'inizio dei lavori 10

Art. 10. Agibilità 12

Art. 11. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio 12

Art. 12. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti 12

Art. 13. Concorsi di urbanistica e di architettura 12

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 13

Art. 14. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc. 13

Art. 15. Ultimazione dei lavori 14

Art. 16. Occupazione di suolo pubblico 14

Art. 17. Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc. 14

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 15

Art. 18. Principi generali dell'esecuzione dei lavori 15

Art. 19. Punti fissi di linea e di livello 15

Art. 20. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie 15

Art. 21. Cartello di cantiere 16

Art. 22. Criteri da osservare per scavi e demolizioni 18

Art. 23. Misure di cantiere e eventuali tolleranze 19

Art. 24. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera 19

Art. 25. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici 19

Art. 26. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori 19

Art. 27. Specificazioni sulle dotazioni sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale 20

Art. 28. Prescrizioni per le sale da gioco, l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa 20

Art. 29. Aree per parcheggio 21

Art. 30. Passaggi pedonali e marciapiedi 21

Art. 31. Passi carrai ed uscite per autorimesse 22

Art. 32. Recinzioni 22

Art. 33. Numerazione civica 25

Art. 34. Tutela del suolo e del sottosuolo 26

Art. 35. Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano 26

Art. 36. Connessioni alla rete verde comunale 26

Art. 37. Bonifiche e qualità dei suoli 26

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI ECOLOGICHE 27

Art. 38. Approvvigionamento idrico 27

Art. 39. Depurazione e smaltimento delle acque 27

Art. 40. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati 27

Art. 41. Distribuzione dell'energia elettrica 27

Art. 42. Distribuzione del gas 28

Art. 43. Ricarica dei veicoli elettrici 28

Art. 44. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento 28

Art. 45. Telecomunicazioni 28

Art. 46. Rete di illuminazione pubblica 29

Art. 47. Illuminazione esterna negli spazi privati 29

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO 30
Art. 48. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali 30
Art. 49. Allineamenti 30
Art. 50. Colore degli edifici 31
Art. 51. Coperture degli edifici 31
Art. 52. Beni culturali e edifici storici 32
Art. 53. Cimiteri monumentali e storici 32
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI 33
Art. 54. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche 33
Art. 55. Serra solare o bioclimatica 34
Art. 56. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici 34
Art. 57. Canali di gronda e pluviali 35
Art. 58. Materiali, tecniche costruttive degli edifici 35
Art. 59. Sistemi di illuminazione 35
Art. 60. Contenimento dei consumi idrici 36
Art. 61. Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili negli edifici 37
Art. 62. Disposizioni relative alle aree di pertinenza 37
Art. 63. Altre opere di corredo agli edifici 37
TITOLO V - NORME TRANSITORIE 39
Art. 64. Aggiornamento del regolamento edilizio 39
Art. 65. Disposizioni transitorie 39
Art. 66. Tipologia rurale 40
Art. 67. Ruderi 41
Art. 68. Costruzioni accessorie nelle zone agricole – piccoli edifici in legno/legnaie/ripostiglio per attrezzi 42
Art. 69. Manufatti per gli spazi pertinenziali – accessori esterni 45

ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI 53

ALLEGATO 1 - REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO 58

Art. 1. Finalità e competenze 58
Art. 2. Istituzione 58
Art. 3. Nomina e durata in carica 58
Art. 4. Composizione 59
Art. 5. Presidente 59
Art. 6. Funzionamento 59
Art. 7. Conflitto d'interessi 60
Art. 8. Revoca e decadenza 60
Art. 9. Entrata in vigore del Regolamento 60
Art. 10. Indennità 60
Art. 11. Criteri per l'espressione del parere 60

ALLEGATO 2 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE 62

Art. 1. Conformazione e dotazione degli edifici: Campo di applicazione 62
Art. 2. Disposizioni generali 62
Art. 3. Bonifica e qualità dei suoli 63
Art. 4. Manutenzione delle costruzioni 64
Art. 5. Materiali impiegati per le costruzioni 65
Art. 6. Divieto di riuso di materiali 65
Art. 7. Superficie permeabile (definizioni n. 9 e 10 RET D.G.R. all.B) 65
Art. 8. Requisiti aree di pertinenza 66
Art. 9. Intercapedini, vespai e cavedi 66
DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI 67
Capo I– Norme igienico-edilizie 67
Art. 10. Definizioni 67
Art. 11. Superfici minime delle unità immobiliari 68
Art. 12. Altezze utili dei locali 69
Art. 13. Rapporti di illuminazione e aerazione 70
Art. 14. Interventi sugli edifici esistenti 71
Art. 15. Soppalchi 71
Art. 16. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 72
Art. 17. Locali non agibili siti al piano seminterrato (def.n.21 RET D.G.R. all.B) e al piano interrato (def.n.22 RET D.G.R. all.B) 72

Art. 18. Locali agibili o oggetto di recupero siti al piano seminterrato (def.nr.21 RET D.G.R. all.B) e al piano interrato (def.n.22 RET D.G.R. all.B) 72
Art. 19. Locali non agibili posti al piano sottotetto (def.n.21 RET D.G.R. all.B) 72
Art. 20. Inagibilità igienico-sanitaria 73
Art. 21. Scale 73
Art. 22. Camini e condotti 74
Art. 23. Impianti di condizionamento 75
Art. 24. Locali per caldaie e cabine elettriche 75
Art. 25. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon 75
Art. 26. Misure di prevenzione contro il rischio di caduta dall'alto 77

ALLEGATO 3 - CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE PREVISTA PER OPERE REALIZZATE IN ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO IN ASSENZA O DIFFORMITA' ALLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (ART. 167 DEL D. LGS. 42/2004 S.M.I. E ART. 83 DELLA L.R. 12/2005 S.M.I.) 79

Art. 1. Oggetto e definizioni 79
Art. 2. Criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04 s.m.i. - Calcolo indennità pecuniaria SENZA DANNO AMBIENTALE 79

ALLEGATO 4 - IMPIANTI PUBBLICITARI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 83

Art. 1. Piano generale degli impianti pubblicitari 83
Art. 2. Disposizioni di carattere generale a tutti i mezzi pubblicitari 83
Art. 3. Installazione dei mezzi pubblicitari 84
Art. 4. Tende 86

ALLEGATO 5 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO 87

Art. 1. Disposizioni di carattere generale 87
Art. 2. Crollo o demolizioni parziali 87
Art. 3. Paramento murario 87
Art. 4. Finestre 88
Art. 5. Box - posti auto chiusi 90
Art. 6. Portali e Zoccolatura 91
Art. 7. Balconi 91
Art. 8. Recinzioni 91
Art. 9. Scale esterne 91
Art. 10. Coperture - Tetti 92
Art. 11. Tettoie 93
Art. 12. Logge e ballatoi 93
Art. 13. Portici 93
Art. 14. Pavimentazioni esterne 93

ALLEGATO 6 - REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTI PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AGLI INTONACI DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN 95

ZONA "A - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" 95

Art. 1. Ambiente urbano 95
Art. 2. Qualità degli interventi 95
Art. 3. Decoro delle costruzioni 95
Art. 4. Uso dei materiali 95
Art. 5. Disciplina del colore 96
Art. 6. Presentazione richiesta accesso al contributo 96
Art. 7. Modalità di quantificazione del contributo 96
Art. 8. Modalità di erogazione del contributo 96
Art. 9. Entrata in vigore 97
Art. 1. Principi e finalità 98
Art. 2. Soggetti beneficiari 98
Art. 3. Interventi ammessi 98
Art. 4. Incentivi 98
Art. 5. Modalità di accesso all'incentivo 99
Art. 6. Entrata in vigore 99

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

1. La **Prima Parte** del regolamento edilizio, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, richiama la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

a. le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
b. le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
c. il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
d. la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
e. i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
    e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
    e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
    e.3. alle servitù militari;
    e.4. agli accessi stradali;
    e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
    e.6. ai siti contaminati;
f. la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
g. le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al punto 3, lettera a) sono riportate nell'Allegato B della D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695. La ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, di cui all'Allegato C della D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695 verrà pubblicata e resa disponibile in formato aperto sul portale istituzionale di Regione Lombardia.

2. Il presente Regolamento Edilizio Comunale costituisce per il Comune un "testo unico" nel quale vengono riportati, in allegato, per una più agevole consultazione, vari regolamenti di livello comunale. Si precisa che gli eventuali procedimenti di modifica dei singoli allegati seguono quanto previsto dalla specifica normativa indipendentemente dalla appartenenza al regolamento edilizio.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP ED ORGANISMI CONSULTIVI

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

1.1. Sportello Unico per l'Edilizia

1. Lo sportello Unico per l'Edilizia (SUE) è normato dall'art. 5 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e dall'art. 32 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ed è attivo in forma singola nel Comune di Edolo.

1.2. Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), è normato dal DPR 160/2010 e s.m.i..
Il Comune esercita la funzione inerente il SUAP, in forma associata, tramite lo "Sportello Unico Unione Alpi Orobie Bresciane". Il servizio è accessibile attraverso il seguente link: http://www.sportellotelematico.cmvallecamonica.bs.it/

1.3. Commissione Edilizia

1. La commissione edilizia è facoltativa e, quando nominata, è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.
2. Il Comune di Edolo non si è avvalso della facoltà di nominare la Commissione Edilizia.

1.4. Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio, è normata dall'art. 148 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e dall'art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i..
2. Si rimanda allo specifico regolamento riportato nell'ALLEGATO 1 - REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.

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

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

2. La presentazione di istanze e comunicazioni potrà avvenire ANCHE IN MODALITA' CARTACEA, per facilitare i cittadini.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 3. Contenuto / Limiti / Validità del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento disciplina ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo; disciplina, altresì le caratteristiche e l'uso dei fabbricati e dei manufatti in genere nonché la vigilanza sulle predette attività.
2. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrastante con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di Legge.
3. Le norme in materia edilizia del presente Regolamento sono prevalenti, qualora più restrittive, sui regolamenti del Comune in precedenza emanati.
4. Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente regolamento, le leggi Generali e Speciali dello Stato e della Regione Lombardia.

Art. 4. Responsabilità degli operatori

1. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla Legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori; tale responsabilità si estende anche all'osservanza del presente R.E.
2. I progettisti e i direttori dei lavori devono operare nell'ambito delle rispettive competenze professionali ed essere iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.
3. Il Responsabile del servizio può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro i quali sia nella veste di progettisti che di direttori dei lavori o collaudatori (per opera diretta o per negligenza ed omissione) dichiarino dati non conformi alla realtà o non osservino le disposizioni del presente Regolamento.

Art. 5. Art. 5 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

5.1. Autotutela ed annullamento del PdC

1. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare lo strumento dell'autotutela qualora ricorrano le condizioni previste dalla vigente normativa (Legge 241/1990 s.m.i., articolo 21-nonies) per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico alla rimozione di un atto o un provvedimento.
2. Il permesso di costruire ad edificare, anche tacitamente assentito, può essere annullato per motivi di illegittimità e per vizi che inficino la validità del provvedimento sin dall'inizio.
3. Il responsabile del procedimento provvede a dare notizia dell'avvio del procedimento di annullamento mediante comunicazione personale ai sensi dell'art. 8 della Legge 7.8.1990 n. 241 s.m.i.. Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile del servizio può eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche

progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.

4. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile del servizio, sempre con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, il permesso di costruire.
5. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che l'illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di concessione, e che tali infedeltà siano state determinanti ai fini del rilascio della stessa.

5.2. Riesame

1. La procedura di riesame è attivata quando, in forza di nuove disposizioni normative o regolamentari nonché di nuovi elementi che comunque incidano sul procedimento, siano necessarie nuove o ulteriori valutazioni relativamente ad un procedimento edilizio, anche in fase di avanzata istruttoria.
2. Il riesame può anche essere attivato ad esito di sentenza del giudice amministrativo.
3. Per esperire il riesame è necessario acquisire nuove valutazioni o pareri da parte dei settori interni/Commissioni o di altri Enti o Amministrazioni coinvolte nel procedimento.

Art. 6. Pareri preventivi

1. Per i progetti urbanistici devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di Legge; in mancanza di tali disposizioni dovranno essere depositati tutti gli elaborati necessari o richiesti dal Responsabile del servizio in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.
2. Per progetti particolarmente complessi, il Comunepuò esprimere pareri preventivi o esercitare attività di consulenza preventiva di cui all’art. 1 del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della Legge 7 agosto 2015, n. 124) o della Legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i. (Nuove norme sul procedimento amministrativo).

Art. 7. Validità / Decadenza del Permesso di Costruire

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

6. I termini di inizio e ultimazione dei lavori non si applicano nei confronti delle opere da eseguire dal Comune approvate da apposite deliberazioni.

Art. 8. Onerosità dei Permessi di Costruire e delle S.C.I.A.

1. Ai sensi dell'art. 16.3 del T.U. Edilizia si specifica che le quote di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, vanno versate interamente presso Tesoreria comunale per il rilascio del PdC, oppure per il C.C. è possibile versarne 1/3 e presentare polizza fidejussoria a garanzia del pagamento della 2^ e 3^ rata.
2. L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia del permesso di costruire ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di Legge vigenti.
3. In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste, i contributi versati sono utilizzati per altro permesso di costruire, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.
4. Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 s.m.i. uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia.
5. Se devono essere completati anche i volumi, dovrà essere corrisposto il conguaglio per tali volumi se sono nel frattempo intervenute modifiche alle tabelle originariamente applicate.
6. Se nel corso dei lavori vengono apportate varianti che modificano le predette caratteristiche, si effettuano i conguagli dovuti in base alla aliquota corrispondente alla nuova classe dell'edificio.

8.1. Archiviazione per mancato pagamento

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

Art. 9. Attività preliminari all'inizio dei lavori

1. Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare del permesso di costruire deve:
   a. comunicare i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto;
   b. comunicare la data dell'inizio dei lavori;
   c. predisporre e porre in opera all'interno del cantiere;
   d. ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.
2. In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il Responsabile del servizio può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per la violazione.

9.1. Direttore dei lavori

1. Il direttore dei lavori è richiesto per tutti gli interventi relativi ad opere soggette a permesso di costruire, denuncia inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.
2. La sua nomina può avvenire contestualmente alla domanda di permesso di costruire o con la comunicazione di inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di

accettazione dell'incarico. L'eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.

3. Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Responsabile del servizio dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

9.2. Organizzazione del cantiere

1. Si richiama quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di Legge in materia di sicurezza nei cantieri.
2. Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere. Qualora ciò non fosse possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito. In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere richieste le autorizzazioni prescritte.

9.3. Inizio e termine dei lavori

1. Entro un anno decorrente dalla data di rilascio del permesso di costruire, pena la decadenza, deve darsi inizio ai lavori.
2. Trattandosi di variante a Permesso di Costruire in vigore, si assume come data di inizio lavori quella dipendente dal Permesso di Costruire originario
3. La data di ultimazione dei lavori deve avvenire entro tre anni dal loro inizio, salvo le eccezioni previste dall’art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., e corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare agibile l'opera attuata.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione previste da strumento urbanistico attuativo l'inizio e l’ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione

9.4. Esecuzione delle opere

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità ai progetti approvati e alle prescrizioni particolari contenute nel provvedimento.
2. Ogni variante deve essere preventivamente segnalata o comunicata, precisando che la sagoma dell'edificio è determinata da quelle dimensioni spaziali dell'involucro esterno che costituiscono il volume urbanistico dell'edificio e che in fase esecutiva è ammessa una tolleranza non superiore al 2% in altezza, distacchi, cubature o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali (art. 34bis DPR 380/2001 s.m.i.).
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volontà degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessità di tutelare la incolumità pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche, e presentare esauriente relazione al Responsabile del servizio in particolare sulle cause del crollo.
4. Il Responsabile del servizio, qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive

Art. 10. Agibilità

1. La SCA (segnalazione certificata di agibilità) può essere presentata anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.
2. Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza interventi edilizi, deve essere richiesto un nuovo certificato nella ipotesi che per la nuova destinazione, siano richieste condizioni igienico-sanitarie diverse da quelle precedenti.
3. Per gli edifici produttivi, oltre al certificato di agibilità che riguarda le strutture fisiche del fabbricato, prima dell'inizio della specifica attività produttiva e nel caso di una sua successiva modifica, dovranno essere conseguite tutte le altre e diverse autorizzazioni previste da norme specifiche.
4. All'atto della presentazione della segnalazione certificata di agibilità, ci si potrà recare all'ufficio Anagrafe per l'assegnazione del numero civico. È riservata la facoltà di variare la numerazione civica.

10.1. Certificati di Regolare Esecuzione e Collaudo

1. Ultimati i lavori, al fine di ottenere l'agibilità, il concessionario deve produrre i documenti come prescritto all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e ogni altra documentazione prevista dalla legislazione vigente.
2. Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni, il collaudo dev'essere perfezionato secondo le modalità riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.

Art. 11. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

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

Art. 12. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

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

Art. 13. Concorsi di urbanistica e di architettura

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

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 14. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.

14.1. Comunicazione d'inizio lavori

1. L'inizio lavori deve avvenire entro e non oltre un anno dalla notifica dell'avviso di rilascio.
2. Nel caso di CILA e SCIA (ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001 e s.m.i.) la comunicazione d'inizio lavori può coincidere con la presentazione della pratica edilizia medesima, fatte salve diverse indicazioni relative alla modulistica unificata.
3. Le comunicazioni di inizio lavori, per i diversi interventi edilizi ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., dovranno essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Lombardia e reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie.

14.2. Interruzione dei lavori

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

14.3. Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

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

14.4. Assenza del Direttore dei lavori

1. Qualora il Direttore dei Lavori nominato venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del permesso di costruire o del titolo abilitativo autocertificato dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne tempestiva comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione, allo Sportello Unico per l'Edilizia della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.
2. Tutti gli interventi soggetti a titolo autorizzativo dovranno essere realizzati sotto responsabilità e sorveglianza accurata di competente e legittima direzione dei lavori affidata ad un tecnico iscritto al pertinente albo professionale, salvo specifica normativa che ne permetta l'esclusione.

Art. 15. Ultimazione dei lavori

1. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia dal Titolare/Committente, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa, corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti, anche per le CILA e SCIA.
2. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/segnalate/comunicate siano state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.
3. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti.
4. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo titolo abilitativo secondo le modalità vigenti di Legge.
5. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla Legge e comunque prima della scadenza del termine.

Art. 16. Occupazione di suolo pubblico

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'Ente interessato l'autorizzazione e le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Art. 17. Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.

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

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 18. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

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

Art. 19. Punti fissi di linea e di livello

1. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il direttore dei lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, e li comunica all'Amministrazione, fatta salva la possibilità di verifiche da parte del Comune.

Art. 20. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. I cantieri, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio da eseguire, dovranno essere installati e condotti secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, del terreno, della falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
3. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).
4. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
5. Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" come disposto dal successivo articolo.

6. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto.
7. Il Comune potrà determinare attraverso atto formale, giorni e orari compatibili per le attività di cantiere.
8. Nel caso di interventi edilizi in edifici esistenti o in aree pertinenziali, il cantiere dovrà garantire anche la sicurezza di eventuali occupanti.
9. I cantieri edili in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico devono essere isolati mediante recinzioni da realizzare con materiali idonei e decorosi, atte ad impedire l'accesso agli estranei alle lavorazioni, e devono essere opportunamente presegnalati con idonei dispositivi riflettenti e muniti di segnale luminoso per le ore notturne e nei casi in cui si abbia scarsa visibilità. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie di cantiere non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso. La recinzione dovrà essere mantenuta in condizioni ottimali con aspetto decoroso per tutta la durata delle opere e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento. L'Amministrazione può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo. L'Amministrazione comunale ha facoltà - nel rispetto del decoro urbano - di servirsi delle recinzioni di cantiere prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
10. Quando il cantiere o l'installazione della recinzione comporti l'occupazione temporanea di area pubblica il titolare del Permesso di Costruire/Scia/Comunicazione, o soggetto da lui incaricato, deve chiedere e ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione per l'occupazione del suolo, impegnandosi a rispettare le modalità di eventuali ripristini ed ogni altra prescrizione contenuta nella stessa e, in ogni caso, a segnalare in modo opportuno la presenza di eventuali ostacoli alla circolazione anche notturna.
    Qualora la recinzione racchiuda manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero acceso degli addetti a tali servizi.
11. Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di "interruzione dei lavori" che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc..

Art. 21. Cartello di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello di adeguate dimensioni (o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata) realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
    - Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA);
    - Oggetto dell'intervento;
    - Titolare e Committente dell'intervento;
    - Data inizio dei lavori;
    - Termine massimo di fine lavori;
    - Progettista;
    - Direttore Lavori;
    - Progettista strutture (se previsto);

- Direttore Lavori strutture (se previsto);
- Progettista impianti (se previsto);
- Direttore Lavori impianti (se previsto);
- Impresa/e assuntrice dei lavori;
- Imprese esecutrici dei lavori;
- Responsabile del cantiere;
- Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto);
- Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto);
- Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.);
- Collaudatore statico (se previsto);
- Certificatore energetico (se previsto).

3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile.

4. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- Estremi atti autorizzativi;
- Concessionario dell'opera;
- Responsabile Unico del Procedimento;
- Oggetto dell'appalto;
- Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (se possibile);
- Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (se possibile);
- Modalità di realizzazione;
- Importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro);
- Costi sicurezza (se nominato il C.S.);
- Ribasso d'asta;
- Impresa appaltatrice;
- Imprese sub-appaltatrici;
- Progettista architettonico;
- Progettista strutture;
- Progettista impianti tecnici;
- Direttore lavori;
- Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione;
- Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione;
- Direttore di cantiere;
- Assistente tecnico;
- Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.);
- Data contrattuale di inizio e termine dell'opera;
- Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche;
- Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante.

5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

6. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR 380/2001 e s.m.i.).

7. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.

Art. 22. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale eventualmente con operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno, a cura e spese del soggetto titolare dell'atto abilitativo a costruire secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture posti nelle vicinanze.
2. Sono assoggettate a titolo abilitativo edilizio le opere di scavo, di sbancamento e di livellamento del terreno, finalizzate ad usi diversi da quelli agricoli (ad esempio turistici o sportivi), in quanto incidono sul tessuto urbanistico del territorio.
3. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
4. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.
   Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco dei materiali voluminosi e pesanti devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a cose ed a persone e, in particolare, scuotimento del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini e a coloro che vi abitano. E' altresì vietato gettare e far calare dall'alto verso la pubblica via materiali di demolizione; quando ciò sia necessario dalla natura dell'opera, i materiali stessi, previa bagnatura, dovranno venire calati entro appositi contenitori, condotti, o altri mezzi precauzionali.
5. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
6. Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri del piano di alla zonizzazione acustica vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.
7. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla Legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
8. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla Legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
9. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.
10. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:

a. alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
b. all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
c. all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;
d. all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
e. all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.

Art. 23. Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali, le quali si intendono fisse ed immutabili.
2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziali.
3. Nelle aree soggette ai disposti del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., per la valutazione di eventuali difformità dell'autorizzazione paesaggistica, valgono le disposizioni di cui al D.Lgs 42/04 s.m.i..

Art. 24. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Si richiamano: l'Allegato 2, le disposizioni del D.Lgs n. 81/2008 e s.m.i. ed il DDG n. 119 del 14.01.2009 "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto" e tutte le norme vigenti in materia di sicurezza ed in materia di prevenzione.

Art. 25. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprano elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune e alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
2. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona.

Art. 26. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo o sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti.

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

Art. 27. Specificazioni sulle dotazioni sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Si veda l'allegato ALLEGATO 2 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE.

Art. 28. Prescrizioni per le sale da gioco, l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. In attuazione della normativa vigente (L.R. 8/2013), l'apertura delle sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è vietata in locali che si trovino a distanza inferiore a 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalla D.G.R. X/1274.
2. Per la definizione di "nuova collocazione", si rimanda alla normativa vigente, così come i casi di esclusione.
3. Sono inoltre individuati quali ulteriori luoghi sensibili da cui rispettare le distanze di cui al comma precedente: parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.
4. La distanza di 500 metri è calcolata come definito dalla normativa vigente, e come deliberato dal Comune, in apposita deliberazione in attuazione della D.G.R. X/1274 e in eventuale planimetria riportante i luoghi sensibili e le aree di divieto.
5. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali, e socio-assistenziali, e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
6. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
7. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
8. L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.

Art. 29. Aree per parcheggio

29.1. Parcheggi Pubblici

1. Le aree di parcheggio pubblico realizzate nell'ambito degli interventi di attuazione diretta da parte dei privati, sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano.
2. La dimensione minima da riferire al posto auto è pari a mq. 13,00(2,60x5) da conteggiare a multipli e al netto degli spazi di manovra.
3. Il progetto dei parcheggi pubblici deve rispettare le prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e del regolamento di attuazione.
4. Le superfici pavimentate inoltre dovranno garantire il recupero delle acque piovane. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.
5. Dovranno essere rispettate le norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche.
6. Ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde di pertinenza è raccomandata la realizzazione di un reticolo di raccolta delle acque meteoriche da far confluire nella rete fognaria, secondo la normativa vigente.

29.2. Parcheggi privati

1. Si considerano parcheggi privati gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (posto auto mq. 12, autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
2. Nelle aree del tessuto consolidato, così come definite dal PGT, la costruzione di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio è preferibile interrata o parzialmente interrata con copertura a verde ove possibile.
3. Si richiamano le disposizioni di cui alla L. 122/1989 e s.m.i. e del PGT vigente.
4. Entro un anno dalla data di emissione del presente Permesso, dovrà essere trascritto previo accatastamento, l'atto di vincolo pertinenziale di cui all'art. 64 comma 3 della L.R. 12/2005 s.m.i. e presentata copia all'Area Edilizia Privata Comunale.

Art. 30. Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di Legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di **m. 1,50**, dislivello non superiore a **m. 0,15** e pendenza massima non superiore **all'8%** e realizzati in blocchetti in cls o in materiale diverso a discrezione dell'Amministrazione Comunale. Resta inteso per ciò che concerne le ristrutturazioni o interventi sull'esistente le eventuali richieste di sistemazione di marciapiedi verranno valutati, caso per caso, dall'Ufficio competente.

5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al **12%**.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, il Comune dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
7. Dovranno essere rispettate le norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche

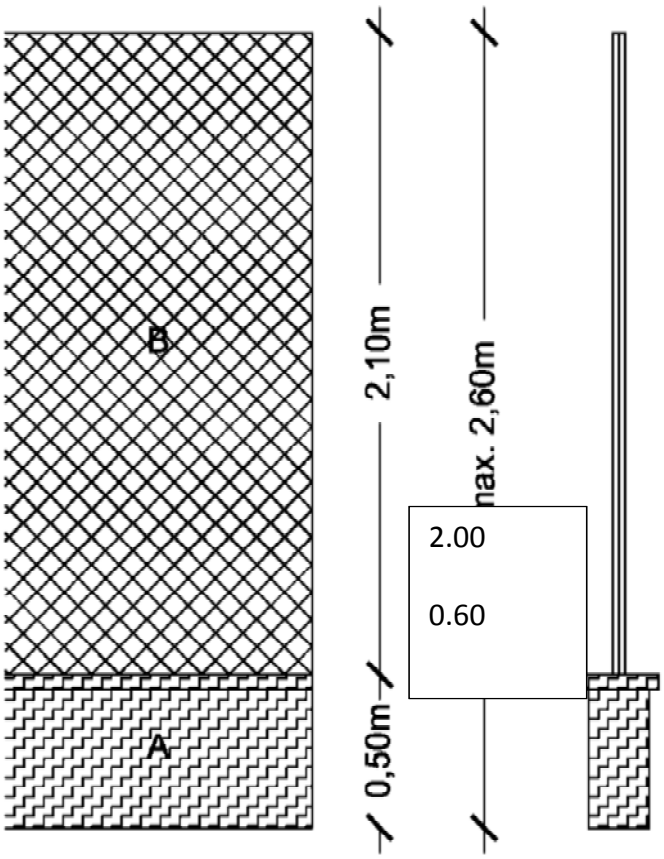
Art. 31. Passi carrai ed uscite per autorimesse

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

Art. 32. Recinzioni

1. Le recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree anche se non ancora edificati e quelle di stretta pertinenza ai fabbricati residenziali, agricoli o produttivi, attrezzature pubbliche e piccoli recinti di animali. Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) in relazione alla loro collocazione e all'utilizzo dell'area (aree di gioco, presenza di animali,…). Non sono ammesse recinzioni con punte aguzze, salvo deroga in presenza di vincoli oggettivi.

2. I recinti per la custodia di animali dovranno essere realizzati con staccionata in legno, nel caso di piccoli animali domestici da allevamento o compagnia è consentita rete metallica con altezza massima m. 2,00, con tipologia e dimensioni opportune.
3. L'altezza massima delle recinzioni, escluse quelle realizzate con essenze arboree, è fissata in massimo m. 1,50; per le zone di tipo produttivo le recinzioni delle parti delimitanti proprietà all'interno della zona stessa e con esclusione dei fronti prospettanti spazi pubblici, potranno raggiungere un'altezza non superiore a m. 2,60, ed essere interamente opache.
4. Nel caso di recinzioni realizzate in sasso o pietra a vista può essere consentita un'altezza massima di m. 1,50, anche completamente piena. Possono essere derogate nel caso in cui si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione crollati.
5. Il progetto di recinzione deve prevedere idonei accessi carrai da realizzarsi in conformità al Codice della Strada e al Regolamento di Esecuzione e Attuazione, l'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato di almeno m. 5,00 dalla carreggiata, allo scopo di consentire la sosta di un veicolo in attesa di ingresso. In alternativa a tale prescrizione, è sempre ammesso l'impiego di sistemi di automazione con comando a distanza.
6. Sono ammesse coperture o protezioni dei cancelli pedonali, sempre fatto salva la completa agibilità dei marciapiedi o altri spazi pubblici antistanti.
7. Per particolari motivi di carattere tecnico funzionale, ovvero di adeguamento formale, da documentare adeguatamente di volta in volta, la C.P. può autorizzare altezze, materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti in via generale; può altresì vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
8. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui ai successivi punti.
9. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
10. Ad esclusione delle zone "A" ed "E", le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici devono essere realizzate così da come da schema sotto riportato:



A) Zoccolo in muratura strollata o con intonaco tirato a frattazzo grosso o in pietra locale o rivestito di pietra locale con soprastante copertina di altezza media di m. 0,50.

B) Recinzione metallica trasparente (inferriate o simili) fino ad un'altezza massima di m 2,20. La recinzione può anche essere sovrapposta al muro per un'altezza totale (muro + recinzione) massima di m. 2,60.

11. Recinzioni e zoccolature di foggia diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

12. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a m. 2,60 ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade).

13. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

14. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di Legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

15. Vale quanto previsto dalle norme del vigente PGT.

32.1. Recinzioni nelle zone A

1. Le recinzioni nelle zone A sono consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri

materiali coerenti con l'ambiente circostante, mascherate con siepe e con altezza non superiore a **m. 1,50**.

2. È consentito delimitare aree private prospicienti spazi pubblici esclusivamente mediante muretti in pietrame, intonacati rasosasso o al rustico, di altezza non superiore a cm. 70: la scelta del tipo di manufatto sarà autorizzata dalla C.P. in relazione alle caratteristiche dell'edificio e dello spazio pubblico adiacente.
3. I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi. È consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di **m. 3,00** solo per la realizzazione di accessi carrai e di **m. 1,50** per gli accessi pedonali. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.
4. È escluso l'impiego di profilati metallici a L, T, U, Z, ecc., di reti e grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi per effetto dal legno e dal ferro verniciato scuro.
5. Eventuali recinzioni / inferriate con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
6. Vale quanto previsto dalle norme del vigente PGT.

32.2. Recinzioni nelle zone "E"

1. Le recinzioni nelle zone "E" sono ammesse nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti destinati all'abitazione. Devono essere realizzate con tipologia coerente con l'ambiente circostante e, comunque con le dimensioni e caratteristiche previste all'Art. 32 "Recinzioni" con eventualmente al posto della rete una cancellata in legno.
2. I fondi agricoli possono essere recintati con recinzioni vegetali o similari.
3. Sono permesse le staccionate con pali infissi nel terreno anche nelle zone E4, come da PGT indicate per la zona E3 di tutela parziale.
4. È vietata la recinzione delle aree boscate.
5. Per evitare la recente invasione dei cinghiali, è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete metallica fine, di colore grigio e verde con paletti infissi nel terreno, con iter autorizzativo consono.
6. Vale inoltre quanto previsto dalle norme del vigente PGT.

Art. 33. Numerazione civica

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni. Gli indicatori numerici vengono posati direttamente dai proprietari, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione locale.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione perfettamente visibile e leggibile a cura del proprietario.
3. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario lo segnala all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, affinché siano soppressi.
4. Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, gli Amministratori dei condomini, nominati ai sensi dell'art. 1129 del Codice Civile, sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, affinché possano essere

contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada.

Art. 34. Tutela del suolo e del sottosuolo

1. La tutela del suolo e del sottosuolo è perseguita dalle modalità di esecuzione degli interventi edilizi quali individuate, per tutto il territorio comunale, in coerenza con i contenuti delle norme di attuazione di argomento geologico ed ambientale del PGT.

2. Tutti gli edifici devono garantire opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive. In particolare, deve essere garantito, con opportuni sistemi di isolamento, la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell'edificio. Ogni intervento deve rispettare le eventuali prescrizioni della relazione geologica.

3. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli e sul regolamento regionale per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.

4. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- ove sussistono obbiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile;
- ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei;

e nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Art. 35. Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano

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

Art. 36. Connessioni alla rete verde comunale

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

Art. 37. Bonifiche e qualità dei suoli

1. Si rimanda alle norme vigenti nazionali, regionali e alle disposizioni del regolamento locale d'igiene.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI ECOLOGICHE

Art. 38. Approvvigionamento idrico

1. È fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale o comunque produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari.
2. Per le disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica si rimanda all'art. 6 del Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 2.
3. Nelle case di abitazione, anche se isolate, deve essere fornita acqua potabile in misura proporzionale al numero degli abitanti ed in modo da garantirne il regolare rifornimento

Art. 39. Depurazione e smaltimento delle acque

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

Art. 40. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

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

Art. 41. Distribuzione dell'energia elettrica

1. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in merito. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.
2. Le linee aeree e le palificazioni di supporto, anche provvisorie, non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità, fruibilità e decoro degli spazi pubblici.
3. I nuovi elettrodotti dovranno essere interrati; per comprovate impossibilità potranno essere rilasciate deroghe motivate.
4. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel PGT vigente.

Art. 42. Distribuzione del gas

1. La gestione delle reti di distribuzione del gas è demandata ad apposito ente gestore.

2. La materia relativa alla distribuzione del gas è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI CIG nonché, per quanto in particolare riguarda gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

3. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in merito. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti. Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Art. 43. Ricarica dei veicoli elettrici

1. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a **mq. 500** e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del sopraccitato decreto, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenziali o no, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al **20 per cento** di quelli totali. L'installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma della pompa d ricarica per veicoli elettrici è un intervento di manutenzione ordinaria, come da voce 25 Glossario.

Art. 44. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

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

Art. 45. Telecomunicazioni

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

Art. 46. Rete di illuminazione pubblica

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

Art. 47. Illuminazione esterna negli spazi privati

1. Ai fini del presente regolamento il cielo stellato è considerato patrimonio naturale del comune, da conservare e valorizzare. Pari valore viene conferito al risparmio energetico, alla sicurezza stradale ed alla maggiore fruibilità e vivibilità del territorio comunale durante gli orari serali.

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

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 48. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

48.1. Parapetti

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

48.2. Sporgenze

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
   - m. 1,50 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad un'altezza non inferiore a m 4,50 dal piano;
   - m. 1,50 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad un'altezza minima di m 2,20 dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo;
   - gli infissi che si aprono verso l'esterno devono essere ad un'altezza minima di m. 2,50 se la strada è munita di marciapiede e m. 4,50 se la strada ne è priva;
   - m. 0,10 per altri corpi aggettanti devono essere ad un'altezza minima di m. 2,70.

Art. 49. Allineamenti

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

Art. 50. Colore degli edifici

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. Il colore della tinteggiatura degli edifici **deve essere concordato** con il Settore Edilizia Privata comunale oppure essere presentato la documentazione per l'impatto paesistico (ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo le "Linee guida" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045).
2. Per gli edifici soggetti a decreto Ministeriale, i colori ed i materiali devono essere concordati con la Soprintendenza.
3. In generale i fronti esterni di ciascun edificio, anche con più proprietari, devono essere tinteggiati per intero garantendo l'uniformità di intervento.
4. Nel caso di riparazione della facciata di un fabbricato, la parte nuova deve essere armonizzata, anche nel colore, con quella non modificata o non restaurata.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato dell'Amministrazione Comunale, può essere ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
6. Nel caso di proprietà frazionata o di intervento su porzione di edificio, gli interventi su elementi architettonici, di arredo e di finitura successivi al primo dovranno adeguarsi totalmente alle caratteristiche di finitura, materiali e colori esistenti ovvero dovranno riferirsi ad un progetto unitario da presentate a cura di tutti i proprietari.
7. Gli edifici realizzati a nuovo e/o oggetto d'intervento dovranno essere tinteggiati prima della presentazione della dichiarazione di fine lavori.
8. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.
9. Per le specifiche modalità di intervento nei **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE** si rimanda all'ALLEGATO 5 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO.

Art. 51. Coperture degli edifici

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Sono consentite coperture piane o con andamento diverso da quello a falda o padiglione esclusivamente nel caso in cui sia dimostrato il miglioramento dei requisiti di efficienza bioenergetica.
2. Dovrà comunque essere valutato l'inserimento paesistico delle coperture nel tessuto consolidato residenziale.
3. Un'indicazione di preferenza per le coperture degli edifici del tessuto consolidato residenziale è una struttura in legno con andamento a falde con pendenza indicativa compresa tra il 30% e il 45%.
4. Per le specifiche modalità di intervento nei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE si rimanda all'ALLEGATO 5 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO.

51.1. Abbaini

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

Art. 52. Beni culturali e edifici storici

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

Art. 53. Cimiteri monumentali e storici

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

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 54. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

54.1. Progettazione universale - superamento barriere architettoniche

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

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

1. Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere Visitabili, e Adattabili oltre che Accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Solo per gli edifici residenziali unifamiliari ovvero con non più di quattro alloggi, è richiesto unicamente il requisito di Adattabilità. Al fine di migliorare l'Accessibilità negli edifici esistenti in caso di necessità motivate da specifiche disabilità, sono consentite deroghe agli Articoli della Parte Quarta, Titolo II (Conformazione e dotazioni degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche).
2. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di Visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico.
3. I condomini residenziali favoriscono le migliorie per l'Accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone.
4. L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D.Lgs 27/01/2010, n. 17).
5. Ai requisiti di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente ed in particolare quelle relative:
    a. ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
    b. agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati;
    c. agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;

d. agli edifici soggetti a vincolo monumentale, solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato. È fatta salva la possibilità di intervenire comunque con opere provvisionali come previsto dalla normativa.

Art. 55. Serra solare o bioclimatica

1. Sistema passivo per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzato al risparmio energetico degli edifici. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione dei locali retrostanti. La serra solare deve possedere tutti i seguenti requisiti:
a) essere realizzata in adiacenza a superfici esterne di un ambiente riscaldato, non essere realizzata completamente a nord e la captazione della luce solare non deve essere ostacolata da ombre di altri edifici o alberi;
b) avere superficie utile netta in pianta non superiore al 15% della superficie utile netta della unità immobiliare a cui è collegata;
c) consentire una riduzione pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento della unità immobiliare a cui la serra è collegata; tale riduzione deve essere dimostrata tramite la presentazione di una Relazione energetica specialistica redatta da professionista abilitato.
d) non essere dotata né di impianto di riscaldamento né di impianto di raffrescamento;
e) essere dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitarne il surriscaldamento estivo;
f) essere dotata di aperture allo scopo di garantire una corretta ventilazione naturale;
g) le pareti di chiusura della serra solare, compresa la copertura, verso l'ambiente esterno devono essere completamente trasparenti, fatte salve le strutture di supporto.
È possibile derogare al requisito di cui alla lettera c) solo nel caso in cui venga dimostrata, attraverso la presentazione di una Relazione tecnica e energetica specialistica redatta da professionista abilitato, l'impossibilità tecnica di rispettare tale valore.

2. I progetti devono essere accompagnati da una relazione termotecnica che descriva in modo inequivocabile, attraverso i necessari calcoli energetici, la funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale dell'edificio, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio.

3. In presenza di vincoli architettonici, paesaggistici e ambientali (come in una ristrutturazione che deve essere conforme all'ambito tutelato in relazione soprattutto agli elementi tipologici e di impiego di materiali) le soluzioni sono da ricercare a livello normativo e progettuale.

4. Per quanto non indicato, si rimanda alla L.R. 39/2004 e s.m.i..

Art. 56. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Sugli edifici esistenti e nelle relative aree pertinenziali è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio, dei singoli edifici e delle aree pertinenziali, previa verifica di conformità con gli strumenti urbanistici in vigore e le leggi di settore.

Art. 57. Canali di gronda e pluviali

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere preferibilmente incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; ovvero, è consentito installare i pluviali all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.
6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
7. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.

Art. 58. Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti.
2. Al fine di salvaguardare le tipicità locali, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio dovranno essere utilizzati materiali tradizionali nel rispetto delle caratteristiche locali e coloriture delle facciate nelle tinte della tradizione.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del T.U. edilizia.
4. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10 del T.U. edilizia.

Art. 59. Sistemi di illuminazione

1. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedano l'intero

rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:

a. Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
b. parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
c. utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012).

2. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:

a. installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
b. installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
c. utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.

3. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:

a. Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

4. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione esterno, in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:

a. utilizzare interruttori crepuscolari;
b. utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.

Art. 60. Contenimento dei consumi idrici

1. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio, e negli interventi sugli edifici esistenti che prevedano il rifacimento dell'impianto idrico-sanitario, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua.

2. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali, a titolo indicativo ma non esaustivo, impianti sportivi che prevedono la frequente irrigazione devono avere la apposita vasca di accumulo dotata di sistema antispreco, o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata, oltre alle prescrizioni di cui sopra, l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.

3. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei

cortili e dei passaggi, salvo presentazione di una idonea Relazione che motivi l'eventuale impossibilità tecnica dell'intervento.

4. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono essere interrate e avere dimensioni minime pari a 1 mc e devono essere dimensionate in funzione della superficie da irrigare.
5. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Art. 61. Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili negli edifici

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

Art. 62. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. In generale le aree di pertinenza degli edifici a qualunque destinazione vanno sistemate a giardino, a orto o pavimentate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto, se non oggetto di specifica autorizzazione.
2. Gli edifici e le aree libere di pertinenza nel territorio urbano ed extraurbano devono essere mantenuti a cura del Titolare responsabile dell'immobile, nel rispetto delle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.
3. Le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti e delle altre superfici non occupate dagli edifici concorrono al corretto inserimento degli edifici nel contesto urbano e alla sua valorizzazione.

Art. 63. Altre opere di corredo agli edifici

63.1. Costruzioni prefabbricate

1. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.
2. La realizzazione di casa mobile su ruote è soggetta a PdC.

63.2. Terrazzi

1. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a m 1.00.

2. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.

3. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

63.3. Opere accessorie

1. Sono considerate opere accessorie in regime edilizio libero quei manufatti cui, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e di ingombro, non si riconoscono con superficie coperta e/o superficie lorda/volume e non sono stabilmente infisse al suolo.

2. Rientrano fra le opere suddette i seguenti manufatti:

a. i forni in muratura e/o barbecue, limitatamente necessari per la cottura dei cibi, con superficie non superiore a mq. 2,50 ed altezza, alla sommità del comignolo, non superiore a m 3,00;
b. singoli manufatti amovibili, realizzati in legno per ricovero di attrezzi agricoli, legnaie, con superficie coperta non superiore a mq. 5,00 e semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione o opere murarie;
c. casette da gioco.

3. Le opere accessorie possono essere realizzate in aderenza a muri di contenimento dei terrazzamenti od a edifici esistenti, non devono osservare distanze minime da edifici e/o confini, ad eccezione dei forni per i quali è prescritto che il cono di emissione dei fumi, avente un'ampiezza di 60° con vertice nel punto di emissione, non deve intercettare alcun edificio.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 64. Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, secondo quanto disposto all'art. 29 della L.R. 12/05 e s.m.i., salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Il presente Regolamento è aggiornabile per adeguamenti a disposizioni di Legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato, con provvedimento del responsabile del competente ufficio comunale, da pubblicarsi sul sito web del Comune. L'aggiornamento degli allegati con i riferimenti normativi o procedurali sopravvenuti non costituisce variante al presente regolamento edilizio.

Art. 65. Disposizioni transitorie

1. Fino all'adeguamento, previsto dalla D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695, del PGT alle definizioni tecniche uniformi di cui all'ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel PGT vigente.
2. Le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, e le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche avranno efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT; sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi avviati al momento dell'efficacia del presente Regolamento.
3. Il PGT, la sua revisione e le varianti generali, adottati successivamente alla pubblicazione della presente deliberazione, devono adeguarsi alle definizioni uniformate.
4. Per le zone del centro storico inserite in un Piano di Recupero approvato e vigente, si applicano le norme tecniche di attuazione di quest'ultimo.
5. I Piani di Recupero redigendi o in corso di approvazione e le schede degli edifici del centro storico, recepiranno le norme del presente Regolamento.
6. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si richiama la legislazione urbanistica nazionale e regionale, le N.T.A. del Piano di Governo del Territorio vigente, nonché le norme attinenti degli altri regolamenti comunali in quanto non in contrasto.
7. Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni dei regolamenti comunali si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 euro. *(articolo introdotto dall'articolo 16 legge n. 3 del 2003)*

ALLEGATO A - DEFINIZIONI GENERALI

Art. 66. Tipologia rurale

1. Gli edifici rurali rustici costituiscono patrimonio caratterizzante dell'intero territorio e pertanto vanno mantenuti e salvaguardati sotto il profilo strutturale ed estetico.
2. Qualsiasi trasformazione su tali manufatti edilizi deve consentire la completa leggibilità architettonica del fabbricato originario sia internamente che esternamente.
3. Le nuove distribuzioni interne devono mantenere a vista le strutture originarie esistenti con particolare attenzione per gli ambienti voltati ai piani terra che devono essere recuperati possibilmente con utilizzo di ambienti unici non tramezzati.
4. Qualora i solai fossero costituiti da travetti in legno o ferro e voltini in mattoni questi devono essere mantenuti, parzialmente reintegrati nelle porzioni oggetto di maggior degrado ed eventualmente consolidati all'estradosso al fine di poter riutilizzare staticamente il solaio con funzioni abitative.
5. I vani al piano primo originariamente destinati a fienili dovranno essere recuperati possibilmente con utilizzo di ambienti unici non tramezzati al fine di consentire la leggibilità del loro originario volume, della struttura di copertura a vista e del sistema delle aperture esterne.
6. Non è consentita la realizzazione di solai di sottotetto in calcestruzzo armato.
7. Gli architravi delle aperture dei fienili devono essere mantenuti nella loro integrità di forma e materiali.
8. Eventuali tamponamenti dovranno essere realizzati con filo edilizio arretrato con superfici trasparenti o opache; in tal caso dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:
   - i tamponamenti realizzati con materiali trasparenti (serramenti in ferro/vetro o legno/vetro) dovranno essere realizzati per l'intera superficie della luce e dovranno avere un disegno coerente con la geometria originaria della stessa;
   - eventuali ringhiere a chiusura di porte finestre dovranno essere realizzate a giorno con disegni semplici ed elementi in legno o in ferro pieno senza l'uso di scatolari; esse dovranno essere contenute entro il filo edilizio esterno delle murature originarie o dei nuovi tamponamenti arretrati.
9. È consentita la realizzazione di cordoli in calcestruzzo con funzioni consolidanti dei solai e delle imposte dei tetti purché non lasciati a vista.
10. I solai interni di nuova costituzione conseguenti ad interventi di ristrutturazione dell'edificio sono consentiti in caso di assenza degli stessi o di sostituzione di vecchi assiti o solai in travi di legno o ferro e voltini non recuperabili per ragioni di vetustà e irreversibile degrado; essi dovranno essere preferibilmente realizzati con analoga tipologia dei solai originari.
11. Non è consentita la realizzazione di balconi, ballatoi o tettoie sulla parte rustica di un edificio.
12. Per gli edifici esistenti, nelle zone agricole, è consigliato l'uso, in copertura, di lastre di pietra, sono comunque permesse lastre di lamiera color testa di moro. È vietato qualsiasi altro materiale e colore.
13. Nei casi di interventi sui fabbricati della località "Guspessa", la Soprintendenza ha dettato queste indicazioni:
   - per quanto concerne le murature esterne, si preveda l'utilizzo di malta di calce naturale non pigmentata, con cromia e granulometria simile alle malte presenti negli edifici storici già originariamente presenti nella "Val di Guspessa", evitando pertanto malte cementizie a vista; le pietre siano posate a correre, evitando l'alternanza di pietre con cromie

contrastanti ed evitando altresì elementi lapidei posti in verticale; in generale, sia riproposta la tessitura muraria (tecniche e materiali) degli edifici rurali storici presenti nel contesto;

- gli infissi siano a filo interno della muratura e gli scuri siano a pacchetto all'interno della muratura o interni, evitando davanzali con aggetti anche minimi all'esterno;
- le parti lignee siano mordenzate con colore scuro e i comignoli siano di forma tradizionale con copertura in pietra.

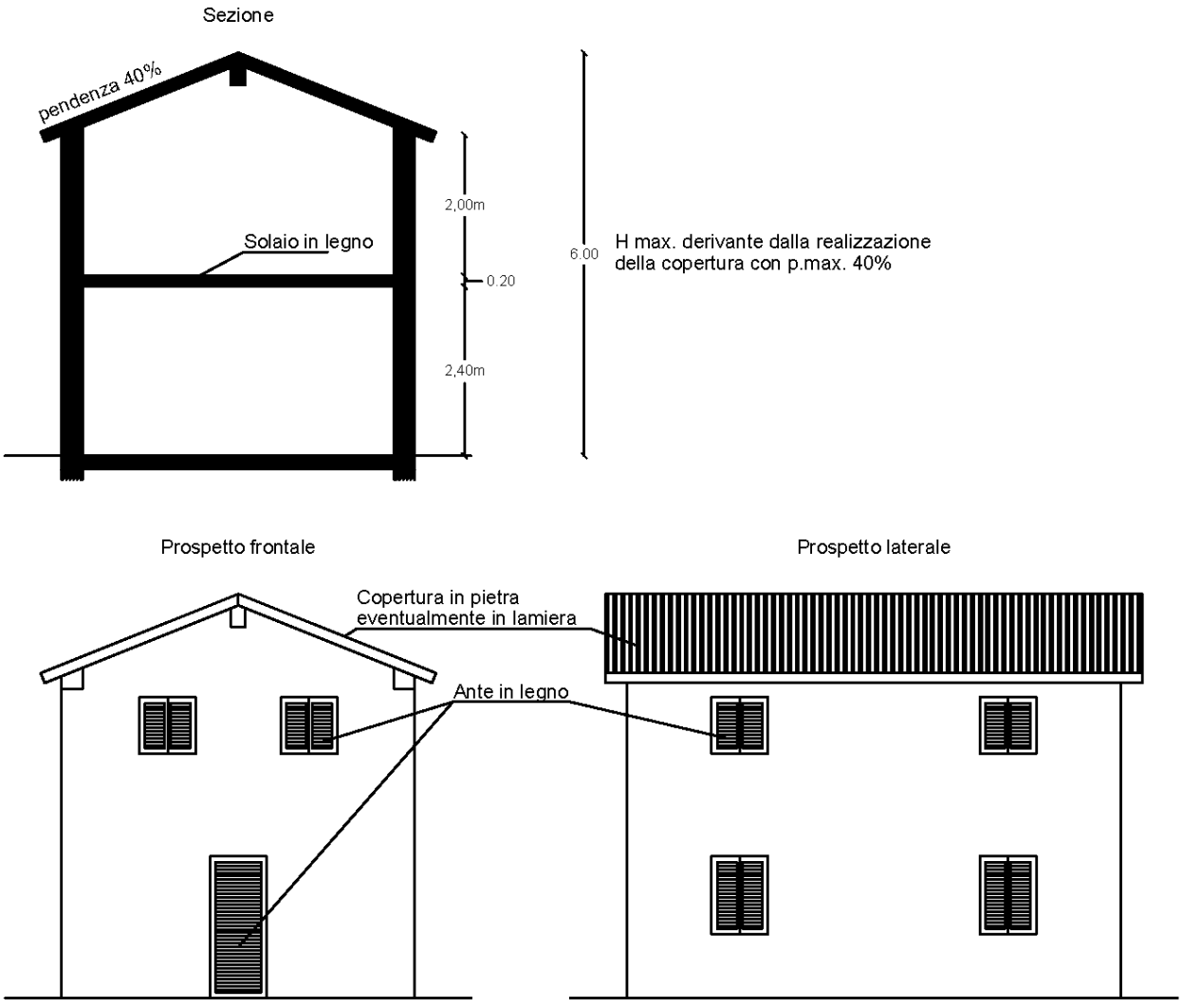
Art. 67. Ruderi

1. Le strutture rurali esistenti nella condizione di ruderi possono essere ricostruite nel rispetto delle sagome, dimensioni e forme preesistenti quando inequivocabilmente documentabili (fotografie, documentazione catastale, esistenza di rovine, ecc.).
2. Le dimensioni in pianta saranno quelle rilevabili in loco oppure, quando ciò non sia possibile, quelle derivanti dalla documentazione catastale.
3. Quando i ruderi presenti non consentano di rilevare l'altezza preesistente potranno essere realizzati due piani, di cui uno seminterrato (o terra) con altezza netta massima di m. 2,40 ed uno sottotetto con altezza massima in gronda di m. 2,00, colmo centrale ed altezza massima derivante dalla realizzazione della copertura con una pendenza pari al 40%.
4. E' ammesso un ampliamento come da PGT vigente – art. 67.5.2 NTA;
5. La ricostruzione deve comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà o avvenire in accordo con il/i confinante/i.
6. È ammessa la traslazione per allargamento stradale e per rispetto delle distanze dai confini e da edifici.
7. La ricostruzione degli edifici dovrà avvenire in armonia con la tipologia tipica della zona rurale, la disposizione sul territorio dovrà essere tale da preservare quanto più possibile l'integrità degli appezzamenti e nel rispetto delle seguenti indicazioni:
   - l'altezza massima in gronda, calcolata sotto assito, potrà essere massimo di m. 4,60;
   - l'altezza massima in colmo, calcolata sotto assito, potrà essere massimo di m. 6,00;
   - la pendenza delle falde del tetto deve essere compresa fra il 30 ed il 40%;
   - l'orditura del tetto dovrà essere in legno con caratteristiche tipiche rurali e dovrà essere realizzata in color noce scuro;
   - sporti di gronda come gli esistenti;
   - sporti di gronda massimo m. 0,60;
   - sporti di gronda massimo m. 0,40 (per i caselli);
   - la copertura del tetto dovrà essere in lastre di pietra locale (piòde), eventualmente in lamiera color testa di moro;
   - i comignoli dovranno essere realizzati in pietrame;
   - il solaio interno e le scale interne dovranno essere in legno, non in cls;
   - le finestre dei f.r. dovranno avere uguali dimensioni, comunque non superiori a m. 0,80 x 0,80; per gli edifici a destinazione residenziale sono ammesse dimensioni maggiori, in similitudine agli edifici delle zone "EB" ed "A" e comunque in armonia con il fabbricato;
   - i serramenti esterni dovranno essere a due battenti, in legno tinto color noce scuro e finito a lucidatura opaca, con vetri divisi in specchiature da listelli in legno esclusivamente orizzontali, di foggia simile a quelli originariamente esistenti e posti in opera arretrati rispetto al filo esterno del muro o con apertura verso l'interno dei locali. Le ante ad oscuro

esterne dovranno essere anch'esse in legno e del tipo cieco di colore identico al serramento e con caratteristiche simili a quelle in uso nel luogo;

- sono ammesse ante alle finestre solo al piano primo, al piano terra potranno essere messe delle ante di protezione interne (non a pacchetto) e delle inferriate;
- dovrà essere mantenuto il portone originale ad arco;
- le nuove murature dovranno essere realizzate in pietra locale rispettando il più possibile la tipologia delle baite montane;
- le architravi delle finestre e delle porte dovranno essere in legno o in pietra;
- dovrà essere utilizzata muratura in pietra locale semplicemente sbozzata.

Schema tipo per la ricostruzione e/o ampliamento di ruderi



Art. 68. Costruzioni accessorie nelle zone agricole – piccoli edifici in legno/legnaie/ripostiglio per attrezzi

1. Le costruzioni accessorie per il deposito e la conservazione della legna destinata ad uso domestico e per il deposito di attrezzi, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT art. 67, fino a mq. 5,00 ed altezza proporzionata alla base, non stabilmente infissi al suolo (voce n. 48 del Glossario) sono considerati edilizia libera e sono ammessi anche nelle zone A, B, E3, VP, TR e EB oltre che nelle zone E1.

2. Nelle aree agricole è consentita la realizzazione di edifici di piccole dimensioni, funzionali alla coltivazione del fondo, o come legnaie o alla manutenzione ambientale da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente ai sensi del comma 1-bis dell'art.62 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

3. Tali edifici di piccole dimensioni devono rispettare le seguenti condizioni e caratteristiche:

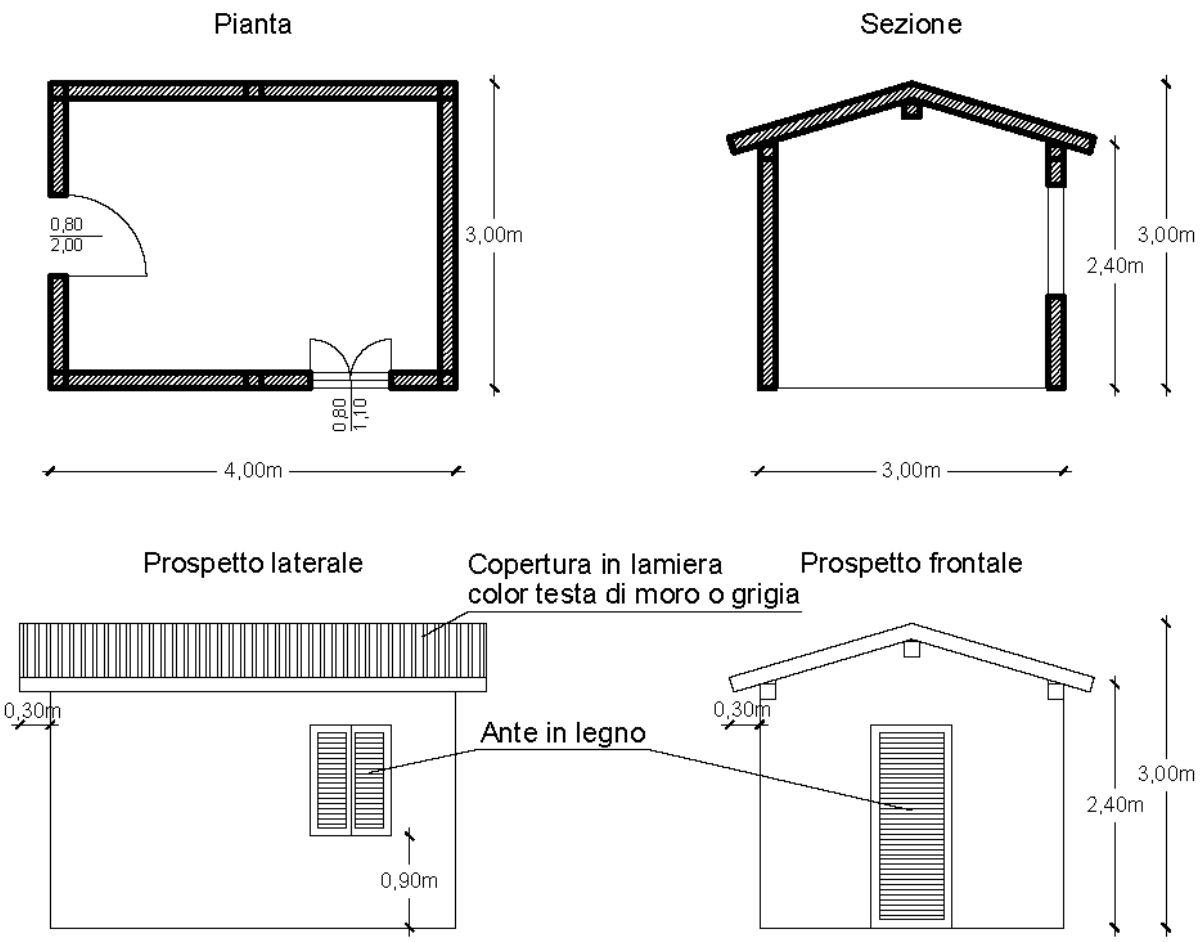
- devono essere realizzate interamente in legno;
- superficie massima lorda mq. 12,00;
- H massima m. 3,00 al colmo;
- DS m. 5,00;
- DC m. 1,50 oppure < di m. 1,50 o in aderenza con consenso scritto;
- DF m. 3,00 oppure < di m. 3 o in aderenza con consenso scritto;
- devono essere senza basamento in cls, bensì semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione o opere murarie;
- non devono comportare interventi che modifichino significativamente la morfologia del terreno;
- preferibilmente essere collocate in posizione defilata rispetto alla viabilità pubblica;
- devono essere realizzate preferibilmente sul medesimo lotto dell'edificio principale e comunque nel numero massimo di n. 1 costruzione accessoria;
- la destinazione d'uso degli edifici a cui ci si riferisce non può essere mutata;
- il manto di copertura potrà essere realizzato in lamiera grigia o testa di moro.

4. Per poter realizzare tali manufatti il richiedente dovrà demolire manufatti preesistenti non autorizzati.

5. Esternamente al Parco Regionale dell'Adamello è possibile realizzare, in aggiunta a quanto previsto precedentemente, tettoie in legno aperte su due lati esclusivamente per il riparo di animali per una superficie massima di mq. 20. Per tutte le altre caratteristiche si fa riferimento a quanto precedentemente stabilito.

6. I titoli autorizzativi per i piccoli edifici rilasciati a carattere temporaneo, assumono carattere definitivo.

Schema tipo per la costruzione di piccoli edifici in legno



Art. 69. Manufatti per gli spazi pertinenziali – accessori esterni

69.1. Pensilina

1. Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio, a copertura di ingressi, finestre o porte finestre, e privo di montanti verticali di sostegno.

69.2. Bussola di ingresso

1. Chiusura, generalmente vetrata apposta a protezione di ingressi e limitata agli stessi.

69.3. Tende da sole avvolgibili prive di sostegno a palo

1. Le tende da sole avvolgibili prive di sostegno a palo sono soggette ad edilizia libera e devono rispettare i seguenti criteri:
- consentire la leggibilità delle strutture edilizie, adattarsi alle aperture esistenti e rispettare gli allineamenti della facciata su cui sono installate;
- utilizzo di materiali naturali ad eccezione della struttura di sostegno per cui possono essere utilizzati materiali metallici;
- utilizzo di colori in armonia con la tonalità della facciata.

2. Sugli edifici ricadenti in area di tutela ambientale e su quelli soggetti alla disciplina in materia di beni culturali, possono essere autorizzate tende prive dei requisiti sopra prescritti solo se autorizzati dagli organi competenti in materia.

69.4. Loggia

1. Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, libero dal muro almeno su un lato, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

2. La loggia è da considerarsi SLP quando non ha le caratteristiche sopraindicate.

69.5. Chiosco

1. Manufatto isolato, di dimensioni contenute, generalmente prefabbricato e strutturalmente durevole, tradizionalmente concepito per la vendita di generi diversi o per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, posato su suolo pubblico, ovvero privato gravato di servitù di uso pubblico.

69.6. Piscine

1. Le piscine private, sono opere di pertinenza degli edifici e sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.

2. Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie ed impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa. La costruzione di piscine è ammessa esclusivamente nelle aree di pertinenza dell'edificio, solo nelle zone omogenee di carattere residenziale e turistico ricettivo, nei limiti della verifica del verde privato e del rapporto di copertura della zona urbanistica di riferimento (se ne ricorrono i presupposti normativi).

3. Nella costruzione di piscine in muratura o altri materiali rigidi autoportanti deve essere osservata una distanza di m 2,00 dal bordo vasca ai confini di proprietà.

4. Gli impianti di filtrazione devono essere alloggiati in apposito volume tecnico.

5. Le piscine devono essere mantenute in perfette condizioni di funzionalità o, alternativamente, devono essere svuotate e messe in condizioni di sicurezza.

6. Lo scarico della piscina deve essere collegato alla pubblica fognatura, previa acquisizione di specifica autorizzazione all'allaccio.

7. L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività edilizia libera.

69.7. Pergolato

1. Per pergolato si intende un telaio, privo di fondazioni, (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente amovibile, leggero, costituito da una serie parallela di pali collegati da un'intelaiatura leggera, idonea a sostenere piante rampicanti o a costituire struttura ombreggiante, senza chiusure o tamponature laterali.
E' soggetto alla disciplina sulle **distanze** dettata dal codice civile:
- m 1,5 dai confini e dagli spazi pubblici o a distanza inferiore previo accordo tra le parti;
- m 3,0 tra costruzioni su fondi finitimi o a distanza inferiore previo accordo tra le parti.

2. Il pergolato costituisce una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore ed è destinato a creare ombra, non ad aumentare l'abitabilità dell'immobile né a creare riparo (*Corte di Cassazione sentenza 23183/2018*).

3. Il pergolato se viene coperto nella parte superiore con una struttura non facilmente amovibile, si trasforma in una tettoia. Dall'edilizia libera si passa quindi al permesso di costruire. (*Consiglio di Stato sentenza 306/2017*).

4. Per pergolati di **limitate dimensioni** si intendono pergolati realizzati con elementi aventi sezione limitata al minimo necessario (se in legno massimo 15 cm per lato; se in ferro o in metallo massimo 10 cm per lato), atti a consentire il sostegno di piante rampicanti. Dimensioni massime ammesse: altezza m. 3.00, superficie mq. 25,00.

5. Se di **limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo**, non necessita di titolo abilitativo, come previsto dal punto 46 del Glossario delle principali opere realizzabili in regime di edilizia libera (DM 2 marzo 2018).

6. I pergolati di **grandi dimensioni**, tutti quelli diversi dai punti 5 e 6, ancorati al suolo con opere di fondazione o composti da elementi in muratura, non sono classificati tra le attività di edilizia libera.

7. L'installazione di pergolati, singoli manufatti amovibili o altri materiali leggeri per informazione turistica o per attività didattico-ricreative, rientra tra le opere per cui non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica.

69.8. Pergotenda

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

2. La pergotenda non configura né un aumento del volume e della superficie coperta, né l'alterazione del prospetto o della sagoma dell'edificio cui è connessa. Va pertanto qualificata come arredo esterno, di riparo e protezione, funzionale alla migliore fruizione temporanea dello spazio esterno all'appartamento cui accede ed è riconducibile agli interventi manutentivi liberi, ossia non subordinati ad alcun titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

3. La pergotenda è da intendersi quale struttura intermedia tra pergolato e tenda, la cui finalità è quella di rendere meglio vivibili gli spazi esterni delle unità, come terrazzi o giardini.
E' soggetta alla disciplina sulle **distanze** dettata dal codice civile:

- m. 1,5 dai confini e dagli spazi pubblici o a confine o distanza inferiore con consenso scritto;
- m. 3,0 tra costruzioni su fondi finitimi o a confine o distanza inferiore con consenso scritto;

4. L'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento delle pergotende a prescindere dalle dimensioni rientrano tra le attività di edilizia libera, ai sensi del punto n.50 del Glossario delle principali opere realizzabili in regime di edilizia libera (DM 2 marzo 2018).

5. Si intendono pergotende le strutture aventi le seguenti dimensioni:
- pergotende pertinenziali a unità residenziali: altezza m. 3,00, superficie mq. 15,00;
- pergotende pertinenziali a unità non residenziali: altezza m. 3,00, superficie mq. 55,00.

6. Le pergotende pertinenziali a unità non residenziali possono essere chiuse con strutture trasparenti facilmente amovibili, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

69.9. Gazebo

1. Il gazebo è una struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore e aperta ai lati, realizzata con struttura leggera portante in ferro battuto, in alluminio o in legno; il gazebo ha la funzione di migliorare la fruibilità degli spazi aperti come giardini o ampi terrazzi.

2. E' soggetto alla disciplina sulle **distanze** dettata dal codice civile:
- m. 1,5 dai confini e dagli spazi pubblici o a confine o distanza inferiore con consenso scritto;
- m. 3,0 tra costruzioni su fondi finitimi o a confine o distanza inferiore con consenso scritto;

3. Per gazebi di **limitate dimensioni** si intendono gazebi realizzati con elementi aventi sezione limitata al minimo necessario (in ferro o in metallo massimo cm. 10 per lato), con dimensioni massime ammesse: altezza media di m. 3.00, superficie fino a mq. 15,00.

4. Secondo il punto n. 44 del Glossario unico, l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di **gazebo di limitate dimensioni non stabilmente infissi al suolo** sono opere di edilizia libera, così come le opere contingenti e temporanee, destinate ad essere rimosse al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a 90 giorni.

5. I gazebi di **grandi dimensioni (>30 mq)** e tutti quelli diversi dai punti 3 e 4, non sono classificati tra le attività di edilizia libera.

6. Dal punto di vista paesaggistico:
- per la realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino di natura permanente e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a mq. 30 o di manufatti accessori o volumi tecnici con volume emergente fuori terra non superiore a mc. 30 è necessaria l'autorizzazione paesaggistica semplificata.

69.10. Tettoia

1. La tettoia è una copertura solitamente in legno di ambienti aperti, generalmente spiovente, sorretta da pilastri, colonne e simili e poggiante al muro dell'edificio. È esclusa dalla SL (superficie lorda.13).

2. Il manto di copertura delle tettoie di norma dovrà essere tipologicamente simile alla copertura del tetto del fabbricato principale.

3. La struttura deve essere realizzata con elementi leggeri (con piccole sezioni) tale da non stravolgere la composizione della facciata originaria; inoltre dovrà essere esclusivamente di tipo pensile con aggetti non superiori a 150 cm.

4. La commissione per il Paesaggio in casi di soluzioni dal particolare valore estetico può approvare la realizzazione tettoie con caratteristiche diverse.
5. Per la realizzazione di tettoie, porticati e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a mq. 30 è necessaria l'autorizzazione paesaggistica semplificata**.**
6. Dev'essere qualificato intervento di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3 D.P.R. n. 380/2001 s.m.i., la realizzazione di un'opera costituita da pilastri e travi in legno di importanti dimensioni, atti a rendere la struttura solida e robusta e a far desumere una sua permanenza prolungata nel tempo.

69.11. Arredi da giardino

1. L'espressione arredi da giardino comprende gli elementi accessori che normalmente vengono utilizzati per godere di uno spazio verde pertinenziale. In genere vi rientrano fontanelle e piccole vasche, statue ornamentali, cucce per cani, voliere, piccoli forni e barbecue, piccole serre, piccole casette dei giochi, modesti ripostigli per attrezzi, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo. Sono classificati tra le attività di edilizia libera.

69.12. Bivacchi

1. La struttura può essere montata nei rifugi ed avere dimensione di m. 3x4,5 ed altezza in colmo di m. 3 con una vetrata/oblò frontale. La struttura dovrà essere semplicemente ancorata al terreno mediante legature alla roccia o con infissione nel terreno di pali in legno senza opere aggiuntive (getti di fondazione, allacciamenti tecnologici..).
2. Le strutture avranno carattere temporaneo, per la durata della gestione.
3. Possono essere considerate attrezzature pubbliche o di uso pubblico connesse alla valorizzazione scientifica, ricreativa e turistica e per questo essere installate anche in zona TR, E1 ed E2, oltre che nella specifica zona a Servizi.

VOCI	DESCRIZIONE	CATEGORIA DI INTERVENTO	PROCEDIMENTO
1. impianto elettrico (voce 17 Glossario)	Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma	Manutenzione ordinaria	Nessun adempimento – E.L.
2. impianto igienico e idro-sanitario (voce 19 Glossario)	Rinnovamento, efficientamento, riparazione, sostituzione e integrazione apparecchi sanitari e impianti di scarico e/o messa a norma	Manutenzione ordinaria	Nessun adempimento – E.L.
3. altri impianti (voce 20-21-22 Glossario)	Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o messa a norma di impianti di illuminazione esterni, antincendio e climatizzazione		Nessun adempimento
4. condizionatore o pompa di calore o similari	Installazione unità esterna (condizionatore) a servizio di immobili residenziali realizzata all'interno dei parapetti di terrazze o balconi, all'interno dei parapetti di coperture piane o se collocati su fronti non principali dell'edificio o comunque non aggettanti sulla pubblica via, nel rispetto dell'art. 23 dell'Allegato 2 e con potenza termica utile nominale < 12 kW		Nessun adempimento
	Installazione unità esterna (condizionatore) a servizio di immobili residenziali realizzata all'esterno dei parapetti di terrazze o balconi, collocati su fronti principali dell'edificio, nel rispetto dell'art. 23 dell'Allegato 2	Manutenzione straordinaria	CILA
	Installazione unità esterna (condizionatore) a servizio di immobili non residenziali, nel rispetto dell'art. 23 dell'Allegato 2	Manutenzione straordinaria	CILA
5. allarme	Installazione impianto di allarme	Attività libera	Nessun adempimento
6. depositi di gas (voce 27 Glossario)	Installazione deposito gas interrato non superiore a mc. 13	Edilizia libera	Nessun adempimento
7. barbecue	Elemento di arredo da giardino e delle aree pertinenziali degli edifici	Attività edilizia libera art. 6 T.U.	Nessun adempimento
8. pavimentazioni di aree pertinenziali (voce n. 40 Glossario)	Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta	Attività edilizia libera art. 6 T.U.	Nessun adempimento
9. serre stagionali	mobili, non in muratura, per attività agricola	Attività edilizia libera art. 6 T.U.	Nessun adempimento
10. movimenti terra	per attività agricola e agro-silvo-pastorale e su impianti idrauli agrari	Attività edilizia libera art. 6 T.U.	Nessun adempimento
11. cabina elettrica	Realizzazione nuova cabina elettrica	Nuova costruzione	PdC

12. casa mobile	Realizzazione casa mobile su ruote	Nuova costruzione	PdC
	Realizzazione casa mobile su ruote in zona “TR”	Nuova costruzione	Nessun adempimento
13. casetta da gioco	Elemento di arredo per esterni e piccoli depositi delle area pertinenziale degli edifici residenziali	Elementi di arredo per esterni	Nessun adempimento
14.casetta/bungalow da giardino/campeggio	realizzazione in zona “TR”	Nuova costruzione	Nessun adempimento
	nelle altre zone	Nuova costruzione	PdC/SCIA a.
15. legnaia/deposito attrezzi	Realizzazione nuovi depositi attrezzi in conformità al REC	Nuova costruzione	SCIA
16. pollaio	Realizzazione ricovero animali d’affezione con altezza massima m. 1,50	Elementi di arredo per esterni	Nessun adempimento
17. strutture prefabbricate	A carattere precario realizzate con materiale leggero e fino a mq. 5	Elementi di arredo per esterni	Nessun adempimento
18. camino/canna fumaria	Realizzazione nuovo camino	Manutenzione straordinaria	CILA
	Realizzazione controtubazione camino esistente	Manutenzione ordinaria	Nessun adempimento
19. cappotto esterno	Realizzazione cappotto esterno	Manutenzione straordinaria	CILA
	Rifacimento cappotto mantenendo le stesse caratteristiche di quello esistente	Manutenzione ordinaria	Nessun adempimento
20. colonnina ricariche elettriche	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma – art. 45 REC	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
	Realizzazione colonnina con predisposizione parcheggio e opere accessorie	Nuova costruzione	PdC/SCIA a.
21. completamento lavori	Completamento opere di finitura degli immobili come da progetto autorizzato	-	SCIA
	Completamento opere di finitura degli immobili diverse da progetto autorizzato	-	PdC/SCIA a.
22. coperture	Rifacimento della copertura anche con interessamento degli elementi strutturali mantenendo inalterata la geometria	Manutenzione straordinaria	SCIA
23. isolamento coperture	Posa pacchetto termoisolante anche connesso alla sostituzione degli elementi strutturali e con eventuale innalzamento della copertura	Manutenzione straordinaria	SCIA
24. pannelli solari/fotovoltaici	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento al di fuori della zona “A”	Attività edilizia libera art. 6 T.U.	Nessun adempimento
25. manto di copertura (voce 11 Glossario)	Riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (comprese le opere correlate quali l’inserimento di strati isolanti e coibenti)	Attività edilizia libera	Nessun adempimento

26. ascensore (voce 15 Glossario)	Riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici o delle cabine e messa a norma	Attività edilizia libera	Nessun adempimento
27. linea vita	Installazione linea vita	Manutenzione ordinaria	Nessun adempimento
28. mangiatoie	Realizzazione mangiatoie per la fauna selvatica realizzate secondo le disposizioni in materia del piano faunistico regionale	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
29. pavimentazioni	Pavimentazioni esterne di pertinenza	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
	Pavimentazione strade private	Manutenzione straordinaria	CILA
	Sostituzione pavimento appartamento	Manutenzione straordinaria	Nessun adempimento
30. controsoffitto	Installazione, sostituzione, riparazione, di controsoffitto NON strutturale	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
	Riparazione, rinnovamento di controsoffitto anche strutturale	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
31. tinteggiatura esterna	Nel rispetto del colore esistente ed in conformità alle indicazioni del REC	Manutenzione ordinaria	Nessun adempimento
	Nel rispetto dei colori indicati e concordati	Manutenzione ordinaria	Nessun adempimento
	Colore diverso dall'esistente o non concordato e non contenuto nella gamma naturale o tenue come da REC	Manutenzione ordinaria	CILA – sanzione 500€
32. serramenti ed inferriate (voce 6 e 7 Glossario)	Sostituzione serramenti esterni stesso materiale e colore	Manutenzione ordinaria	Nessun adempimento
	Sostituzione serramenti esterni con modifica colore e materiale	Manutenzione straordinaria	CILA
	Sostituzione serramenti esterni con modifica colore e materiale non conformi al REC	Manutenzione straordinaria	CILA CON SANZIONE €. 500
	Installazione inferriate alle finestre	Manutenzione ordinaria	Nessun adempimento
33. foro aerazione	Realizzazione foro in parete per integrazione o installazione impianti	Manutenzione ordinaria	attività libera
34. foro finestra	Riapertura foro in facciata	risanamento conservativo	SCIA
	Modifica, realizzazione nuovo foro e chiusura foro in facciata	Ristrutturazione edilizia	PdC/SCIA
35. scarichi acque bianche e nere	Collegamento al collettore comunale	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
	Sistemi a dispersione	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
	Vasche interrate a tenuta	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
36. riparazioni ricorrenti e/o puntuali	Realizzazione opere di riparazione ricorrente delle finiture dell'immobile e degli impianti	Manutenzione ordinaria	Nessun adempimento

37. scale interne/esterne	Realizz. scale di collegamento interne	Manutenzione straordinaria	CILA
	Realizz. scale di collegamento esterne	Ristrutturazione edilizia	PdC/SCIA
38. terre armate	Con altezza fino a m. 3	Nuova costruzione	SCIA
	Con altezza superiore a m. 3	Nuova costruzione	PdC/SCIA a.
39. gazebo	Struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore e aperta ai lati, fino a mq. 15	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
	se supera i mq. 15	Attività Edilizia Libera	CIL
	se supera i mq. 30	Nuova costruzione	SCIA
40. pergolato	Struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze, se di limitate dimensioni (art. 2.7 All. A)	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
41. tettoia	Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da montanti verticali di sostegno	Nuova costruzione	PdC/SCIA per modeste dimensioni
42. Pergolato in metallo per la macchina(struttura destinata a soddisfare esigenze di tipo non precario)	Un berceau in ferro infisso al suolo, formato da travi in ferro ancorati al suolo tramite bulloni e fili di acciaio teso destinato al parcheggio delle autovetture	Nuova costruzione	PdC/SCIA per modeste dimensioni(<30 mq)
43. pergotenda (voce 50 Glossario)	Finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno della unità abitativa, mero elemento accessorio necessario al sostegno e all'estensione della tenda	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
44. strutture mobili	Installazione strutture/attrezzature per lo svolgimento di manifestazioni culturali, sportive, religiose e simili a carattere temporaneo	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
45. tende	art. 4 dell'Allegato 4	Attività Edilizia Libera	Nessun adempimento
46. targhe di esercizio	art. 3.4 dell'Allegato 4	Attività Edilizia Libera	comunicazione
47. insegne	art. 3 dell'Allegato 4	per cambio scritta	comunicazione
		se non conforme	SCIA con sanzione €. 516
		se non conforme per cassonetto	SCIA con sanzione €. 516 e non accensione

ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

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

		murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.		
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria-complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto	NO	

		degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.		
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla Legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	

39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla Legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla Legge 39/2004.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

NOTE

Per gli edifici è ammessa la compensazione di eventuali volumi, assentiti, demoliti.

ALLEGATO 1 - REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 1. Finalità e competenze

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

Art. 2. Istituzione

1. È istituita la COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO del Comune di Edolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., quale organo collegiale tecnico-consultivo che esprime pareri obbligatori, non vincolanti, per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate al Comune in materia paesaggistico-ambientale ed al giudizio di impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Lombardia.

2. La Commissione si esprime altresì in merito:

a. all'erogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica di cui agli artt. 146-159-167 del D.Lgs 42/04 s.m.i.;
b. agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167-181 del D.Lgs 42/04 s.m.i.;
c. agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 1, commi 37, 38 e 39 della L. 15.12.2004, n. 308;
d. ad opere di risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia quando modificano l'esterno ornato di edifici ricadenti in zona urbanistica "A"-nucleo antico;
e. linee elettriche a tensione non superiore a 15.000 volt;
f. al giudizio dell'impatto paesistico per il recupero di sottotetti ai fini abitativi da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesistico, previsto dall'art. 64 della L.R. n. 12/2005 s.m.i.;
g. al giudizio dell'impatto paesistico in conformità alla Deliberazione di Giunta Regione Lombardia 8.11.2002 n. 7/11045;
h. alla valutazione delle relazioni paesistiche come da NTA di PTPR del Titolo IV agli artt. da 25 a 30;
i. alla Valutazione Ambientale Strategica dei piani e programmi di cui all'art. 4, comma 2 della L.R. 12/05 s.m.i.;
j. all'espressione di un parere consultivo sui piani attuativi.
k.

Art. 3. Nomina e durata in carica

1. I membri della Commissione per il Paesaggio sono nominati, revocati e/o sostituiti con delibera di Giunta Comunale. Il termine entro il quale si deve procedere alla nomina dei membri di Commissione per il Paesaggio è fissato in 30 (trenta) giorni dall'istituzione della Commissione stessa; la loro durata in carica, fatte salve le possibili revoche e/o sostituzioni, si protrae - per garantire la continuità operativa dei competenti Uffici e data la natura

meramente tecnica della Commissione stessa - fino alla nomina di una nuova Commissione per il Paesaggio.

2. I componenti della Commissione possono essere rieletti.
3. La Commissione è operativa dal momento della nomina dei componenti.
4. Ogni dodici mesi e comunque prima della scadenza del mandato amministrativo, la commissione redige un rapporto consuntivo sulla propria attività che viene trasmesso al Commissario Straordinario e successivamente, alla scadenza della nomina del Commissario, con la stessa cadenza temporale alla Giunta Comunale. Al termine del proprio mandato la relazione conclusiva viene consegnata alla nuova Commissione perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti utili all'ulteriore definizione del documento guida.

Art. 4. Composizione

1. La Commissione è composta da n. 3 (tre) membri aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico - ambientale, comprovata da curriculum professionale, miglior cosa se in possesso di laurea di primo o secondo livello nel settore.
2. Non possono essere nominati componenti i soggetti che rivestono già una carica comunale sulla base di quanto disposto dal D.Lgs 267/2000 s.m.i...

Art. 5. Presidente

1. Nella prima seduta di insediamento viene nominato il Presidente della Commissione ed il segretario con funzione di verbalizzante.
2. Il Presidente presiede e dirige i lavori e le attività della Commissione.
3. Convoca la Commissione, in alternativa al Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica o su richiesta dello stesso.
4. La convocazione avviene in forma scritta, almeno due giorni prima della data fissata per la seduta.

Art. 6. Funzionamento

1. La Commissione per il Paesaggio è convocata con modalità formali, - ma ispirate alla massima operatività, sfruttando ogni forma tecnologica disponibile concordata con i membri della Commissione stessa (lettera, o fax, o e-mail, o sms…) – con almeno 2 (due) giorni lavorativi di anticipo, dal Responsabile del competente Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica in relazione alle necessità d'esame delle pratiche in istruttoria.
2. La seduta della Commissione è valida quando intervengono almeno due dei tre membri nominati. La seduta non è pubblica.
3. Il Responsabile del competente Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, o suo delegato, partecipa ai lavori della Commissione per il Paesaggio senza diritto di voto.
4. La Commissione si esprime a maggioranza dei membri presenti, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.
5. Per ogni pratica esaminata viene redatto un verbale, sottoscritto da tutti i membri presenti, dal quale risulti il nome dei presenti, la durata della seduta, l'enunciazione delle questioni trattate, il parere della Commissione e le motivazioni dei voti contrari.
6. La Commissione ha facoltà di richiedere documentazione integrativa, effettuare sopralluoghi, ovvero tutto quanto ritiene necessario per l'espressione del parere di competenza.

7. La Commissione si avvale della consulenza del Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, e nel caso di pratiche particolarmente complesse, può richiedere la presenza del tecnico progettista per una più completa illustrazione del progetto. Quest'ultimo non può partecipare alla fase decisionale, ma deve abbandonare la seduta non appena terminato il suo intervento.

8. La Commissione ha facoltà di richiedere la partecipazione di tecnici esperti in relazione alle specifiche tematiche oggetto di parere. Tali tecnici non hanno diritto di voto.

Art. 7. Conflitto d'interessi

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici, devo astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula.

Art. 8. Revoca e decadenza

1. Decade da componente della Commissione chi, regolarmente convocato, non interviene, senza giustificati motivi, a più di tre sedute consecutive.

2. Il Commissario Prefettizio, con provvedimento motivato, può revocare in qualsiasi momento uno o più componenti la Commissione.

3. La sostituzione di detti componenti dovrà essere effettuata entro 30 (trenta) giorni dalla data di decadenza o revoca o dimissioni.

Art. 9. Entrata in vigore del Regolamento

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore, contemporaneamente alla delibera di consiglio di approvazione del REC, avente immediata esecutività.

2. La Commissione, al suo insediamento, può elaborare una propria dichiarazione di indirizzi, ovvero modificare o integrare quella preesistente, contenente i criteri compositivi e formali per l'emanazione dei pareri.

Art. 10. Indennità

1. Ai sensi dell'art. 183, comma 3 del DLgs 42/04, s.m.i. per i componenti della Commissione non è prevista alcuna indennità di presenza, né il rimborso spese eventualmente sostenute.

Art. 11. Criteri per l'espressione del parere

1. La COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme, e i vincoli degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.

2. La Commissione, anche in riferimento agli articoli 146, 147, e 159 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., valuta gli interventi proposti in relazione a:

l. la congruità con i criteri di gestione del bene;

m. la compatibilità con i valori riconosciuti dal vincolo e la congruità con i criteri delle misure prescrittive contenute nel sistema paesistico ambientale del Piano Territoriale Paesistico Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
n. la coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica espressi dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dell'Adamello;
o. il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, valutato nelle sue componenti compositive, estetiche, percettive e in riferimento ai coni paesaggistici di visuale;
p. la razionalizzazione dell'uso del suolo mediante la compattazione della forma urbana, la ridefinizione dei margini urbani, la salvaguardia delle aree agricole;
q. la riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti o per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati;
r. nel caso di immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., dichiarati mediante provvedimento specifico, il riferimento è alle motivazioni del vincolo;
s. nel caso di aree tutelate per Legge ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., il riferimento è al significato storico-culturale, ecologico e naturalistico, estetico visuale degli elementi che nel loro insieme definiscono la peculiarità del bene.

3. Nell'esercizio delle specifiche competenze, la Commissione fa inoltre riferimento agli atti di natura paesaggistica vigenti, alle prescrizioni ed indirizzi contenuti:
a. nelle motivazioni dello specifico vincolo paesaggistico, ove esistente;
b. nel Piano Territoriale Paesistico Regionale;
c. nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. n. 7/11045 del 8 novembre 2002;
d. nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello;
e. negli strumenti urbanistici;
f. nei "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i." di cui alla D.G.R. n. 8/2121 del 15 marzo 2006;
g. nella Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001, "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" e nella Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..

4. Qualora la Commissione esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del Procedimento verificare tale adeguamento. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del Procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone le ragioni della mancanza.

5. I pareri della Commissione sono comunicati su richiesta al Richiedente e al Progettista.

ALLEGATO 2 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE

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

1. La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche oggetto di sanatoria, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti.
3. Negli interventi di manutenzione straordinaria (art.3 lettera b) D.P.R. 380/2001 s.m.i.) la condizione di cui al punto precedente dovrà essere garantita per gli elementi edilizi oggetto di modifica.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso.

Art. 2. Disposizioni generali

1. Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, Indagini Ambientali Preliminari (IAP) per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo devono essere eseguite nei seguenti casi:
   a. a supporto di tutti gli interventi edilizi, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree censite dal PGT;
   b. in tutti gli areali interessati da serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, per lo stoccaggio di sostanze pericolose. I suddetti serbatoi devono sempre essere asportati unitamente ai relativi impianti connessi, in ossequio al divieto di abbandono di rifiuti nel sottosuolo previsto dalle norme nazionali.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso scritto del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario stesso, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione, qualora presente.
3. L'indagine dovrà essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.
4. Deve essere indagato il "sito", come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante.
5. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni

o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

6. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per il medesimo sito e per obiettivi coerenti con la destinazione d'uso, un precedente certificato di avvenuta bonifica, oppure un provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, oppure l'esito di una precedente indagine.
7. In questi casi deve essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione dei suddetti documenti pregressi.
8. Inoltre, nei casi ricadenti nelle fattispecie di cui al comma 1 lettera a), qualora il proponente possa esibire per il sito in oggetto un'esaustiva relazione tecnica sull'uso pregresso dell'area compresa ogni altra informazione e documentazione tale da escludere la presenza di una potenziale contaminazione, può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio di "non necessità di indagini", accompagnata da una esaustiva relazione tecnica descrittiva.
9. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati all'ufficio competente per la relativa pratica edilizia o urbanistica, nonché sempre e in ogni caso ad ogni altro ufficio competente e per conoscenza, all'ARPA Lombardia.
10. Il Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico interrompe il procedimento di rilascio del titolo o i termini di adozione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato o autocertificato nel caso in cui gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, segnalino la necessità di integrazioni e approfondimenti. Se da queste integrazioni emergerà la presenza di potenziale contaminazione si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica, così come previsto nelle norme vigenti.
11. La mancata presentazione delle indagini ambientali preliminari, ove richieste, e la mancata definizione favorevole delle stesse costituiscono elemento di inammissibilità delle progettazioni prodotte e dei relativi titoli edilizi o comunicazioni.

Art. 3. Bonifica e qualità dei suoli

1. Qualora i risultati delle indagini preliminari, di cui al precedente articolo, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla Legge.
2. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio, o per l'approvazione del piano e dell'intervento, ma non interrompe l'esame delle istanze.
3. La sospensione termina con l'emissione del provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica o atto equivalente.
4. Nel caso di presentazione di titolo edilizio autocertificato, lo stesso deve essere necessariamente essere condizionato al buon fine del procedimento di bonifica.
5. In caso di attivazione del procedimento di bonifica, l'avvio dei lavori edilizi o la loro ripresa sono condizionati alla positiva conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni laddove previste. Sono fatte salve le demolizioni e le altre opere strettamente funzionali agli interventi di bonifica, per le quali nell'ambito del procedimento di bonifica sia stato espresso specifico nulla osta.
6. Qualora il progetto di bonifica autorizzato preveda la suddivisione dell'intervento in lotti distinti, secondo le vigenti norme, le opere edilizie possono essere avviate nelle subaree che non devono essere assoggettate a bonifica o in corrispondenza di lotti con interventi di

bonifica già completati e certificati, anche in contemporanea alle opere di bonifica ancora in corso su altri lotti.

7. I risultati dell'indagine e il certificato di avvenuta bonifica o l'atto di positiva conclusione del procedimento di bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

8. L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.

9. Costituiscono vincolo per i successivi interventi di trasformazione del territorio, sia di nuovi progetti che di varianti degli stessi:

a. opere, manufatti e impianti permanenti appositamente realizzati nell'ambito del progetto operativo di bonifica, ivi inclusi i dispositivi di monitoraggio fissi;
b. lo scenario edilizio e le destinazioni d'uso presi a riferimento nell'analisi di rischio condotta nell'ambito del procedimento di bonifica;
c. opere e manufatti esistenti la cui presenza garantisce la non lisciviazione del riporto, ove risultato non conforme al test di cessione previsto dalla norma nazionale in materia;
d. le destinazioni d'uso di tipo commerciale/industriale e assimilabili qualora le indagini ambientali evidenzino il rispetto dei limiti CSC di colonna B ma non di colonna A con riferimento al D.Lgs. 152/06 s.m.i..

10. Il superamento dei suddetti vincoli può essere ottenuto solo a seguito dell'apertura e positiva conclusione di un procedimento di bonifica, avente obiettivi coerenti col nuovo scenario.

11. Nel caso il procedimento di bonifica sia avviato a causa di una condizione imprevista riscontrata in vigenza del titolo edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, l'efficacia del relativo titolo abilitativo è sospesa.

Art. 4. Manutenzione delle costruzioni

1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.

2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

3. È altresì fatto obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione all'Ufficio competente del Comune ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.

4. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'Azienda Territoriale Sanitaria, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.

5. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare le opportune ordinanze dirigenziali o sindacali. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e

sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

Art. 5. Materiali impiegati per le costruzioni

1. I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità, devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali di:
   a. sicurezza in caso di incendio;
   b. igiene, salute e fattori ambientali tali da non procurare sviluppi di gas tossici, presenza nell'aria di particelle o gas pericolosi, emissioni di radiazioni pericolose.

2. Il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente lo si ritiene soddisfatto qualora i materiali impiegati risultino essere certificati nel rispetto della normativa di settore vigente.

Art. 6. Divieto di riuso di materiali

1. Nelle costruzioni di fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario e privi dei requisiti di cui all'articolo precedente.

2. È altresì vietato per le colmate l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati o che comunque siano ricompresi fra i materiali non ammessi dalla normativa vigente.

Art. 7. Superficie permeabile (definizioni n. 9 e 10 RET D.G.R. all.B)

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

2. Le superfici di cui sopra non possono essere ricavate in aree da adibire a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Nei lotti destinati ad attività artigianali e/o industriali le aree a verde dovranno essere delimitate da idonee cordolature. Per le aree esterne di pertinenza degli edifici si dovrà perseguire l'impiego di materiali o soluzioni costruttive delle pavimentazioni volte a migliorare la dispersione delle acque meteoriche nel suolo e a ridurre l'effetto isola di calore.

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

4. Nei casi di:
   a. interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i. ed alla legislazione regionale vigente;

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

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

Art. 8. Requisiti aree di pertinenza

1. Prima del rilascio della agibilità dell'edificio, ultimati i lavori, tutta l'area di pertinenza del fabbricato dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta, dalle attrezzature di cantiere e sistemata come previsto in progetto.
2. Salvo dimostrato impedimento tecnico, ogni edifico deve essere dotato, lungo tutto il perimetro, di marciapiede impermeabile avente larghezza non inferiore a cm 80 ed idonea pendenza in modo da disperdere le acque meteoriche lontano dalle pareti del fabbricato.

Art. 9. Intercapedini, vespai e cavedi

1. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato avente altezza non minore di m. 0,30 e aerazione realizzata mediante almeno quattro aperture aventi ciascuna superficie libera di almeno mq. 0,03, per ogni mq. 100 di superficie di pavimento del vespaio e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Il pavimento deve essere unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno ovvero mediante l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.
2. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucciolevoli.

9.1. Protezione contro l'umidità

1. Tutti i locali ad uso abitazione, uffici, commerciale, produttivo o pubblico esercizio devono essere provvisti di camera d'aria fra il terreno e il solaio sul quale appoggia il pavimento del locale.
2. La camera d'aria può essere sostituita da vespaio dello spessore minimo di cm. 20. Deve essere inoltre garantito idoneo isolamento contro l'umidità.
3. La realizzazione di cavedi negli edifici deve rispettare le seguenti condizioni:
- la distanza misurata ortogonalmente fra i lati del cavedio deve essere pari all'altezza del fronte più alto; tale distanza non può in ogni caso essere inferiore a m. 6.00;
- i cavedi devono essere liberi, con la sola esclusione delle gronde del tetto;
- la realizzazione di finestre all'interno del cavedio non concorre al raggiungimento del rapporto minimo di illuminazione e aerazione.

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I– Norme igienico-edilizie

Art. 10. Definizioni

1. Ai fini del presente capo si definiscono:

- agibili a destinazione residenziale: i locali in cui si svolge la vita, quali cucine, soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, studi;
- usi equivalenti alla destinazione residenziale: uffici e stanze d'albergo.
- agibili a destinazione non residenziale: i locali dove si svolgono attività o si riscontra permanenza
- continuativa di persone, quali locali commerciali, pubblici esercizi, locali produttivi, laboratori artigianali e simili;
- accessori diretti agibili: i locali direttamente comunicanti con i vani principali ed in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, quali servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie;
- accessori indiretti: quelli totalmente separati (pertinenze) e quelli non direttamente comunicanti con i locali agibili, di cui ai punti precedenti, in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, quali ad esempio cantine, garage, depositi, lavanderie, eventualmente dotati di limitati spazi igienici ad esclusivo servizio degli accessori medesimi ed aventi superficie non superiore a mq. 2;
- locali complementari: quelli in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, non direttamente collegati alla abitazione posta ai piani soprastanti o sottostanti (il collegamento può avvenire attraverso vani scala chiusi, locali filtro ecc.) e utilizzati per funzioni complementari alla residenza quali locali hobby, sala fitness, taverna ecc.
- soppalco: superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in un locale; l'affaccio del soppalco sullo spazio sottostante deve essere completamente aperto e dotato di parapetto, in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti. É possibile collegare i soppalchi relativi a diversi locali. Il soppalco può inoltre estendersi anche sopra altri locali, coprendoli parzialmente o totalmente, solo nel caso in cui le altezze di tali locali soppalcati rispettino quelle minime definite successivamente per l'utilizzo dei locali stessi. I soppalchi sono soggetti alla disciplina di cui all'articolo specifico successivo del presente Capo;
- superficie calpestabile: è la superficie del singolo locale misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e scale interne;
- superficie abitabile: è la superficie del singolo locale che soddisfa i requisiti di altezza più avanti indicati. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza inferiore alle minime stabilite.

10.1. Dislocazione delle destinazioni d'uso

1. I locali agibili a destinazione abitativa e relativi accessori diretti, come definiti dall'art.10, non possono essere dislocati a piano interrato o seminterrato, indipendentemente dallo spessore del terreno posto in adiacenza. É, comunque, possibile dislocare i locali sopracitati a piano

seminterrato nel caso venga garantito che l'1/2 del perimetro di tale piano sia completamente fuori terra. In tale caso, al fine di poter dislocare i locali agibili a destinazione abitativa e relativi accessori diretti a tale piano, deve essere prevista una intercapedine accessibile e idoneamente areata di lunghezza e altezza pari rispettivamente alla lunghezza e altezza dei lati contro-terra e profondità interna netta minima di cm 80. Non potranno essere realizzate aperture sull'intercapedine anche nel caso le stesse non concorrano ai fini del raggiungimento del rapporto di illuminazione e aerazione. L'accesso per l'ispezione dell'intercapedine non può avvenire dall'interno dell'unità immobiliare residenziale.

2. Gli accessori indiretti all'abitazione possono essere dislocati a piano interrato o seminterrato; i locali complementari, non possono essere dislocati a piano interrato, indipendentemente dallo spessore del terreno posto in adiacenza. Ad eccezione di garage, cantine e depositi, tali locali (accessori indiretti e locali complementari) devono essere dotati di intercapedine areata avente le caratteristiche descritte al precedente comma ad eccezione della lunghezza che deve essere pari a quella del locale contro-terra soggetto all'obbligo di intercapedine. Le eventuali aperture sull'intercapedine non concorrono ai fini del raggiungimento del rapporto di illuminazione e aerazione.
3. Per quanto riguarda le unità immobiliari a destinazione non abitativa deve essere fatto riferimento alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e alla specifica normativa di settore.
4. Nei locali seminterrati e interrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentati a gas GPL.

Art. 11. Superfici minime delle unità immobiliari

1. Ogni unità immobiliare residenziale deve avere le seguenti dotazioni minime: allacciamento alla rete fognaria, idrica ed elettrica, idoneo sistema di climatizzazione invernale, almeno un servizio igienico, cucina o angolo cottura, camera da letto. Nel caso in cui l'alloggio sia dimensionato per più di tre camere da letto, deve essere previsto un secondo servizio igienico.
2. Ogni unità immobiliare residenziale non deve avere superficie calpestabile inferiore a mq. 25,00.
3. Ogni unità immobiliare residenziale deve avere una stanza da letto di superficie minima calpestabile pari a mq. 14,00, riducibile a mq. 12,00 nel caso venga realizzata una cabina armadio di minimo mq. 2,00 collegata direttamente e esclusivamente alla stanza da letto. Nel caso di stanze da letto con soffitto inclinato (sottotetti) nella superficie minima prevista al presente comma può essere ricompresa, per non più di mq. 2,00, anche quella con altezze inferiori rispetto a quelle previste al 4° comma dell'articolo Art. 12 "Altezze utili dei locali" del presente Allegato, purché in diretta comunicazione.
4. È consentito il monolocale costituito da un ambiente pluriuso, che deve ospitare anche l'angolo cottura, e da un servizio igienico. La superficie dell'alloggio e del servizio igienico devono rispettare la superficie minima di seguito indicata. La superficie di illuminazione e aerazione deve essere verificata con riferimento alla superficie del locale pluriuso. In aggiunta a quanto sopra è possibile realizzare un ripostiglio di superficie calpestabile massima di mq. 4,00.
5. I locali complementari, come prima definiti, devono avere una superficie minima calpestabile di mq. 8,00. Tali locali devono essere ad uso esclusivo della singola unità immobiliare.
6. I corridoi e gli spazi di distribuzione devono avere larghezza minima pari a m. 1,00.
7. Per le unità immobiliari a destinazione non abitativa non è prescritta alcuna superficie minima salvo che questa non sia imposta da specifiche normative di settore.

11.1. Cucine

1. I locali agibili a destinazione abitativa devono avere superficie minima calpestabile di mq. 8,00, riducibili a mq. 6,00 per le cucine. La cucina o l'angolo cottura devono essere dotati di lavandino, apparecchi per la cottura e di condotto di aerazione. Nel caso si adottino impianti a funzionamento continuo (es. VMC - ventilazione meccanica controllata) non vi è obbligo di condotto di areazione, fatto salvo che, qualora nel locale venga previsto l'impiego di apparecchi a combustione, deve essere assicurato un idoneo afflusso di aria comburente, nei casi e secondo i criteri previsti dalle vigenti norme UNI.
2. È ammessa la costruzione di locali con superficie inferiore a mq. 8,00 per la formazione di cucine, con un minimo di mq. 5,00, a condizione che vengano dotati di aerazione diretta dall'esterno mediante aperture finestrate di superficie netta non inferiore a mq. 0,80. In alternativa all'areazione diretta, devono essere dotati di aerazione meccanica realizzata in modo da assicurare un ricambio aria minimo di 15 volumi/ora, oppure di impianto a funzionamento continuo (es.: VMC) opportunamente dimensionato.

11.2. Servizi igienici

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

11.3. Dotazione di servizi igienici degli esercizi commerciali

1. Nel caso di intervento di nuova costruzione, per gli esercizi commerciali di superficie di vendita maggiore di mq. 100 deve essere garantita l'accessibilità anche ad un servizio igienico.

Art. 12. Altezze utili dei locali

1. I locali a piano terreno ad uso commerciale, produttivo o pubblico esercizio, fatte salve eventuali specifiche norme di settore, devono avere:
   - per i locali ad uso commerciale o pubblico esercizio, una altezza minima utile, misurata da pavimento a soffitto, di metri 2,60; per i medesimi locali, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia estesa all'intero edificio, compresi gli ampliamenti di qualsiasi tipo l'altezza dovrà essere di metri 2,70;
   - per gli altri piani vale quanto disposto dai commi successivi per i locali di abitazione permanente, salvo diverse disposizioni più restrittive previste da eventuali normative specifiche. Per l'altezza dei locali accessori deve essere fatto riferimento alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e alla eventuale specifica normativa di settore;

- per tutti gli edifici esistenti è ammesso derogare alle altezze minime utili previste al presente comma al fine di garantire gli interventi strettamente necessari all'isolamento acustico dei piani terra; la deroga non è ammessa nel caso l'altezza minima utile sia imposta da una norma sovraordinata a quella comunale.

2. I locali agibili a destinazione abitativa o adibiti ad uso equivalente, come definiti all'art.10, fatte salve eventuali specifiche norme di settore, devono avere:

- un'altezza minima utile, misurata da pavimento a soffitto, di metri 2,40.

È ammessa la riduzione dell'altezza minima utile a m 2,20, per una superficie non maggiore del 25% della superficie calpestabile del singolo locale e non maggiore del 10% della superficie calpestabile dell'intera unità immobiliare, al fine di realizzare controsoffitti. Al fine di tali verifiche, non rileva la superficie ribassata di quei locali che rispettano le altezze minime previste dal presente regolamento.

3. Per i locali accessori è ammessa un'altezza minima utile, misurata da pavimento a soffitto, di metri 2,20. I locali complementari devono avere un'altezza minima utile, misurata da pavimento a soffitto, di metri 2,40.

4. Nel caso di solai piani con struttura portante a travetti in legno (o altro materiale quale ad esempio acciaio) a sporgere il valore dell'altezza minima utile da garantire dovrà essere calcolato senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti.

5. Nel caso di volti l'altezza minima utile deve essere garantita nel punto mediano del segmento che congiunge il punto più alto dell'arco e la sua imposta.

6. I locali con soffitto inclinato nei sottotetti devono avere altezza minima utile, misurata al tavolato nel caso di solaio a travetti sporgenti, pari metri 1,90 e altezza media ponderale, calcolata come rapporto fra il volume abitabile e la superficie abitabile, non inferiore a metri 2,40, ovvero, per i locali accessori, non inferiore a metri 2,20 e per i locali complementari, non inferiore a metri 2,40. Gli spazi di altezza inferiore alle minime stabilite possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.

Art. 13. Rapporti di illuminazione e aerazione

1. La superficie di illuminazione e aerazione è misurata convenzionalmente con riferimento alle dimensioni del foro architettonico della facciata o, nel caso di foro con muratura svasata, la misura è convenzionalmente riferita al foro architettonico di minori dimensioni.

2. La superficie di illuminazione e aerazione dei locali agibili a destinazione abitativa, come precedentemente definiti, non deve essere inferiore a:

- 1/8 della superficie calpestabile;
- 1/10 della superficie calpestabile negli edifici dei nuclei di antica formazione ed in zona "E" e "EB";
- 1/12 della superficie calpestabile dei locali situati a piano sottotetto;

3. Nei sottotetti almeno il 20% della superficie finestrata, con riferimento all'intera unità abitativa, deve essere in verticale; nel caso in cui sia prevista la realizzazione di soppalchi a piano sottotetto, la verifica del 20% di cui sopra è da riferirsi alla superficie dell'unità abitativa al netto di quella del soppalco.

4. Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare, anche se vetrato, non può essere computato al fine del raggiungimento del rapporto di illuminazione e aerazione.

5. Per i locali accessori non è prescritto alcun rapporto di illuminazione e aerazione ad eccezione del servizio igienico in cui la superficie di illuminazione e aerazione non deve essere inferiore a mq. 0,50; in alternativa all'areazione diretta, deve essere dotato di aerazione meccanica

realizzata in modo da assicurare un ricambio aria minimo di 15 volumi/ora, da garantirsi mediante sistema automatico temporizzato, oppure di impianto a funzionamento continuo opportunamente dimensionato.

6. La superficie di illuminazione e aerazione dei locali complementari non deve essere inferiore a 1/10 della superficie calpestabile del locale e deve essere realizzata in verticale.
7. Nel caso siano realizzate serre solari, la superficie di illuminazione e aerazione di ogni singolo locale potrà essere realizzata su pareti prospicienti la serra solare fino ad un massimo del 50% della superficie di illuminazione e aerazione richiesta; in tale caso la serra solare dovrà essere dotata di aperture che garantiscano la medesima superficie.
8. Per la superficie di illuminazione e aerazione delle unità immobiliari a destinazione non abitativa deve essere fatto riferimento alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e alla eventuale specifica normativa di settore.

Art. 14. Interventi sugli edifici esistenti

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

Art. 15. Soppalchi

1. La costruzione di soppalchi è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - l'affaccio dal soppalco sullo spazio sottostante deve essere completamente aperto;
   - non possono essere realizzati locali chiusi sul soppalco;
   - il locale da soppalcare deve avere, a soppalco realizzato, un'altezza media ponderale non inferiore a metri 2,60 per i locali agibili a destinazione abitativa o adibiti ad uso equivalente, e di metri 3,00 per i locali a destinazione commerciale, produttivo o pubblico esercizio.
2. A soppalco realizzato deve essere comunque garantita una altezza minima di metri 2,20, fatte salve eventuali specifiche norme di settore;
   - la superficie calpestabile soppalcata non deve superare il 40% della superficie calpestabile del locale da soppalcare nel caso di abitazioni e il 50% nel caso di usi diversi dall'abitazione;
   - i locali ottenuti con i soppalchi possono avere destinazione abitativa o usi equivalenti o essere utilizzati come accessori diretti, oppure destinazione commerciale, produttiva o a pubblico esercizio se rispettano quanto disposto dagli articoli precedenti e da eventuali specifiche norme di settore;

3. La superficie di illuminazione ed aerazione deve essere verificata sulla superficie complessiva del locale compreso il soppalco, nel rispetto di quanto precedentemente prescritto. Le aperture devono garantire l'illuminazione e l'aerazione omogenea del locale e del soppalco.

Art. 16. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. In caso di sopravvenuta di condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità accertate a seguito di sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico o di segnalazione pervenuta dal Comando dei Vigili del Fuoco o dell'ATS, il Sindaco può disporre con apposita ordinanza l'inagibilità del fabbricato o dei locali interessati, inibendone l'utilizzo per i proprietari, per gli occupanti a qualunque titolo, nonché per chiunque vi possa accedere, sino al perdurare delle condizioni rilevate e comunque fino all'avvenuta esecuzione dei lavori di ripristino e comunque di messa in sicurezza che dovranno essere eseguiti a cura dei proprietari.

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

Art. 17. Locali non agibili siti al piano seminterrato (def.n.21 RET D.G.R. all.B) e al piano interrato (def.n.22 RET D.G.R. all.B)

1. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone.

2. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato non possono essere adibiti ad abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza (collegi, conventi, case di pena, caserme, alberghi, pensioni ed attività similari, strutture ospedaliere, socio-sanitarie e socio-assistenziali, strutture scolastiche).

3. Se condominiali, i locali siti al piano seminterrato e al piano interrato sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza.

4. Possono essere dotati di impianto elettrico. Se direttamente collegati a spazi di abitazione devono essere opportunamente isolati secondo la normativa vigente.

Art. 18. Locali agibili o oggetto di recupero siti al piano seminterrato (def.nr.21 RET D.G.R. all.B) e al piano interrato (def.n.22 RET D.G.R. all.B)

1. I locali seminterrati oggetto di recupero costituiscono spazi agibili quando possiedono i requisiti di cui alla L.R. n. 7/2017 e s.m.i..

2. L'utilizzo di tali spazi per attività lavorative è subordinato a specifica certificazione da parte di tecnico incaricato di conformità dell'utilizzo degli spazi alle normative di settore (art. 65 D.Lgs. 81/08 s.m.i.).

Art. 19. Locali non agibili posti al piano sottotetto (def.n.21 RET D.G.R. all.B)

1. L'altezza media ponderale dei locali sottotetto non agibili, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza non superi m. 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m. 2,10. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze dovranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti.

2. I locali non agibili posti al piano sottotetto possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone.
3. Se condominiali, i locali di cui al presente comma sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza.
4. Possono essere dotati di impianto elettrico ed adibiti ad usi quali stenditoi, guardaroba, archivi.

Art. 20. Inagibilità igienico-sanitaria

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

Art. 21. Scale

1. Per la dimensione delle scale deve essere fatto riferimento alla normativa nazionale in materia di superamento delle barriere architettoniche e alla normativa di sicurezza.
2. Fatto salvo il rispetto di eventuali normative di settore più restrittive le scale comuni a più unità immobiliari devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
   - nel caso di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia estesa all'intero edificio, le scale, i passaggi verso le scale, i pianerottoli e le rampe devono avere strutture portanti in cemento armato o in materiale di equivalente comportamento all'urto e al fuoco.
   - il vano scala deve avere superficie netta di aerazione non inferiore a mq. 1,00;
   - ogni scala non può servire più di mq. 500 di superficie utile lorda per piano.
   - le rampe delle scale possono avere massimo 15 alzate consecutive.

   Per i progetti soggetti a Parere ai sensi delle norme in materia di prevenzione incendi e nel caso il suddetto Parere sia favorevole, non si applica quanto disposto dalla seconda e terza allinea del presente comma.
3. Le scale, anche quelle interne alla stessa unità immobiliare, devono essere dotate di parapetto di altezza minima di metri 1,00 atto a costituire difesa verso il vuoto.
4. Sono escluse, dalla regolamentazione di cui ai precedenti commi, le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
5. Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:

a. scale primarie: scale di uso comune, scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari, e/o costituiscono l'accesso alla stessa unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
b. scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare.

6. Scale Primarie: Le scale primarie sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.
Le scale che collegano più di due livelli, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq. presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq. per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili o sistemi tecnologici equivalenti che garantiscano la medesima prestazione aeroilluminante.
Nei vani scala delle scale primarie è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala delle scale primarie degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa a un minimo di 85 cm.
Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi delle unità immobiliari prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m.1,50.

7. Scale Secondarie: All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità.
Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80.
Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa.

21.1. Parapetti

1. Tutti i parapetti devono avere altezza minima di metri 1,00, struttura e forma idonee a costituire efficace riparo verso la caduta dall'alto, essere inattraversabili da una sfera di cm. 10 di diametro e conformati in modo da impedire l'arrampicamento.

2. I balconi devono essere dotati di parapetto avente le caratteristiche sopra indicate.

Art. 22. Camini e condotti

1. Negli interventi di nuova costruzione, di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione estesi all'intero edificio, qualsiasi prodotto di combustione (caldaie, scaldaacqua unifamiliari, termocucine, stufe, forni a gas, fornelli, ecc.), nonché qualsiasi forma di aerazione naturale o meccanica (bagni ciechi, cucine, cappe aspiranti, sistemi di ventilazione meccanica controllata) devono essere scaricati in copertura, mediante camini e condotti di idonea sezione, alla quota prevista dalle norme UNI vigenti.

2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli previsti al precedente primo comma, si applicano le medesime disposizioni sopra previste. Qualora per ragioni tecniche adeguatamente motivate in specifica relazione redatta da professionista abilitato, da allegare al titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, non sia possibile lo scarico in copertura, è consentito lo scarico in parete, nel rispetto delle norme UNI vigenti esclusivamente per:

- scaldaacqua unifamiliari;
- radiatori individuali;
- impianti di condizionamento a parete;
- aerazione dei servizi igienici e delle cucine domestiche.

3. I camini di scarico dei prodotti di combustione, qualora la loro quota di sbocco sia più bassa rispetto agli edifici limitrofi, devono rispettare una distanza minima pari a m. 8 dalle pareti finestrate degli edifici limitrofi più alti.

22.1. Manutenzione dei camini a combustibile solido

1. La manutenzione dei sistemi di evacuazione dei prodotti da combustione a servizio di generatori alimentati con combustibile solido deve essere effettuata secondo le modalità previste dalla vigente normativa tecnica in materia di impianti termici.

Art. 23. Impianti di condizionamento

1. Non è consentita la posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione, salvo casi di progettazione architettonica inserita nel prospetto. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata quando l'installazione avvenga su poggioli/terrazzi purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori, sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico. Sono fatte salve le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le aree soggette a tutela paesaggistica.

2. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

Art. 24. Locali per caldaie e cabine elettriche

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

Art. 25. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e s.m.i..

2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 230/95 e s.m.i.) e delle norme tecniche per la sua applicazione.
3. In assenza di "organismi riconosciuti" cioè abilitati allo svolgimento delle misure, è raccomandabile che esse vengano eseguite almeno da "organismi idoneamente attrezzati" (secondo le Linee guida per lo svolgimento di misure di radon nei luoghi di lavoro sotterranei – Conferenza Stato Regioni – 2003), con metodiche e modalità descritte nelle guide tecniche disponibili (p.e. la serie delle UNI ISO-11665). Gli esiti delle misure, in attesa del recepimento della Direttiva 59/2013 nella normativa italiana, dovranno rispettare il livello di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsto dalla direttiva stessa, cioè 300 Bq/m3.
4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.
5. Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.
6. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia. È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e s.m.i.
7. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali.
8. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.
9. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon.
10. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.
11. Alternativamente ove per comprovate esigenze tecniche non sia possibile realizzare il vespaio aerato come sopra descritto, dovranno essere adottati accorgimenti tecnico costruttivi e materiali idonei ad ottenere il medesimo risultato anche per impedire la diffusione del gas radon all'interno degli ambienti. Tale condizione dovrà essere verificata previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale.
12. I muri perimetrali dei locali di abitazioni non possono essere addossati al terreno e dovranno essere distanziati mediante intercapedini aventi larghezza di almeno 80 cm, aerate con almeno 2 superfici libere ciascuna di mq.0,5 posizionate agli estremi dell'intercapedine, essere

ispezionabili per la pulizia e munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque a idonea distanza dal fabbricato, e aventi base posta a quota più bassa rispetto al pavimento dei locali.

13. Per i locali ad abitazione e di non diretto accesso da spazi pubblici, il piano del pavimento del piano terra deve essere ad una quota almeno maggiore di cm 10, dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno immediatamente adiacente ai locali stessi e comunque più alto della superficie dell'eventuale marciapiede esistente.

Art. 26. Misure di prevenzione contro il rischio di caduta dall'alto

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.Lgs. 81/2008 s.m.i..

2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.

4. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
   a. essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
   b. essere chiaramente identificabili per forma e colore;
   c. essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
   d. il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

5. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.

6. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc.. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.

7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorsa del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali

box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.

8. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisionali (ponteggi - trabattelli, ecc.).

9. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.

10. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008 s.m.i., qualora obbligatorio.

11. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.

12. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

ALLEGATO 3 - CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE PREVISTA PER OPERE REALIZZATE IN ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO IN ASSENZA O DIFFORMITA' ALLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (art. 167 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. e art. 83 della L.R. 12/2005 s.m.i.)

Art. 1. Oggetto e definizioni

1. Nelle zone soggette a vincolo ambientale l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi (art. 146 D.Lgs 42/04 s.m.i.), quindi il responsabile dell'abuso non può presentare una SCIA in sanatoria neanche in caso di conformità come normalmente previsto dall'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/01 s.m.i. Ciò non significa che a un abuso in zona vincolata debba necessariamente essere sanzionato con ordinanza di ripristino.
2. Nel caso l'intervento abusivo venga qualificato come eseguito in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività la sanzione di riferimento è quella pecuniaria (art. 167 D.Lgs 42/04 s.m.i.), che va ad aggiungersi a quella di cui all'art. 37, del D.P.R. 380/01 s.m.i..
3. L'applicazione della sanzione pecuniaria è obbligatoria anche in assenza di danno ambientale. La somma va determinata previa perizia di stima ed equivale al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione è determinata previa perizia di stima (art. 167 comma 5 DLgs 42/04 s.m.i.).
4. In caso di interventi minori, la sanzione pecuniaria viene applicata nella misura minima, evitando onerose perizie. Naturalmente ciò a condizione che, a giudizio dell'autorità amministrativa preposta alla tutela, le abusività non siano tali da arrecare un effettivo pregiudizio ai valori paesaggistici tutelati.
5. Solo in caso contrario, da motivare adeguatamente, è giustificato un intervento sostitutivo dell'Amministrazione per ripristinare lo stato dei luoghi.
6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione delle sanzioni sono utilizzate, oltre che per la rimessione in pristino, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessati dalla remissione in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno ai soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti. L'applicazione e la riscossione della sanzione sono in capo all'Ufficio comunale preposto (art. 167 comma 6).

Art. 2. Criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04 s.m.i. - Calcolo indennità pecuniaria SENZA DANNO AMBIENTALE

2.1. Calcolo del Maggior profitto (S)

1. Il calcolo dell'indennità riferita al maggior profitto è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto e all'ambito del territorio su cui è localizzato. La stima è depurata dal costo di produzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:
   MAGGIOR PROFITTO (S) = (Vvm -Cum) x Am x Mt x Sc

Dove:
Vvm Valore venale medio
Cum Costo unitario medio
Am Ambiti di localizzazione
Mt Maggior tutela
Sc Superficie di riferimento

2. Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione o per gli ampliamenti. Per gli altri interventi è desunta in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento, come sotto specificati.

3. I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria (S) sono i seguenti:

Valore venale medio (Vvm)

Il Vvm è il valore di riferimento a metro quadrato per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune in base alla tipologia e alla zona in cui ricade l'intervento. Se per tale zona non fossero disponibili i Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio il valore di riferimento a metro quadro sarà desunto sempre dal Valore dell'Agenzia del Territorio ma relativo alla zona più limitrofa per cui sono disponibili i valori.

Costo unitario medio di produzione (Cum)

Il Cum è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al Vvm, al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria. Tale valore è desunto dalle tabelle con gli importi per il calcolo del costo di costruzione disponibile presso l'Ufficio Edilizia comunale. Il titolare dell'istanza di sanatoria deve produrre preventivamente la perizia di stima, per determinare quanto sopra, a firma di tecnico abilitato.

Coefficiente di maggiorazione in riferimento agli ambiti su cui ricade l'intervento (Am)

Il territorio è stato classificato in zone, avendo come riferimento gli ambiti di qualificazione paesaggistica e ambientale, a ciascuno dei quali è stato attribuito un coefficiente (2.1.4).

Coefficiente di maggiorazione relativo alle aree di maggior tutela posto sopra i 1200 metri di quota slm (Mt)

Se il PGT individua le aree naturalistiche soggette a maggior tutela ricadenti all'interno di tali aree o nel territorio comunale verrà definito il coefficiente Mt.

Coefficienti di riduzione delle superfici di riferimento (Sc)

Sono stati attribuiti coefficienti di riduzione per le superfici relative a vani accessori, o pertinenziali, rispetto alla superficie del vano utile identificato come ordinario.

1. Vano utile 1
2. Vano accessorio 0,90
3. Superficie accessoria (balconi, logge, portici, tettoie ecc.) 0,70.

1. VALORI FORFETTARI DEL MAGGIOR PROFITTO (S) RIFERITI AGLI INTERVENTI DIVERSI DALLA NUOVA COSTRUZIONE E DAGLI AMPLIAMENTI PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE

Ristrutturazione Edilizia = € 10.000,00
Restauro e risanamento conservativo = € 5.000,00
Manutenzione straordinaria = € 3.000,00

2. VALORI FORFETTARI DEL MAGGIOR PROFITTO (S) PER INTERVENTI MINORI

Movimenti di terra (Scavi e riporti)

S = fino a 30 mc: € 500,00
S = oltre i 30 mc fino a 200 mc: € 500,00 + € 10 €/mc oltre i 30 mc
S = oltre i 200 mc: € 2.200,00 + € 50 €/mc oltre i 200 mc

Manufatti accessori (balconi, logge, porticati, tettoie, intercapedini, scale esterne) come definiti dalla Circolare n.33 del 26/06/2009, (Ministero per i Beni e le Attività Culturali).
S = fino a 10 mq: € 500
S = da mq. 11 a mq 20: € 1.000
S = da mq. 21 a 80: € 1.500
S = da mq. 81 a 150: € 2.000,00
S = oltre i 150,00 mq: € 2.500,00 + € 1,50 €/mq
Pannelli solari
S = fino a 2 mq € 500
S = da 2 a 4 mq : € 1000
S = da 4 a 6 mq : € 1500
S = oltre 6 mq : € 2000 + 500 €/mq
Sugli edifici (anche fabbricati rurali):

- mantenendo le dimensioni di porte e finestre di uso consolidato indicate dalla CP:
  - spostamento finestre e porte / muretti e divisorie: € 50 l'una
  - trasformazione da porte in finestre e viceversa: € 50 l'una
- aumentando le dimensioni:
  - spostamento finestre e porte: € 100 l'una
  - trasformazione da porte in finestre e viceversa: € 100 l'una
- nuove aperture € 200 l'una
- variazione numero di camini € 100
- demolizione parete € 1.000 ciascuna

Muri di sostegno del terreno
S = Fino a 10 mq € 500,00
S = Oltre i 10 mq fino a 100 mq: € 500,00 + € 20 €/mq oltre i 15 mq S = Oltre i 100 mq: € 2.200,00 + € 50 €/mq oltre i 100 mq
Muretti di contenimento
per h < cm.40: € 200

3. COEFFICIENTI DI MAGGIORAZIONE IN RIFERIMENTO AGLI AMBITI SU CUI RICADE L'INTERVENTO (AM)

Con riferimento alla classe di sensibilità paesaggistica dei luoghi (Tavole dp-A12a e dp-A12b) del PGT
BASSA = 1,00 corrispondente alla classe 2 di sensibilità paesaggistica della tavola del documento di piano del PGT da adottarsi
MEDIA = 1,10 corrispondente alla classe 3 di sensibilità paesaggistica della tavola del documento di piano del PGT da adottarsi
ELEVATA = 1,20 corrispondente alla classe 4 di sensibilità paesaggistica della tavola del documento di piano del PGT da adottarsi
MOLTO ELEVATA = 1,30 corrispondente alla classe 5 di sensibilità paesaggistica della tavola del documento di piano del PGT da adottarsi

2.2. Calcolo indennità pecuniaria con danno ambientale

1. Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (Da) è determinato dal valore del maggior profitto (S), maggiorato con il Coefficiente di maggiorazione in riferimento agli ambiti del PGT su cui ricade l'intervento (Am) definito dall'Allegato 1, avendo come riferimento le tavole del PGT, e maggiorato dal coefficiente relativo alle aree di maggior tutela (Mt); sintetizzato dalla seguente formula:

DANNO AMBIENTALE (Da) = S x Am x Mt

Si rimanda la determinazione successivamente all'approvazione della 2^ variante al PGT.

ALLEGATO 4 - IMPIANTI PUBBLICITARI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 1. Piano generale degli impianti pubblicitari

1. Quanto segue integra il vigente "Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni e per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni".
ZONA 1 – Nucleo di Antica Formazione (zona "A" dello strumento urbanistico vigente)
Sono ammesse tutte le tipologie disciplinate dal presente Piano generale degli impianti pubblicitari ad eccezione degli impianti di tipologia:

a. cartelli permanenti
b. poster permanenti e/o di grandi dimensioni
c. insegne a cassonetto
d. totem, solo con approvazione della C.P.
e. insegna su palo
f. insegna su tetto
g. impianti pubblicitari a messaggio variabile
h. striscioni permanenti

Art. 2. Disposizioni di carattere generale a tutti i mezzi pubblicitari

1. Le norme del presente articolo sono comuni a tutti i mezzi pubblicitari.
2. È vietata l'installazione di:

- insegne su tetti e su terrazzi;
- ogni tipo di mezzo pubblicitario al di sopra delle strutture terminali dei fronti degli edifici e addossate alle strutture di copertura degli stessi;
- ogni tipo di mezzo pubblicitario su ogni genere di segnale stradale (segnali verticali, orizzontali, luminosi e attrezzature complementari), nonché sul retro degli stessi e sul loro sostegno;
- ogni tipo di mezzo pubblicitario per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.

3. I caratteri ammessi sui mezzi pubblicitari sono riconducibili ai tipi lineari o bastoni, romani o lapidari, egiziani, bodoniani o loro simili, maiuscoli o minuscoli, a campo pieno o a contorno semplice. Da escludere caratteri gotici, ornati, o fantasie creative. Le soluzioni innovate e creative saranno prese in considerazione caso per caso dalla Commissione per il Paesaggio e verificate con il contesto in cui si collocano.
4. Qualsiasi soluzione non contemplata nel presente regolamento può essere verificata dalla Commissione per il Paesaggio ed eventualmente ammessa previo parere favorevole.
5. Nei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, e comunque su tutti i fabbricati dal riconosciuto valore storico-testimoniale, è vietato:

- collocare cartelli ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile;
- collocare qualsiasi genere di mezzo pubblicitario luminoso per luce propria;
- occultare elementi architettonici come inferriate, rostri, fregi, decori, portali, ecc...

6. Negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i., è vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità. Eventuali inserimenti sono subordinati a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del DLgs n. 42/2004 s.m.i..

2.1. Materiali

1. Per la realizzazione delle insegne sono giudicati NON compatibili i seguenti materiali, sia scatolati, elementi singoli che fissati su pannello:

- cassonetti;
- materiali riflettenti e lucidi;
- laminati metallici non verniciati;
- alluminio non verniciato;
- legno non verniciato;
- acciaio lucido, inox;
- vetro a specchio;
- plexiglas.

Art. 3. Installazione dei mezzi pubblicitari

1. L'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria, deve essere disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi. Tali elementi sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi. La posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici.

2. La metratura di un'insegna si calcola considerando la figura piana geometrica che circoscrive l`intera insegna, comprensiva di spazi vuoti fra un lettera e l'altra, fra una frase e un marchio, comprensiva delle cornici (a meno che queste siano solo da supporto).

3.1. Insegne d'esercizio a bandiera

1. Sono consentite a squadra o a braccio, perpendicolari al piano dell'edificio, non devono superare le dimensioni di m. 0,70x0,70, con stacco dal muro di cm. 10, altezza del piano stradale di almeno m. 2,40.

2. La Croce Rossa luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.

3. Sono ammesse esclusivamente per indicare pubblici servizi quali, farmacia, ambulatorio medico, ambulatorio veterinario, punto telefonico, postale o telegrafico, rivendita di valori bollati e enti pubblici oppure dovranno essere concordati con l'Amministrazione e la C.P.

3.2. Insegne d'esercizio in aderenza alle facciate

1. L' insegna dovrà essere inserita entro la luce netta della vetrina dell'ingresso (su gli ingressi ad arco l'insegna dovrà seguire l'andamento dell'apertura) e senza sporgenza dell'insegna dal filo facciata.

2. Il posizionamento di tutti i mezzi pubblicitari sulle parti comuni dell'edificio come individuate dall'art. 1117 del Codice civile è soggetto ad approvazione dell'assemblea condominiale.

3. Nello stesso edificio è obbligo utilizzare tipologie omogenee per lo stesso genere di mezzo pubblicitario. Per gli edifici condominiali, la tipologia dovrà essere oggetto d'apposita approvazione dell'Assemblea Condominiale.

4. Vale la regola di uniformare materiali, caratteri e tipologie per i fronti dei singoli edifici.

5. Gli elementi di pubblicità delle ditte fornitrici dei negozi o delle attività in genere, come pure manifesti e locandine, non potranno essere collocati all'esterno del serramento.
6. Nei casi di ristrutturazione o recupero edilizio di edifici esistenti o nei nuovi interventi costitutivi o trasformativi, prevedendo locali per attività commerciali, direzionali o di pubblico interesse, dovranno essere individuati già in sede di progettazione di appositi spazi per le insegne.
7. Particolare cautela è adottata nell'uso dei colori, specialmente del rosso, e del loro abbinamento, al fine di non generare confusione con la segnaletica stradale, specialmente in corrispondenza e in prossimità delle intersezioni. Occorre altresì evitare che il colore rosso utilizzato nei cartelli, nelle insegne d'esercizio e negli altri mezzi pubblicitari costituisca sfondo di segnali stradali di pericolo, di precedenza e d'obbligo, limitandone la percettibilità.
8. Le scritte pubblicitarie, le targhe, ecc. devono essere fissate sull'edificio in cui sono ubicate le attività e ed al di sotto della fascia marcapiano del piano primo se esiste.
9. Per le attività ai piani superiori al piano terreno, potranno essere applicate vetrofanie sulle finestre ed indicazioni pubblicitarie non luminose solo all'interno del serramento e leggibile in trasparenza.
10. Nelle finestre e porte poste al piano terreno, o ai piani successivi, ed ai sopraluce dei portoni, non è ammessa la sovrapposizione esterna di insegne: è possibile solamente l'apposizione interna di vetrofanie, scritte adesive o
11. Per motivi di rispetto della facciata dell'edificio, anziché collocare l'insegna al di sopra della porta o della vetrina, verificare l'opportunità di inserire l'insegna all'interno del locale o mediante vetrofanie entro lo spazio-vetrina interno, visibile per trasparenza.
12. Soprattutto nei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto; pertanto:
    - è ammessa un'insegna da posizionare a lato dell'ingresso sede dell'attività, avente dimensioni massime di circa cm. 70 x 70. Oppure, in alternativa, e preferibilmente, l'insegna è consentita se realizzata direttamente su intonaco in facciata mediante graffito o pitturazione di tipo a fresco, con colori a tempera;
    - è ammessa illuminazione esterna relativa al solo ambito dell'insegna da illuminare, senza sovrapporsi all'illuminazione pubblica, con piccoli faretti o riflettori; la luce, di tipo diretto ed esterno, dovrà essere diffusa senza creare disturbo o abbagliamento, rivolta dall'alto verso il basso;
    - i materiali e le tinte dovranno essere scelti in conformità ai caratteri storico-ambientali e architettonici degli edifici e dell'ambiente urbano circostante;
    - di norma sono da utilizzare i materiali ed i colori delle vetrine in cui si collocano le insegne. Nei casi in cui non sia possibile, perché la vetrina è di legno o di materiali non idonei nelle gamme consentite nel vecchio nucleo, si dovranno impiegare metalli anodizzati o zincati o pretrattati, verniciati opachi.

3.3. Cartelli

1. Sono esclusi dai nuclei di antica formazione.

3.4. Targhe di esercizio e bacheche

1. Le targhe di esercizio che indicano le attività svolte ai piani superiori di un edificio hanno l'esigenza di comparire tutte all'ingresso dell'edificio a cui si riferiscono pertanto si prevede la

possibilità di porre targhe pubblicitarie a fianco del portone di ingresso o nella vetrina, aventi dimensioni massime di cm. 40 x 15, per ogni attività.

2. Piccole bacheche esposte a muro possono essere installate da enti di pubblica utilità, alberghi, pensioni ed esercizi pubblici (max 1 per esercizio su ogni ingresso se su lati differenti) delle dimensioni max di cm. 80 x 50. Tali bacheche dovranno essere di buona fattura, di disegno semplice escludendo l'uso di materiali incongrui o in contrasto con il presente regolamento.
3. Sono soggette a semplice comunicazione.
4. Articolo valido anche per le altre zone urbanistiche.

Art. 4. Tende

1. Il presente articolo regola il collocamento delle tende sulle vetrine di locali poste ai piani terra. Le tende esterne sono in generale da considerarsi un supporto tecnico finalizzato alla protezione dall'esposizione dalla luce del sole, ed a questo fine consentite.
2. La tipologia ammessa per la tenda a braccio esclude la possibilità dei montanti verticali.
3. Il posizionamento delle tende non deve occultare i segni primari della vita cittadina: segnaletica stradale, informazioni e indicazioni di orientamento. In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi.
4. Le tende esterne non devono uscire dalla proiezione del foro vetrina nella dimensione della larghezza, salvo per gli elementi di ancoraggio.
5. La collocazione delle tende è ammessa se non sussistono impedimenti di carattere artistico-decorativo, o provochi interruzione di particolari modanature.
6. Nei casi di forti vincoli architettonici, quali porticati, l'apposizione della tenda avverrà entro la luce dell'apertura a partire dall'imposta dell'arco. La parte superiore potrà accogliere una tenda verticale entro l'area dell'arco prestando attenzione a non coprire gli elementi architettonici.
7. Onde evitare l'affollarsi di elementi non indispensabili sulla scena urbana, si autorizza la collocazione della tenda solamente per i casi di utilità.
8. **POSIZIONAMENTO** e dimensionamento valgono le seguenti prescrizioni:
   - le tende devono essere dimensionate come la luce netta delle vetrine interessate;
   - lo sbraccio della tenda non può in nessun caso sporgere dal filo del fabbricato oltre i cm 150;
   - la tenda dovrà presentare il suo punto inferiore ad un'altezza minima di 240 cm. da terra.

   MATERIALI. Sono vietati:
   - i teli che presentano materiale plastico lucido in vista sulle parti esterne;
   - in genere i materiali che riflettono la luce e non presentino superficie opaca.

   SCRITTE E MARCHI. Sono ammesse eventuali scritte o marchi sul telo se posti sulla fascia di finitura anteriore, con caratteri di altezza massima 15 cm.
9. Sono soggette a semplice comunicazione.

ALLEGATO 5 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO

Art. 1. Disposizioni di carattere generale

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

Art. 2. Crollo o demolizioni parziali

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

Art. 3. Paramento murario

3.1. Intonaci

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

d'intonaco recentemente realizzate con materiali incoerenti alla natura storica dell'edificio (rappezzi cementizi).

6. Gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche.
7. Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici, perlinature se non preesistenti, ecc.…
8. Deve essere evitata la presenza di cavi elettrici o tubazioni in facciata. Se fosse impossibile trovare una sede alternativa, è necessario mitigare e/o nascondere la presenza degli impianti alla pubblica vista.
9. Le eventuali griglie di ventilazione, dove prescritte dalle vigenti normative, dovranno essere colorate con il colore di facciata.

3.2. Tinteggiatura

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

3.3. Elementi decorativi ed iscrizioni esistenti

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

3.4. Elementi decorativi di nuova realizzazione

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

Art. 4. Finestre

4.1. Forma

1. In caso di apertura di nuove finestre, solo quando consentito dalle specifiche norme di zona, queste dovranno uniformarsi per forma e dimensione a quelle originarie esistenti sull'edificio o nel suo contesto. Di norma le nuove finestre dovranno avere forma rettangolare con il lato lungo verticale e dimensioni con rapporto 1x1,50. Sono vietate tipologie diverse, sempre che

non si tratti di aperture originarie. Potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra; per queste ultime è ammessa la forma quadrata di misura non superiore a m 1 x 1.

4.2. Contorni

1. I contorni e le soglie dovranno essere esclusivamente in granito (Tonalite dell'Adamello o similari) bocciardato o martellinato, preferibilmente se di recupero, o legno identici per sezione, lavorazione e colore, a quelli già esistenti sull'edificio o nel suo contesto. Non è ammesso l'uso di materiali artificiali ed imitazione di quelli naturali.

4.3. Serramenti esterni

1. Dovranno essere, di norma, a due battenti, in legno tinto e finito a lucidatura opaca, con vetri divisi in specchiature da listelli in legno esclusivamente orizzontali, di foggia simile a quelli originariamente esistenti. È vietato l'utilizzo di profilati di alluminio anodizzato non colorato e non verniciato e di tapparelle, anche del tipo alla veneziana.
2. Sono ammessi anche il color crema/panna, grigio e verde, oltre che il marrone.
3. Per gli edifici nei NAF con Grado di intervento 3, 4 e 5, l'uso di altri materiali, simili e/o imitanti il legno, od altre tipologie e dimensioni, può essere preso in considerazione solo in casi eccezionali adeguatamente documentati e giustificati e previa approvazione della Commissione del Paesaggio, così come l'uso di persiane a libro, a soffietto, basculanti o scorrevoli. Eventualmente gli infissi siano a filo interno della muratura e gli scuri a pacchetto all'interno della muratura o interni, evitando aggetti anche minimi all'esterno.
4. In caso di situazioni non conformi al presente Regolamento, dovrà essere fatto obbligo agli interessati di uniformarsi alla nuova normativa qualora siano presentate nuove comunicazioni/segnalazioni edilizie per lavori riguardanti l'immobile. I nuovi serramenti dovranno uniformarsi a quelli già esistenti se già sostituiti parzialmente in adeguamento al regolamento.
5. Le ante ad oscuro esterne saranno del tipo cieco di colore identico al serramento e con caratteristiche simili a quelle in uso nel luogo.
6. Nei fabbricati nei quali sono presenti "baroai" ne è obbligo il mantenimento. Viene consentita la loro chiusura con serramenti in vetro trasparente senza scuri esterni in arretramento.

4.4. Inferriate

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

4.5. Portoni e portoncini

1. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura o all'adeguamento di una esistente, dovrà uniformarsi per tipologia a quelle originarie esistenti sull'edificio o nel suo contesto. Dovranno essere mantenuti nel limite del possibile e restaurati quelli esistenti.
2. Eventuali nuovi portoni e portoncini dovranno possibilmente e preferibilmente essere realizzati in legno, e comunque, del tipo cieco ad un'anta o a due ante di uguale larghezza e dovranno uniformarsi per foggia, tipo, colore e finitura a quelli originari esistenti sull'edificio o nel suo contesto. Se non presenti quelli originari**,** devono essere in legno (o similare o "*effetto legno*") pieno, tinto e finiti con verniciatura opaca. È consentito realizzare il sopraluce purché dotato d'inferriata esterna, così come tradizionalmente in uso.

Art. 5. Box - posti auto chiusi

5.1. Aperture

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

5.2. Forma

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

5.3. Contorni

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

5.4. Serramenti

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

5.5. Box

1. Dove possibile è ammessa la formazione di box realizzati in muratura, (con le stesse tecniche e materiali tipici della tradizione), nonché costituiti da elementi in legno.
2. Sono comunque vietate coperture e pareti metalliche ondulate, in acciaio, in cemento armato a vista e/o pareti in mattoni o laterizi non intonacate.
3. La costruzione di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio è preferibile interrata o parzialmente interrata con copertura a verde ove possibile. Nei casi nei quali risultasse impossibile o non sostenibile la costruzione interrata è possibile la costruzione di un box fuori terra con dimensioni esterne indicative m. 6,00 x m. 3,00;
4. Articolo valido anche per le zone VP, come all'art. 65.5 delle NTA di PGT.

Art. 6. Portali e Zoccolatura

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

Art. 7. Balconi

1. I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a conservazione con prescritta eliminazione degli elementi turbativi: è ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati e non recuperabili utilizzando identiche forme e materiali.
2. I nuovi balconi, di tipo tradizionale (misure massime consentite larghezza m 3,00 profondità m 1,0), dovranno avere parapetti in ferro a sagoma semplice/tradizionale, la struttura del balcone dovrà essere in pietra locale a piastre e mensole murate e realizzata senza parti stondate. È vietato l'utilizzo di cemento armato a vista.
3. I balconi di recente realizzazione potranno essere mantenuti. Per un eventuale adeguamento è inoltre ammessa la loro demolizione e ricostruzione con solai che garantiscano la stabilità della struttura.
4. La formazione di parapetti ciechi o parzialmente ciechi in muratura o altro materiale, salvo il legno nelle forme tradizionali, dovranno essere adeguatamente inserite nell'edificio e nel contesto.
5. Sono ammesse strutture paravento, in materiale consono, che non costituiscano volumi chiusi.
6. Deve esserci uniformità di trattamento per l'intero edificio ed anche per un insieme di edifici costituenti un'unica cortina percepibile dalla pubblica via.
7. Negli edifici di grado 3/4/5 è ammessa la realizzazione di "tasche", non visibili dalla strada pubblica e non a filo gronda.

Art. 8. Recinzioni

1. Per le recinzioni si rimanda Art. 32 "Recinzioni" del presente regolamento.

Art. 9. Scale esterne

9.1. Scale esterne originarie esistenti

1. Le scale esterne agli edifici realizzate in muratura e/o pietra, dovranno essere obbligatoriamente mantenute in uso e sottoposte a restauro conservativo.

2. Non è ammessa la sostituzione degli elementi originari che le costituiscono; modifiche o integrazioni dovute ad eventuali variazioni di quote dovranno avvenire nel più assoluto rispetto dell'esistente.

9.2. Scale esterne di nuova realizzazione

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

Art. 10. Coperture - Tetti

10.1. Strutture

1. La struttura dovrà essere realizzata totalmente in legname e con andamento a falde aventi pendenza, dimensioni dello sporto e caratteristiche morfologiche identiche a quelle del tetto sostituito, se originario, o tipologicamente compatibile con i caratteri storici dell'edificio; in ogni altro caso il manufatto dovrà essere realizzato con le caratteristiche tipiche della tradizione locale.
2. Come da norma di PGT, è possibile riordinare le coperture eccessivamente frammentate o aventi pendenze incongrue e modificare le altezze di colmo e di gronda finalizzate al recupero di un più equilibrato rapporto col contesto.

10.2. Manto di copertura

1. È vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.
2. È prescritto per tutti gli edifici l'impiego di tetti a falde inclinate con:
- manto di tegole tipo "doppia romana" colore grigio
- lamiera verniciata nella tonalità del grigio, anche per gli ambiti agricoli
- tutti gli altri materiali e colori sono esclusi.

3. È ammessa, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili, abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre metalliche (rame, zinco..).
4. È consentita la realizzazione di abbaini esclusivamente a forma "a capanna" con struttura in legno a due falde e con copertura dello stesso tipo utilizzata per il tetto. La larghezza del fronte di ciascun abbaino, misurata al filo esterno dei tamponamenti laterali, deve avere una dimensione indicativa di m. 2,50.

10.3. Gronde

1. I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata di colore grigio scuro o marrone ed avere sezione semicircolare; i pluviali se a vista devono essere realizzati di sezione circolare, con gli stessi materiali dei canali di gronda. Sono amessi i colori panna e grigio chiaro per gli edifici di Grado da 3 a 5.
2. È vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc..
3. Il tratto terminale a terra del pluviale può essere annegato in facciata, qualora la muratura presenti già scassi murari, con gocciolatoio ai gomiti, o realizzato con apposito elemento in ghisa o in materiale equivalente.

4. È consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.

10.4. Decorazioni

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

10.5. Comignoli

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

10.6. Sopralzi

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

Art. 11. Tettoie

1. Sono vietate nelle zone "A"- nuclei di antica formazione e nelle zone "E".

Art. 12. Logge e ballatoi

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

Art. 13. Portici

1. Non è ammessa la chiusura dei portici 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 esclusivamente 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.

Art. 14. Pavimentazioni esterne

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando

materiali compatibili con il contesto architettonico, privilegiando obiettivi di riordino gerarchico dei diversi fruitori quali pedoni, biciclette, automobilisti, trasporto pubblico, trasporto merci, evitando il più possibile l'uso di asfalto.

2. Le superfici pavimentate in acciottolato e/o pietra esistenti, di strade, piazze e spazi pubblici, dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate; per tali superfici sono ammesse nuove pavimentazioni – con definizioni e disegni di posa tradizionali – in pietra locale a lastre, porfido o granito a lastre e a cubetti, ciottoli di fiume, mentre sono escluse pavimentazioni in battuto o in piastrelle di cemento e asfaltate.

3. Le aree private interposte fra i fabbricati ed i cortili potranno essere pavimentate in acciottolato o porfido o lastre di porfido, in continuità della tipologia stradale più recente realizzata da parte dell'A.C. Sono escluse pavimentazioni in battuto o in piastrelle di cemento e asfaltate.

4. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari, detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

14.1. Rampe e scivoli

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

ALLEGATO 6 - REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTI PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AGLI INTONACI DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN

ZONA "A - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE"

Art. 1. Ambiente urbano

1. Nella gestione, progettazione e realizzazione degli spazi il Comune promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nelle proposte progettuali, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

2. Il Comune, in via generale, favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 2. Qualità degli interventi

1. I contributi del presente Regolamento sono concessi per favorire la qualità dei singoli interventi e il loro impatto sull'ambiente, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione e dal regolamento edilizio, ed esclusivamente per l'utilizzo di materiali naturali per il rifacimento dell'intonaco esterno in centro storico.

Art. 3. Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni, nonché gli interventi di ristrutturazione, di recupero e modifica di quelle esistenti, costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani del territorio. Ad essi viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

2. Tutti gli interventi edilizi devono essere adeguati alle condizioni climatiche e devono rispettare i caratteri storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

3. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere realizzate con materiali e finiture di ottima qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

Art. 4. Uso dei materiali

1. L'uso dei materiali di finitura nelle zone omogenee "A", è disciplinato dallo strumento vigente PGT, fatta salve le specifiche valutazioni affidate agli esperti in materia ambientale e paesaggistica per le zone e gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 2004 s.m.i..

2. I materiali utilizzati devono essere naturali e le cromie delle tinteggiature devono essere previsti negli elaborati progettuali e relazione allegati alle domande di accesso al contributo.

Art. 5. Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di ristrutturazione e di rivestimento devono presentare un insieme estetico armonioso lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio, inserendosi con altrettanta armonia nel quadro paesistico urbano costituito dall'intera successione delle facciate visibili da un medesimo sito.

2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici, che rappresentano elementi documentali di significato storico e architettonico, vanno conservate nelle condizioni originarie, senza alcun tipo di tinteggiatura o rivestimento, pur se assoggettate alle necessarie operazioni di manutenzione e consolidamento.

3. Le operazioni di rifacimento o conservazione degli intonaci e di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc., esistenti sulle facciate. Il rifacimento delle decorazioni dovrà essere fedele alle esistenti, comprovato da esaustiva documentazione fotografica precedente e successiva all'intervento.

4. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale, qualora il medesimo non contrasti con i criteri descritti ai commi precedenti. Laddove non sia possibile individuare la cromia originaria, è da impiegarsi un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

5. Il colore deve essere concordato con il Settore Edilizia.

Art. 6. Presentazione richiesta accesso al contributo

1. I proprietari che intendono accedere al contributo comunale per eseguire interventi sugli intonaci, devono inoltrare al protocollo generale del Comune, specifica richiesta come da modello disponibile sul sito web del Comune o presso il Settore Edilizia.
2. La domanda di cui al comma 1, deve essere allegata a CILA/SCIA, corredata da elaborato grafico quotato relativo alle facciate oggetto dell'intervento in scala 1:50, l'individuazione ed il calcolo dei mq interessati dall'interventi, da documentazione fotografica esaustiva, titolo di proprietà, relazione tecnica ai fini dell'individuazione delle caratteristiche dell'intervento e da comunicazione dell'impresa esecutrice.

Art. 7. Modalità di quantificazione del contributo

1. Il contributo viene erogato, verificato quanto contenuto negli articoli precedenti, in misura pari a 12 (dodici) euro a metro quadrato, fino ad un massimo di 3.000,00= (tremila) euro.

2. L'erogazione avviene a lavori ultimati, previa verifica da parte del Settore Edilizia della regolarità dell'esecuzione, dopo la presentazione da parte del richiedente, al protocollo comunale, di comunicazione di fine lavori firmata e timbrata dall'impresa esecutrice e dal richiedente e dalla presentazione di certificazione sui materiali utilizzati, che ne attestino la naturalità, in particolare per il cappotto (ammesso su edifici di grado 3/4/5).

Art. 8. Modalità di erogazione del contributo

1. Il contributo è esclusivamente per gli interventi eseguiti in zona "A" con prodotti naturali a seguito della corretta procedura sopraindicata.

Art. 9. Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale del REC e sostituisce quello approvato con delibera CC n. 20 del 27.05.2011.

ALLEGATO 7 - REGOLAMENTO COMUNALE PER GLI INCENTIVI IN ZONA "A - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE"

Art. 1. Principi e finalità

1. Il presente regolamento ha come obiettivo l'incentivazione al recupero del patrimonio edilizio dei nuclei di antica formazione del Comune di Edolo, attraverso un processo di rigenerazione urbana, sociale ed economica.
2. Con il presente regolamento si intende, inoltre, incentivare l'apertura di nuove attività commerciali al dettaglio e la ristrutturazione di quelle esistenti, nonché la realizzazione di bed and breakfast e alberghi diffusi da ubicarsi nei nuclei di antica formazione.
3. Ai sensi del presente regolamento per edifici dei nuclei di antica formazione si intendono quelli ubicati nella Zona Omogenea A - Nucleo di Antica Formazione, così come individuata dallo strumento urbanistico vigente (PGT).

Art. 2. Soggetti beneficiari

1. Possono accedere agli incentivi sia persone fisiche, sia persone giuridiche.
2. In caso la ristrutturazione fosse finalizzata all'apertura di un'attività commerciale, di bed and breakfast e di un albergo diffuso, l'accesso è condizionato a:
   a. intenzione di ubicare la propria attività nei nuclei di antica formazione;
   b. presentazione di impegno a mantenere in esercizio l'attività per un periodo di almeno tre anni decorrenti dal momento di attivazione della stessa.
3. I benefici di cui al presente regolamento possono essere trasferiti in capo agli acquirenti degli edifici oggetto di incentivo, fermi restando gli obblighi di cui ai punti precedenti.

Art. 3. Interventi ammessi

1. Sono ammessi i seguenti interventi:
   - manutenzione straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia;

   così come definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005 s.m.i. e dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e conformemente al Regolamento Edilizio Comunale ed al PGT vigente.
2. Requisito essenziale per usufruire dell'incentivo, è l'ultimazione dell'intervento edilizio nell'arco dei tre anni decorrenti dall'inizio lavori conseguente il rilascio del permesso di costruire o dall'efficacia della SCIA edilizia.

Art. 4. Incentivi

1. Per l'intervento di ristrutturazione edilizia così come definito dall'art. 27 della L.R. 12/2005 s.m.i. e dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e per opere di manutenzione straordinaria del tetto, sono previsti incentivi pari al valore di:
   a. tassa occupazione suolo pubblico (TOSAP);
   b. costo di costruzione;
   c. oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Gli incentivi di cui ai punti a), b) e c) sono fra loro cumulabili.
3. Qualora l'intervento di ristrutturazione fosse finalizzato all'apertura di un'attività commerciale, di bed and breakfast e di un albergo diffuso è prevista:
   - la possibilità di agevolazioni per l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) riferita al fabbricato o porzione di esso oggetto dell'intervento di ristrutturazione attraverso la determinazione di una aliquota agevolata che il Consiglio Comunale delibera annualmente;
   - l'eventuale riduzione della Tassa Rifiuti Solidi Urbani (TARSU) determinata sulla base delle previsioni di cui al relativo Regolamento vigente.

Art. 5. Modalità di accesso all'incentivo

1. Per accedere all'incentivo di cui al precedente Art. 4 "Incentivi", deve essere allegata specifica richiesta contestualmente alla presentazione del permesso di costruire o al deposito della SCIA relativi all'intervento da eseguire.
2. L'entità dell'incentivo è assegnata con riferimento alla specifica tipologia di intervento e, a scelta del richiedente, assegnato con le seguenti modalità:
   a. restituzione delle somme versate, ad avvenuta presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. o, nel caso in cui la SCA non sia necessariamente presentabile in conseguenza all'intervento, dopo la presentazione di fine lavori e l'accertamento di corretta esecuzione degli stessi;
   b. svincolo della polizza fideiussoria pari all'importo dell'intero dell'incentivo previsto, (comprensivo degli interessi legali) ad avvenuta presentazione della SCA di cui all'art.24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i, o, nel caso in cui il certificato non sia necessariamente richiedibile in conseguenza all'intervento, dopo la presentazione di fine lavori e l'accertamento di corretta esecuzione degli stessi.

Art. 6. Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale del REC e sostituisce quello approvato con delibera CC n. 21 del 27.05.2011.