



COMUNE DI SALÒ
PROVINCIA DI BRESCIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 32 del 21/06/2023

OGGETTO: ADOZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO AI SENSI DELL'ART. 29 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E SMI.

L'anno 2023, addì ventuno (mercoledì) del mese di Giugno con inizio della seduta alle ore 18:00 nella Sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero a oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali. All'appello risultano:

Nominativo		P	A	Nominativo		P	A
1	CIPANI GIANPIERO	x		10	CANDELORO ALESSANDRO		x
2	BANA FEDERICO	x		11	SANDRINI ARIANNA REGINA		x
3	GRISI NIRVANA MARIA	x		12	COBELLI MARCELLO	x	
4	BIANCHINI ANNAROSA		x	13	CIATO GIOVANNI	x	
5	BUSSEI MATTEO	x		14	CAGNINI FRANCESCO	x	
6	BANALOTTI ALESSANDRA	x		15	ZAMINATO MANUELA		x
7	NEDROTTI IGOR	x		16	BONETTI MARINA		x
8	COMINI GUALTIERO	x		17	ZAMBELLI STEFANIA		x
9	TOFFOLETTO GIORGIO	x					

PRESENTI: 11 ASSENTI: 6

Partecipa alla seduta l'Assessore Esterno Aldo Silvestri.

Partecipa Il Segretario Generale, Dott. Luca Serafini il quale provvede alla redazione del presente verbale. Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, Giorgio Toffoletto, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento di cui all'oggetto, posto all'ordine del giorno.

OGGETTO: ADOZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO AI SENSI DELL'ART. 29 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E SMI.

Prego architetto Gatti, l'illustrazione. Un attimo solo che le passo la parola. Prego.

ARCHITETTO GATTI:

Grazie. Nella seduta del 16 febbraio di quest'anno è stato adottato il nuovo piano di governo del territorio e contestualmente, nella stessa serata, avevamo annunciato, rispondendo a un quesito di un Consigliere comunale, che l'estensore del piano di governo del territorio era in fase anche di stesura del nuovo regolamento edilizio.

Questa sera presentiamo al Consiglio comunale l'adozione di questo strumento che è stato formulato seguendo quello che è lo schema tipo redatto da Regione Lombardia a seguito di una conferenza unificata tra Governo, Regione e autonomie locali. È uno strumento piuttosto importante in quanto ha una valenza sia edilizia che urbanistica, e l'obiettivo, proprio per questo motivo, è quello di portarlo in approvazione definitiva contestualmente all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico generale. L'obiettivo, chiaramente, è quello di far divenire efficaci entrambi gli strumenti in un'unica fase, visto che poi di fatto diverranno nell'applicazione anche degli uffici comunali, di fatto due strumenti che saranno tra loro complementari.

Il procedimento di approvazione è dettato dalla Legge regionale 12 all'art. 14, e come già ho detto, questo regolamento dovrà fare un doppio passaggio in Consiglio comunale, questa sera si propone l'adozione e poi si proporrà l'approvazione definitiva. Nel periodo intercorrente verrà richiesto un parere sulle norme igienico sanitarie da parte di ATS.

Darei la parola all'architetto Loda che di fatto, concordando naturalmente con l'ufficio le norme, ha steso questo regolamento. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie architetto Gatti. Prego architetto Loda.

ARCHITETTO LODA:

Grazie Presidente, buonasera a tutti. Questa sera con questa proposta al Consiglio comunale si va a chiudere un po' il percorso di aggiornamento dello strumento urbanistico del Comune di Salò e del regolamento edilizio, quindi si vanno ad offrire al Comune, e nello specifico soprattutto ovviamente all'area tecnica, due strumenti completamente aggiornati e che poi avranno riscontro sul territorio, uno più prettamente per i contenuti urbanistici di PGT, l'altro invece per contenuti più edilizi, il regolamento edilizio appunto. Il regolamento edilizio è per sua natura un regolamento, un insieme di regole che di fatto disciplina quella che è l'attività sul territorio comunale dell'attività edilizia operata sia dai tecnici che operano sul territorio su incarico dei privati cittadini, ma anche dallo stesso cittadino che si trova a gestire anche delle aree proprie e non direttamente collegate a una proposta di edificabilità, ecco, in questo senso.

Il percorso, io brevemente illustrerò quella che è stata la genesi di questo regolamento, non tanto quello di Salò, ma quello del modello regionale di Regione Lombardia, perché in sostanza il tema di stasera, più che entrare nei contenuti di uno strumento che è estremamente tecnico e per questo ovviamente abbastanza ostico da trattare in un Consiglio comunale, vedi anche il passaggio che c'è stato in Commissione statuto e regolamenti prima della seduta di questa sera, che è stata la sede più corretta in cui valutare i contenuti di queste, che sono regole tecniche. Vi dicevo, la genesi di questo strumento non è banale e ritengo che valga la pena di spendere due parole, perché è un passaggio in sostanza piuttosto epocale, cioè prima del 2016, quando si è formata questa intesa Stato-Regioni tra tutte le Regioni dello Stato e l'Amministrazione centrale che ha portato all'approvazione di un modello unico di regolamento, tutti i Comuni italiani avevano un regolamento edilizio diverso dall'altro, così come succedeva anche per il PGT.

Questo ovviamente, associato a una estrema complessità normativa e alle continue modifiche legislative che sono molto frequenti nel nostro ordinamento, ha portato poi ad avere una difficoltà oggettiva di interpretazione di questi regolamenti e soprattutto di una complicazione nei confronti delle utenze tecniche o private, come vi dicevo. Cosa è successo con questa intesa? Che le Regioni e lo Stato si sono accordate su un modello unico di regolamento edilizio che in sostanza si è declinato in quattro allegati, di cui i principali sono un indice, una traccia comune per tutti, delle definizioni tecniche uniformi, delle quali abbiamo già parlato quando abbiamo adottato il PGT in Consiglio comunale, delle definizioni che valgono su tutto il territorio, si auspica che valgano su tutto il territorio nazionale ma in particolar modo regionale, e un rinvio al corpo normativo che regola tutta l'attività edilizia che, come vi dicevo, è in continua evoluzione. Un passaggio importante perché la forma di questo regolamento è una forma estremamente più snella di quella che era prima, e soprattutto è una forma condivisa.

Ho usato prima il termine auspicabile non a caso: questa traccia che l'intesa Stato-Regioni ha fornito alle Regioni stesse, la Lombardia poi l'ha recepita nel 2018, è una traccia consigliata e non obbligatoria, nel senso che se un Comune intende approvare un regolamento edilizio con un indice che si discosta da quello del modello con dei contenuti che tra l'altro non sono scritti nell'intesa Stato Regioni ma con dei contenuti propri, modificando addirittura le definizioni, tecniche uniformi, può farlo, nessuno gli impedisce di approvare il regolamento, però ovviamente questa impostazione va nella direzione opposta a quello che è stato impostato con l'intesa, cioè un'uniformità di lettura e una maggiore facilità di applicazione.

In sostanza, se tutti i Comuni della Lombardia, che sono milleseicento e rotti facessero per conto loro, saremmo ancora nella situazione di prima, non avremmo fatto ulteriori passi avanti. In questo senso, la proposta che è stata fatta per il Comune di Salò è stata quella di seguire in maniera quasi completamente fedele l'indice di Regione Lombardia, integrandolo semplicemente in alcuni passaggi, confermare le definizioni tecniche uniformi che sono scritte dalla Regione e che sono state già tra l'altro introdotte nel PGT con alcune piccolissime modifiche volte solo a consentire l'applicazione più chiara sul territorio, perché alcune, essendo uno strumento embrionale, comunque hanno ancora un po' delle pecche, di scrittura, e si è inteso migliorarle, riempiendo poi questo indice di contenuti.

I contenuti sono, vi ripeto, dei contenuti tecnici che disciplinano l'attività edilizia su tutto il territorio in vari campi, sia la gestione del cantiere, quindi non solo l'attività edilizia in sé, ma anche tutto quello che ruota intorno all'attività edilizia e anche, come dicevo prima, su un'area che eventualmente non è oggetto di interventi edilizi, anche il decoro urbano, anche la pulizia delle aree di competenza dei privati ovviamente. Tutto quello che è anche, ad esempio, l'installazione di insegne, l'installazione che poi fa capo anche ad altri regolamenti comunali. Il regolamento edilizio integra, poi va a completare anche il quadro dei regolamenti che a volte trattano anche il verde, trattano le insegne pubblicitarie, e l'obiettivo è quello di gestire l'attività da parte dei privati in maniera che sia il più condivisa possibile.

L'applicazione, come tutti i regolamenti, deve essere conosciuta, è fondamentale anche la parte di pubblicità che avviene dopo la delibera del Consiglio comunale di questa sera di adozione, attraverso il classico meccanismo di adozione, pubblicazione e presentazione osservazioni, però è fondamentale che la cittadinanza conosca questo strumento, che in realtà è stato piuttosto dimenticato negli ultimi anni, è corretto che venga riportato in primo piano e che questa preminenza completi poi quello che è lo strumento urbanistico del PGT.

Chiudo dicendo che, a livello di strumento, di approvazione, il fatto di avere un regolamento e non una norma tecnica di PGT è un fatto non indifferente anch'esso, cioè la procedura di approvazione di questo regolamento edilizio è una procedura molto più snella di quella del PGT, perché prevede sì i due passaggi in Consiglio comunale, ma prevede anche una tempistica dimezzata rispetto a quella che è la pubblicazione e la presentazione delle osservazioni, e soprattutto non richiede valutazioni ambientali strategiche, non richiede parere dalla Provincia, l'unico parere richiesto, lo diceva l'architetto Gatti, è quello di ATS che viene reso ovviamente per le parti di competenza, che in realtà sono ormai molto contenute nel regolamento edilizio, igienico sanitarie intendo, per cui qualsiasi necessità di variazione, di integrazione e di modifica di questo regolamento ha un percorso

molto, molto snello, che ovviamente prevede i passaggi istituzionali della Commissione, piuttosto

che quello che si ritiene più opportuno, ma può essere fatto nel giro di pochissime settimane, a differenza di una variante al PGT che richiede, come sapete benissimo, molti mesi di preparazione e di procedimento di approvazione.

Chiudendo, quello che abbiamo scritto nel regolamento edilizio che viene proposto al Consiglio comunale è una scrittura ovviamente completamente nuova, che può essere perfezionabile e sulla quale, ovviamente, ci saranno dei contributi, si spera almeno arrivino contributi anche da parte della cittadinanza e dei tecnici che operano sul territorio, per cui nel Consiglio comunale di approvazione si valuteranno anche le eventuali osservazioni e si vedrà poi la forma definitiva del regolamento che sarà poi applicato, e una volta applicato, se ne vedrà la bontà, ma soprattutto la collaborazione e la complementarietà con le norme tecniche di attuazione del piano di governo del territorio. Quella sarà la chiusura, chiudo con l'inizio del mio intervento, dicendo che sarà fondamentale chiudere questo cerchio e avere due strumenti che si parlano e gestiscono in maniera completa il territorio. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie architetto Loda. A questo punto, siccome il Capogruppo Ciato per il suo gruppo ha presentato undici emendamenti, farei leggere a lui i suoi emendamenti e poi io magari leggo la controdeduzione per mettere in votazione uno per uno tutti i suoi emendamenti.

Prego Capogruppo Ciato.

CONSIGLIERE CIATO:

Grazie Presidente. Specifico che li ho presentati proprio a titolo personale questi emendamenti. Volevo, innanzitutto sono undici emendamenti, e prendo spunto da quanto ha detto l'Architetto Loda nel suo intervento, che si tratta di una traccia del testo di Regione Lombardia a seguito della Conferenza Stato-Regioni. Sulla traccia di questi due strumenti si sono costruiti, si è costruito, si è predisposto il regolamento edilizio di Salò, si è proposta questa soluzione, questo testo. Però è ovvio che il testo di Salò è diverso da altri Comuni, Brescia e così via, e che ogni territorio ha delle prerogative.

Entro nel merito dell'emendamento 1 Presidente, che in questa sede ritiro. Se me lo consente passo direttamente all'emendamento n. 2

PRESIDENTE:

Assolutamente sì, se lo ritira, passi direttamente all'emendamento n. 2.

CONSIGLIERE CIATO:

Grazie Presidente. L'emendamento n. 2 è riferito all'art. 9, comma 5, contributo di costruzione. Leggo il testo del comma 5: gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superficie agricole nello stato di fatto sono assoggettabili ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5% da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica ed incremento della naturalità, con priorità a quelli previsti dallo strumento urbanistico comunale. La mia considerazione è che lo strumento urbanistico non prevede interventi forestali a rilevanza ecologica, essendo questi contenuti nel piano di indirizzo forestale che è di un organo superiore, per cui la proposta era di eliminare il riferimento allo strumento urbanistico e modificare il testo come vi ho riportato, senza citare dello strumento urbanistico. Grazie.

PRESIDENTE:

La controdeduzione è, si pone di non accogliere l'emendamento in quanto una previsione normativa regionale, il comma 5 del regolamento edilizio dà una priorità, non ha con sé i dettagli del PGT, ma

non esclude che nello stesso ci possano essere interventi di questo tipo. Qualora ci fossero interventi forestali, gli stessi dovranno essere coerenti con quanto indicato nel PIP.

A questo punto metto in votazione l'emendamento n. 2. Prego, Ciato.

CONSIGLIERE CIATO:

Grazie Presidente. Mi permetto solo, siccome non sono intervenuto a considerare la proposta dell'Amministrazione, mi permetto di farlo adesso, se me lo consente. La controdeduzione, come lei ha letto, con la dicitura: qualora ci fossero interventi forestali, gli stessi dovranno essere coerenti con quanto indicato nel piano di indirizzo forestale, mi permetto di dire che di fatto accoglie il mio emendamento perché di fatto dice, siccome non è prevista, dovranno essere coerenti con quanto indicato nel PIF. Questo di fatto accoglie l'emendamento. Chiedo che questa parte venga riportata nella norma, cioè quello che ho letto, che ha detto lei, qualora ci fossero interventi forestali, gli stessi dovranno essere coerenti con quanto indicato dal PIF, diversamente si ingenera confusione. Grazie.

PRESIDENTE:

Secondo me lei ha la sua idea e io, per come la leggo, penso che sia coerente la proposta di controdeduzione.

A questo punto respingo la sua proposta e metto in votazione l'emendamento n. 2. Prego Cagnini.

CONSIGLIERE CAGNINI:

Grazie Presidente. Anch'io condivido la risposta presentata nella controdeduzione. Anche il mio voto non accoglierà l'emendamento presentato.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere Cagnini.

Consiglieri favorevoli all'emendamento? 1 (Consigliere Ciato).

Consiglieri contrari? 10.

Consiglieri astenuti? Nessuno.

CONSIGLIERE CIATO:

Grazie Presidente. Parto a illustrare l'emendamento 3.

L'emendamento tre si riferisce all'art. 20, ordigni bellici, in particolare il comma 2, che dice: qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, deve esserne data immediata comunicazione al responsabile del procedimento, all'autorità militare e al comando di polizia locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche. La mia considerazione è che non risulta esista questo ufficio nel nostro Comune, salvo non si intenda istituirlo. quindi questo richiamo ingenera, a mio giudizio, solo confusione, per cui ho chiesto di eliminare il riferimento all'ufficio bonifiche. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Capogruppo Ciato. La controdeduzione è che l'ufficio competente per le bonifiche è sottinteso essere l'ufficio lavori pubblici unitamente al comando di polizia locale, quindi non è da accogliere l'emendamento. Prego.

CONSIGLIERE CIATO:

Grazie Presidente. Anche in questo caso devo dire che, nel momento in cui si dice è sottinteso essere, vuol dire che non è l'ufficio bonifica, è sottinteso essere altri due uffici. Anche in questo caso non diamo chiarimento, creiamo e ingeneriamo sempre confusione. Si metta che è l'ufficio polizia locale, grazie. Chiedo venga accolto.

PRESIDENTE:

Lei ha la sua visione di quella norma. Lo mettiamo in votazione.

CONSIGLIERE CAGNINI:

Grazie Presidente. Anche in questo caso, leggendo la controdeduzione dell'Amministrazione mi sembrava logico che l'ufficio sarà l'ufficio tecnico unitamente alla polizia locale. Anche per me il voto è di non accoglimento dell'emendamento. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere Cagnini.

Consiglieri favorevoli all'emendamento? 1 (Consigliere Ciato).

Consiglieri contrari? 10.

Consiglieri astenuti? Nessuno.

Passiamo ora all'emendamento n. 4. Prego Ciato per l'illustrazione.

CONSIGLIERE CIATO:

Grazie Presidente. Si tratta dell'art. 27, comma 1, orientamento dell'edificio. Vado a leggere il testo proposto: gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud est e sud ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.

La mia considerazione è che l'obbligo di esposizione per alcune destinazioni impedisce nei fatti la realizzazione di quei locali con esposizioni diverse. Prendiamo ad esempio un condominio. Aggiungere, propongo, gli ambienti nei quali si svolge la parte della vita abitativa devono preferibilmente essere disposti a sud est e sud ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Questo perché diversamente una buona parte dei locali non potrebbero essere utilizzati a quello scopo. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere Ciato. La controdeduzione propone di accogliere l'emendamento in quanto si ritiene condivisibile non assoggettare l'obbligo di orientamento, la progettazione architettonica. Potrà essere inserita, devono preferibilmente anziché devono. Metto in votazione il quarto emendamento.

Consiglieri favorevoli all'emendamento? Unanimità.

Passiamo ora all'emendamento n. 5. Prego Capogruppo Ciato.

CONSIGLIERE CIATO:

Grazie Presidente. Questo emendamento fa riferimento all'art. 28, comma 5, protezione del sole. Leggo il testo: le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotati di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

La mia considerazione è questa: questa norma, senza un richiamo specifico a quali interventi si riferisce, se nuove costruzioni, ristrutturazioni, manutenzioni, eccetera, sembra che in tutti gli interventi, anche di semplice manutenzione ordinaria si debba procedere all'oscuramento o peggio ancora, che tutti gli edifici siano d'ora in poi obbligati a dotarsi di questa protezione, ingenerando difficoltà di interpretazione e di applicazione. La mia proposta è quella di specificare quanto segue: nei nuovi interventi, siano essi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. In questo modo non ingeneriamo ulteriori problemi interpretativi. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere Ciato. La controdeduzione propone di accogliere l'emendamento in quanto è opportuno che le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne non siano vincolate su tutti gli interventi. Pertanto si propone di variare il termine da "devono" a "possano".

Consiglieri favorevoli all'emendamento? Unanimità.

Passiamo ora all'emendamento n. 6. Prego.

CONSIGLIERE CIATO:

L'emendamento n. 6 è riferito alle piste ciclabili e lo ritiro in questa sede. Grazie.

PRESIDENTE:

Se il Capogruppo Ciato illustra l'emendamento n. 7.

CONSIGLIERE CIATO:

Grazie Presidente. L'emendamento 7 è riferito all'art. 50, comma 4, volumi tecnici e impiantistici. Il testo proposto dice: gli impianti tecnologici installati, scusate, perché ho ricopiato soltanto una parte, va beh, gli impianti tecnologici installati devono mantenere un arretramento minimo dai confini con aree pubbliche pari a 2 metri. La mia considerazione è che nei centri storici di Campoverde e Villa, ma è soltanto un esempio, vale in tutto il territorio comunale in particolare, ma in generale in tutto il territorio comunale molte proprietà sono separate dalla strada da muri in pietra molto alti, per cui la collocazione di impianti a distanza inferiore a 2 metri dal muro non crea alcun disagio a chi vi transita, che è l'obiettivo della norma, al contrario, potrebbe impedire al privato di collocare l'impianto.

La mia proposta è quella di aggiungere: ad esclusione dei casi i cui muri di separazione dallo spazio pubblico sia di altezza superiore a metri 2. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Capogruppo Ciato. La controdeduzione propone di accogliere parzialmente l'emendamento in quanto la materia è già disciplinata dal Codice Civile, i 2 metri inseriti nella norma sono a distanza cautelativa e salvaguardano le aree pubbliche. Può essere accolta la diminuzione a metri 1,50.

Prego Capogruppo Ciato.

CONSIGLIERE CIATO:

Grazie. Io ritengo che la controdeduzione sia anche accettabile, e possa anche essere presa in considerazione di poter votare contro ciò che ho proposto, però faccio presente che quando si hanno

muri superiori ai 2 metri, il Codice Civile fa presente che non esistono problemi di questo tipo, forse per la rumorosità, ma sono muri molto alti, e osservo che meriterebbe l'accoglimento. Naturalmente il mio sarà un voto favorevole. Grazie.

PRESIDENTE:

Metto in votazione l'emendamento n. 7. Noi abbiamo la controdeduzione.

SEGRETARIO:

Il voto è sulla controdeduzione.

PRESIDENTE:

Sulla controdeduzione e non sull'emendamento, quindi favorevoli alla controdeduzione.

Consiglieri favorevoli alla controdeduzione? 10.

Consiglieri contrari? 1 (Consigliere Ciato).

Consiglieri astenuti? Nessuno.

Chiudo la votazione. Non è unanimità, ma c'è il voto contrario del Capogruppo Ciato.

Passiamo ora alla controdeduzione n. 8. Prego Capogruppo Ciato.

CONSIGLIERE CIATO:

L'emendamento 8 si riferisce all'art. 51, comma 2, risorse idriche. Leggo il testo proposto: in accordo con gli enti preposti per le verifiche igienico sanitarie, per le nuove costruzioni terziarie, il raffrescamento estivo deve essere effettuato senza consumo di acqua di falda profonda o di acquedotto.

Questa norma subordina questa volontà al parere dell'ATS. A mio giudizio subordinare l'applicazione ad un parere non dovuto vuol dire ingenerare ulteriore burocrazia, per cui chiedo che venga eliminato il testo in accordo con gli enti preposti per le verifiche igienico sanitarie. Grazie.

PRESIDENTE:

La controdeduzione è di non accogliere l'emendamento in quanto la frase in accordo con gli enti preposti per le verifiche igienico sanitarie è da intendersi vincolante solo per le nuove costruzioni. Prego Ciato.

CONSIGLIERE CIATO:

Ho chiesto la parola, se me lo consente.

PRESIDENTE:

Certo, gliel'ho data.

CONSIGLIERE CIATO:

Io vorrei fare osservare ai Consiglieri che lo scopo del regolamento, come giustamente ha detto il tecnico, l'architetto Loda, è quello di snellire anche le procedure. Siccome noi sappiamo che tutte le procedure non dovute sono poi o un allungamento dei tempi, perché bisogna ottenere l'autorizzazione da parte di ATS, in particolare è un aumento dei costi per i nostri concittadini che

devono seguire anche un'ulteriore pratica, nonostante quelle che già ci sono, ben sapendo che nella realtà è previsto di non prevedere questi utilizzi di acqua. Non capisco per quale ragione non debba essere accolta. Al contrario, snelliamo le procedure e facciamo risparmiare costi non dovuti ai nostri cittadini, ancorché lei mi ha precisato, Presidente, si tratti delle nuove costruzioni, a maggior ragione. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Capogruppo Ciato. Io devo proporre comunque quella controdeduzione. Metto in votazione il suo emendamento.

Consiglieri favorevoli all'emendamento? 2 (Consiglieri Ciato e Cagnini).
Consiglieri contrari? 9.
Consiglieri astenuti? Nessuno.

L'emendamento è stato respinto.

Passiamo ora alla discussione dell'emendamento n. 9. Prego Ciato.

CONSIGLIERE CIATO:

Grazie. L'emendamento n. 9 si riferisce alla riduzione del consumo di acqua potabile ed è riferito all'art. 52, comma 4. Nella realtà l'art. 52 è costituito da molti commi, è molto articolato, per cui ho dovuto interpretare anche certi aspetti, comunque ne do lettura del testo. Nella sua lettura i quattro commi lo costituiscono ingenerano confusione tra i casi in cui è obbligatoria l'adozione dei dispositivi indicati per la riduzione dei consumi idrici e il comma 2 che, com'è scritto, non sembra essere obbligatorio.

La mia considerazione è che da questa lettura, come ho anticipato, al comma 2 prima parte, non si comprende se quanto indicato è un obbligo o una raccomandazione per gli edifici esistenti, tali disposizioni si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idrico sanitario.

La mia considerazione è che, dal momento che gli interventi di sola sostituzione degli impianti ricade nell'attività libera, nell'edilizia libera non soggetta ad autorizzazione, la verifica risulta di difficile praticabilità. Ho proposto di modificare l'articolo dicendo, scrivendo: nei nuovi interventi edilizi è obbligatorio. Mentre per quanto riguarda la seconda parte, essendo gli impianti idraulici soggetti anche a certificazione, esattamente come lo sono quelli del gas, come sono quelli della luce, di aggiungere che dovrà risultare dal certificato di conformità idraulica da allegare al fascicolo del fabbricato e da presentare in caso di richiesta di agibilità. Da un lato noi sappiamo che lo fanno, dall'altro non è necessario che lo presentino, ma tuteliamo il nostro ambiente, perché riduciamo in questo modo il consumo di acqua potabile. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Capogruppo Ciato. La controdeduzione propone di non accogliere l'emendamento in quanto com'è formulata la norma si desume esista già l'obbligo di adozione di dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua. Metto in votazione.

Prego Francesco Cagnini.

CONSIGLIERE CAGNINI:

Grazie Presidente. Anche a mio avviso la norma, così come indicata all'art. 52, è chiara, anche il mio voto sarà contrario all'emendamento presentato. Grazie.

PRESIDENTE:

Capogruppo Ciato.

CONSIGLIERE CIATO:

Grazie Presidente. Ritengo invece che questo emendamento è stato presentato per fare chiarezza su una norma che a mio giudizio ingenera confusione, ma tanta confusione nell'applicazione della norma. Controdedurre con quello che lei ha appena detto, cioè così come la norma è formulata, si desume, non esista già l'obbligo, già di per sé vuol dire che non sappiamo se l'obbligo c'è o se l'obbligo non c'è, manca il controllo post intervento. A mio giudizio questa norma, così come emendata, pone chiarezza ed è necessario, diversamente creiamo e ingeriamo ulteriore confusione.

PRESIDENTE:

Metto in votazione l'emendamento n. 9.

Consiglieri favorevoli all'emendamento? 1 (Consigliere Ciato).

Consiglieri contrari? 10.

Consiglieri astenuti? Nessuno.

L'emendamento è stato respinto.

Passiamo ora all'emendamento n. 10.

CONSIGLIERE CIATO:

L'emendamento 10 è riferito all'art. 53, comma 1, recupero delle acque piovane. Leggo il testo proposto: fatte salve necessità specifiche, salta alcuni passaggi, è obbligatorio nelle nuove costruzioni realizzare sistemi di recupero tramite serbatoi interrati delle acque meteoriche, e su questo siamo perfettamente d'accordo.

La mia considerazione però è che non è specificata la capacità di questi serbatoi, quanta acqua deve contenere, ciò in relazione alle dimensioni della superficie giardino, perché è un conto avere un giardino di 100 metri o un parco da 10.000. Per cui anche la collocazione di un serbatoio di poche centinaia di litri farebbe superare le buone intenzioni della norma, perché la norma ha delle buone intenzioni. Inoltre si indica il termine interrati senza tenere in considerazione che piccole proprietà, soprattutto quelle nel centro storico, potrebbero avere problemi di spazio, e se opportunamente mascherati, sarebbe interessante consentire anche le collocazioni di serbatoi fuori terra, opportunamente mascherati. La mia proposta è questa: i serbatoi andrebbero dimensionati in relazione alla superficie. È come esempio naturalmente, non come proposta: non inferiore a 1 metro cubo, sino a 500 metri quadrati di giardino, non inferiore a 3 metri cubi sino a 1000 metri quadrati di giardino, non inferiore a 5 metri cubi sino a 1.500 metri quadrati di giardino, e così via.

Per quanto attiene invece ai serbatoi fuori terra aggiungere: nel caso di impossibilità all'interramento, perché ci sono tanti casi di questo tipo, i serbatoi potranno essere esterni a condizione che vengano adeguatamente mascherati e la loro collocazione ottenga le necessarie autorizzazioni paesaggistiche, quindi subordinata all'impossibilità di poterlo realizzare a terra. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie a lei. La controdeduzione propone di non accogliere l'emendamento in quanto è un articolo di nuova introduzione all'interno di un regolamento edilizio, quindi volutamente è generico e gestibile in tutti i tipi di intervento. Immagino che voglia di nuovo intervenire. Prego.

CONSIGLIERE CIATO:

Si Presidente. Volevo soltanto osservare, prendo atto della controdeduzione negativa. Osservo che questo articolo, di cui si propone il non accoglimento, dice: è un articolo di nuova introduzione, quindi volutamente generico. Devo osservare che all'art. 41, comma 5, aree di parcheggi, si indica una specifica molto attenta, un posto bicicletta ogni cinque fruitori teorici, quindi si dà una misura, non è così generico. Ecco, vorrei che anche in questo caso si potesse prendere in considerazione. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Capogruppo Ciato. Prego Consigliere Cagnini.

CONSIGLIERE CAGNINI:

Grazie Presidente. Anche a mio avviso credo che non si possa, in questa fase regolamentare con indicatori precisi, che possono risultare in un certo senso limitanti o eccessivi. La capienza poi non penso sia solo legata alla superficie verde, al riferimento al giardino, ma anche agli elementi della singola progettazione, quindi inteso come superficie coperta o pavimentata. Inoltre, ribadisco anche in questa sede, e penso sia assolutamente da escludere in modo assoluto, che ci possano essere dei serbatoi fuori terra.

Dal mio punto di vista è un voto di non accoglimento dell'emendamento.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere Cagnini.

Metto in votazione l'emendamento n. 10 e apro la votazione.

Consiglieri favorevoli all'emendamento? 1 (Consigliere Ciato).

Consiglieri contrari? 10.

Consiglieri astenuti? Nessuno.

L'emendamento n. 10 è stato respinto.

Passiamo all'emendamento n. 11.

Prego Capogruppo Ciato.

CONSIGLIERE CIATO:

L'emendamento 11 è riferito all'art. 64, comma 2, aree inedificate e edifici in disuso. Leggo il testo: il Comune può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree urbane inedificate siano chiuse con muri di cinta e/o cancellate o recinzioni che diano garanzia di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2 metri, di aspetto decoroso e tali da garantire comunque una permeabilità visiva ai fini del controllo e della sicurezza.

La mia osservazione è che, il fatto di aver previsto muri di altezza di 2 metri è insostenibile per un territorio paesaggisticamente vincolato come il nostro, muri di altezza di 2 metri. Ho proposto, propongo di sostituire muri di cinta, il termine muri di cinta, con delimitazioni temporanee che diano garanzie di stabilità. Questo anche per motivi di natura ambientale e paesaggistica. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Capogruppo Ciato. La controdeduzione è di non accogliere l'emendamento in quanto nella norma proposta esiste già la possibilità di delimitazione tramite cancellate o recinzioni.

Prego Capogruppo Ciato.

CONSIGLIERE CIATO:

Presidente, la controdeduzione, il fatto di prevedere questa possibilità non esclude che si possano fare i muri. Il fatto di prevederlo vuol dire che i muri alti 2 metri a Salò sono consentiti, quindi mi domando, in caso di sanatoria, è possibile dire non te lo concediamo in sanatoria? Crea e ingenera questa previsione ulteriore confusione, secondo me va tolta. Grazie.

PRESIDENTE:

Metto in votazione l'emendamento n. 11.

Consiglieri favorevoli all'emendamento? 2 (Consiglieri Ciato e Cagnini).

Consiglieri contrari? 9.

Consiglieri astenuti? Nessuno.

L'emendamento n. 11 è stato respinto.

Metto in votazione? Non l'ho vista, mi scusi. Prego Capogruppo Ciato.

CONSIGLIERE CIATO:

Grazie Presidente. Ho chiesto la parola per intervenire sul regolamento edilizio che andrà adesso in votazione. Come ho detto prima, poc'anzi, questo regolamento, come ha anticipato l'architetto Loda, segue la traccia del testo di Regione Lombardia e come ha approvato nella Conferenza Stato-Regioni. È sicuramente uno strumento utile, anzi, ero io il Consigliere, l'architetto Gatti che ne aveva sollecitato la stesura, e in quella circostanza mi ero soffermato su alcuni dettagli del precedente strumento. Osservo comunque che nella sua completezza, questo strumento non ha avuto un passaggio in Commissione urbanistica, ma solo ed esclusivamente in Commissione statuto e regolamenti. A mio giudizio, per completezza, essendo uno strumento tecnico, avrebbe dovuto essere esaminato anche dalla Commissione urbanistica. Ecco il perché, in qualità di Presidente della Commissione statuto e regolamenti, pur non seguendo una procedura canonica, mi sono permesso di presentarlo il giorno stesso della riunione della Commissione statuto e regolamenti.

Detto questo mi sembra molto generico che non entra nel dettaglio, che non va, a parte le sfumature che mi sono permesso di evidenziare con questi undici emendamenti, e sicuramente ci sono anche altre situazioni che potranno essere migliorate tra l'adozione e l'approvazione, mi permetto di dire che questo strumento è comunque troppo generico e non entra nel dettaglio di tantissimi aspetti. Vista anche la situazione particolare di questa serata, che si è protratta con questi emendamenti, anticipo anche, per quanto mi riguarda almeno, visto che ho presentato gli emendamenti ma non li ho condivisi con il gruppo, tant'è che il Consigliere Cagnini in certe circostanze ha votato contro, in altre a favore delle mie proposte, che il mio voto in questa sede, su questo regolamento, è contrario. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Capogruppo Ciato. Prego Consigliere Cagnini.

CONSIGLIERE CAGNINI:

Grazie Presidente. Anch'io volevo intervenire chiedendo alcuni chiarimenti all'Amministrazione e all'architetto Loda in merito al regolamento oggi in votazione. Partivo leggendo testualmente, comunque riferendomi all'art. 24, dimensione minima degli alloggi, in cui viene indicato al comma 1 si parla che gli alloggi devono avere una superficie utile non inferiore a 75 metri quadrati, e al comma 3 si fa invece riferimento in specifiche occasioni a questa derogabilità.

Mentre, riprendendo, non in ordine, sul comma 2 c'è una suddivisione percentuale. Allora sì, sul comma 3 volevo alcuni chiarimenti per capire se questa è una derogabilità tout court oppure si va

nello specifico a determinare quando è derogabile una superficie inferiore ai 75 metri quadrati. Questo perché? Perché facendo anche una considerazione più a livello generale, noi tutti sappiamo quale deve essere l'importanza di non scendere molto al di sotto di questi 75 metri quadrati, perché se l'intenzione dell'Amministrazione, se l'intenzione comunque di tutti i salodiani è quello di tenere, custodire una comunità salodiana, noi sappiamo che per una famiglia ci deve essere una superficie utile, e ovviamente i 75 metri quadrati magari in certi casi bastano e in altri casi non bastano, però se noi dobbiamo avere una un'attenzione rivolta alle famiglie, rivolta alle nuove generazioni, volevo alcuni chiarimenti, sia sul comma 3 della derogabilità, sia sulla questione della percentuale della quota minima, quindi il 60% il numero di unità abitative previste che deve essere pari e il restante 40 invece che deve avere dimensioni inferiori, cioè se lì è stata una scelta dell'Amministrazione oppure una previsione normativa che lo prevede.

Un altro aspetto invece si ricollega a due articoli, cioè l'art. 25, nella modalità di progettazione, e l'art. 48, tutele e sviluppo del verde. Ho notato in entrambi gli articoli, in uno e nell'altro, la mancanza di una norma ad hoc sulla progettazione del verde e del microclima, che a mio avviso poteva essere strutturata e pensata in maniera esplicita ed esaustiva, proprio per la grande importanza che riveste, la progettazione edilizia dovrebbe comprendere anche la progettazione delle aree circostanti gli edifici, soprattutto con specificate caratteristiche degli alberi, degli arbusti prevalentemente autoctoni, in modo da produrre effetti positivi sul microclima dell'intera area. Non ho trovato questa disposizione normativa né nell'art. 48 né, come dicevo, nell'art. 25, che si riferiva specificatamente alle modalità di progettazione.

Un ulteriore chiarimento, sempre scusate se leggo poi testualmente per non incorrere in errori, all'art. 32, comma 1, dove si parla di ventilazione naturale meccanica, comma 1 dice: per gli edifici residenziali di nuova costruzione, anche quando realizzati con intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, tutti i locali di abitazione permanente, con l'esclusione dei corridoi e disimpegni, devono usufruire di areazione naturale diretta. Volevo capire meglio, si parla in questo caso anche dei bagni o i bagni sono esclusi dall'usufruire di areazione diretta? Perché io penso che bisognerebbe forse specificare meglio e inserire che nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni totali edilizie con demolizione, il primo, e se diventa primo e unico bagno, deve usufruire per forza della areazione naturale diretta, dal secondo in poi magari è possibile installare dei sistemi di ventilazione.

Chiudo con un altro articolo su cui mi sono soffermato, che mi ha fatto, così, fare alcune considerazioni, che è l'art. 75, impianti di condizionamento e trattamento dell'aria e altri impianti tecnici. Al punto B si dice, la premessa è: l'installazione o sostituzione dei condizionatori di qualsiasi apparecchiatura tecnologica devono rispettare i seguenti criteri; al punto B si dice, sono vietate le installazioni sulle facciate all'esterno di balconi, di terrazzi, non di copertura, prospiciente spazi e vie pubblici, nonché sono vietati sull'estradosso della copertura, nel caso in cui sia priva di veletta, cioè questa norma forse andrebbe rivista alla luce del fatto, alla luce anche dei tempi, nel senso che ci sono sempre più condizionatori diffusi, in crescita di anno in anno, ed è innegabile che magari anche guardando in giro nelle vie delle nostre città, non solo in centro storico, anche nelle frazioni, sempre più facciate presentano questi condizionatori. Mi chiedo se non sia una di quelle norme da rivedere proprio per i tempi che corrono, sia in un senso restrittivo sia in un senso... e poi far rispettare la normativa vigente sia fare una riflessione più ampia.

Ecco, queste erano alcune considerazioni. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie. Prego Sindaco.

SINDACO:

In riferimento alle sue osservazioni, e mi riferisco in particolare all'art. 34, quello della misura, 24, la misura degli appartamenti, credo che la nostra Amministrazione farà una valutazione in questo senso. Poi vedremo in che termini, ma secondo me effettivamente la percentuale mi sembra

Per quanto riguarda invece l'art. 75 credo che sia assolutamente indispensabile che in una città turistica si tenga conto dell'aspetto estetico degli edifici, per cui tutti questi condizionatori esterni, e francamente ho visto di quegli obbrobri spaventosi, ho visto dei palazzi a Roma bellissimi, con tutti questi vicino alle finestre, tutti questi condizionatori, e credo che li bisognerà essere molto severi, sostanzialmente.

Prendo nota delle sue osservazioni e poi ne parlerò anche con i tecnici. Naturalmente i nostri uffici prenderanno in considerazione le sue osservazioni e vedremo in che termini. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Sindaco. Prego architetto Loda, se vuole rispondere.

ARCHITETTO LODA:

Iniziamo in ordine di richiesta del Consigliere Cagnini, ovviamente l'art. 24, quello che ha già anticipato il Sindaco. Richiamo questa normativa che è stata ripresa in maniera fedele e pedissequa rispetto al PGT, quindi questa normativa è già nel PGT vigente ed è stata portata in regolamento edilizio. Se poi verranno fatte altre valutazioni, ovviamente queste sono assolutamente una disponibilità dell'Amministrazione comunale, e potranno essere introdotte eventualmente anche con osservazioni o modifiche in fase di approvazione.

La lettura dei due commi che citava lei, il comma 3 innanzitutto delle deroghe, è un comma che è doveroso e dovuto nel caso in cui ci sia una potenzialità edificatoria su un'area che, per caratteristiche di esiguità di superficie, non consente di arrivare ai 75 metri. Se io ho un lotto edificabile e il mio indice di 0,5 metri cubi su metro quadro, che mi è un diritto acquisito in sostanza dal PGT mi consente di arrivare a 70 metri quadri di casa, non posso impedire a quel soggetto di costruirsi casa, perché ovviamente lo privo di un diritto acquisito, che diversamente verrebbe negato in maniera anche illegittima. Il comma 3 ha solo questo obiettivo, la deroga in caso non si riesca a raggiungere i 75, ma la potenzialità edificatoria non lo consente, questo è un passaggio.

Il comma 2 invece la percentuale è una proporzione che già il PGT vigente riporta nelle proprie norme, con la quale si apre, salvo poi le valutazioni che si diceva, alla possibilità di gestire in maniera più flessibile gli interventi edilizi con più unità abitative. Ovviamente le quote del 60-40 sono assolutamente discrezionali, così come anche la quota del 75 metri quadri di superficie minima, non c'è una legge che ci impone il 75, è una decisione del Comune di Salò. Le leggi hanno... i riferimenti dei regolamenti di igiene ormai disapplicato, tra l'altro fa riferimento ai 28 metri quadri per le unità monolocali, che poi è stato ripreso anche dalla norma nazionale in realtà, ma oltre a quel limite, è il limite di superficie locali, non ci sono limiti alle dimensioni delle unità abitative, sennò non urbanistici ma solo igienico sanitarie. Questo funzionamento di questo articolo, che ripeto, è già nel PGT, si basa un po' su questo meccanismo. Se poi si vorrà modificare le percentuali piuttosto che le superfici, è sempre discutibile e potrà essere fatto nella fase di approvazione.

Per quanto riguarda l'art. 32, quello della progettazione, no, ventilazione naturale meccanica, dopo torniamo al discorso progettazione, il titolo è: ventilazione naturale e meccanica, tratta entrambi i temi. In sostanza si dice, la priorità è la ventilazione naturale, ovviamente oggi la ventilazione meccanica è diventata un impianto molto comune nelle unità abitative e anche con grandissimi benefici, soprattutto per il ricircolo d'aria e la sanificazione anche dopo... l'integrazione anche dopo l'emergenza sanitaria che abbiamo vissuto, per cui questo articolo apre alla possibilità di installare impianti fatti in un certo modo, ma non deroga alla necessità di garantire l'illuminazione naturale nei locali, vedi i bagni. Assolutamente, quella normativa che impone che il primo bagno debba essere areato con una certa percentuale, un rapporto di aerazione è fatta salva, per cui questo articolo integra quelle che sono le disposizioni delle normative nazionali.

Per quanto riguarda la progettazione del verde, su questo tema sicuramente si può fare un passo in più, come si diceva, nell'ottica di un migliorare questo regolamento. Bisogna, a mio avviso, sempre fare attenzione a non far diventare la possibilità o meglio imporre una progettazione estesa anche

al verde, farla diventare un obbligo che poi come contropartita rischia di bloccare l'intervento edilizio. Secondo me si può tranquillamente valutare, quello che diceva lei, Consigliere, concordo sul fatto che sia un tema assolutamente attuale. Attenzione che non tutti gli interventi edilizi hanno un'area verde, non solo hanno area verde, quello è pacifico, ovviamente chi non ha verde non deve neanche progettare il verde, ma a volte ci sono delle aree verdi talmente esigue in rapporto anche all'abitazione, che così come succede anche col verde permeabile, che è sempre oggetto di discussione, si rischia di introdurre delle norme che siano eccessivamente vincolanti sul verde e penalizzano l'edificabilità. Questo è semplicemente un appunto, poi se si valuterà di fare delle migliorie da questo punto di vista e introdurre una sensibilità maggiore sulla progettazione del verde, ben venga. Tra l'altro è richiamata anche in più passaggi nel PGT perché è diventato un tema attualissimo.

Dovrei aver risposto a tutto, mi corregga se ho dimenticato qualcosa.

CONSIGLIERE CAGNINI:

Grazie architetto Loda. Non si è dimenticato perché ritengo comunque già la risposta sull'art. 75, quello degli impianti di condizionamento, l'ha già data il Sindaco, e su questo mi ricollego che anche il mio intervento su quel tema non voleva essere liberi tutti sui condizionatori, ma voleva essere una sottolineatura del fatto che se la normativa così come vigente è presente, va a normare questo, poi c'è un tema successivo, come diceva anche il Sindaco, che è quello della vigilanza. Non voleva essere assolutamente una questione di liberi tutti, ecco.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere Cagnini. Se non ci sono altri interventi vi chiedo di fare la dichiarazione di voto. Prego Capogruppo Comini.

CONSIGLIERE COMINI:

Per non appesantire ulteriormente la discussione su un tema ovviamente molto complesso e di carattere tecnico, comunque in sede di adozione noi siamo per l'adozione, poi le modifiche che verranno fatte le valuteremo poi in sede di approvazione.

Siamo favorevoli all'adozione di questo regolamento. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Capogruppo Comini. La dichiarazione di voto mi sembra che l'avesse già fatta. Metto in votazione il punto n. 3 all'ordine del giorno Consiglieri.

CONSIGLIERE CIATO:

Era solo per confermare l'assoluta contrarietà a questo regolamento, che non ha avuto, né nella forma né nella prassi, un percorso regolare. Non è stato esaminato dalla Commissione competente.

PRESIDENTE:

L'aveva già detto.

CONSIGLIERE CIATO:

Il parere è contrario per quanto mi riguarda. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie. Metto in votazione il punto n. 3 all'ordine del giorno, così come l'abbiamo emendato.

Consiglieri favorevoli? 9.

Consiglieri contrari? 2 (Consiglieri Ciato e Cagnini).

Consiglieri astenuti? Nessuno.

Il punto n. 3 all'ordine del giorno è stato approvato.

Votiamo anche l'immediata eseguibilità della delibera.

Consiglieri favorevoli? 9.

Consiglieri contrari? 2 (Consiglieri Ciato e Cagnini).

Consiglieri astenuti? Nessuno.

Il punto n. 3 è stato approvato anche nell'immediata eseguibilità della delibera.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. “Legge per il governo del territorio”;

RICHIAMATO il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

PREMESSO CHE:

- il Comune di Salò è dotato di Regolamento edilizio approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n. 42813 del 25.09.84, successivamente modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 38/2008;
- la Regione Lombardia, con DGR n. XI/695 del 24.10.2018, sulla base dell'intesa Stato-Regioni-autonomie locali, ha recepito lo schema tipo del regolamento edilizio e le relative definizioni tecniche uniformi e ha effettuato la ricognizione delle disposizioni normative in materia edilizia;
- l'allegato D) alla DGR sopracitata prevede in particolare:
 - che, in coerenza con i contenuti dell'intesa siglata in conferenza unificata il 20.10.2016, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all' art. 4, comma 1 sexies del D.P.R. n. 380/2001, i Comuni conformano il proprio regolamento edilizio alla struttura generale uniforme e ai caratteri espositivi previsti nello schema di regolamento edilizio-tipo;
 - che i Comuni provvedono alla conformazione del regolamento edilizio riorganizzando compiutamente le norme regolamentari in materia edilizia di propria competenza secondo la struttura generale uniforme indicata sullo schema di regolamento edilizio-tipo;

CONSIDERATO CHE ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii, il regolamento edilizio deve essere adottato ed approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 14 della Legge Regionale 12/2005, previa acquisizione del parere di ATS in merito alle norme di carattere igienico-sanitario, da rendere entro 60 giorni dalla richiesta;

RICHIAMATA la determinazione dirigenziale n. 79 del 15.02.2021 recante "aggiudicazione procedura relativa affidamento incarico professionale per la redazione della revisione generale del PGT e consulenza relativa agli adempimenti di cui alla L.R. 18/2019 rigenerazione urbana", all'Arch. Alessio Loda, che prevede nelle prestazioni specifiche la redazione del nuovo regolamento edilizio;

VISTO la bozza di regolamento edilizio, depositata in data 30.05.2023 prot. n. 14990, redatta dall'Arch. Alessio Loda, in adeguamento alle norme sopravvenute, nel testo allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, (Allegato "1") ;

PRESO ATTO del verbale della Commissione Statuto e Regolamenti del 05.06.2023;

PRESA VISIONE della trasmissione di n. 11 emendamenti in data 05.06.2023 prot. n. 15594 (Allegato "2"), pervenuti dal Consigliere Comunale Giovanni Ciato;

VISTO che su tali emendamenti è stata formulata la proposta di controdeduzione sintetizzata nel documento allegato; (Allegato "3")

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Dirigente Area Tecnica Arch. Anna Gatti, in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Segretario Generale dott. Luca Serafini, verbalizzante, per quanto riguarda la conformità del provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 97 comma 4 del D.Lgs. 267/2000;

VISTO l'art.42 – attribuzioni dei consigli – del D.Lgs. 267/2000;

DELIBERA

1. di prendere atto del ritiro dell'emendamento n. 1 presentato il 05.06.2023 prot. 15594 da parte del Consigliere Ciato;

CON VOTI favorevoli n. 2 (Consiglieri Ciato e Cagnini), contrari n. 9, espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

2. di non accogliere l'emendamento n. 2 presentato il 05.06.2023 prot. 15594, così come controdedotto nell'allegato "3";

CON VOTI favorevoli n. 1 (Consigliere Ciato), contrari n. 10 espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

3. di non accogliere l'emendamento n. 3 presentato il 05.06.2023 prot. 15594, così come controdedotto nell'allegato "3";

CON VOTI favorevoli unanimi espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

4. di accogliere l'emendamento n. 4 presentato il 05.06.2023 prot. 15594, così come controdedotto nell'allegato "3";

CON VOTI favorevoli unanimi espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

5. di accogliere l'emendamento n. 5 presentato il 05.06.2023 prot. 15594, così come controdedotto nell'allegato "3";

DELIBERA

6. di prendere atto del ritiro dell'emendamento n. 6 da parte del Consigliere Ciato presentato il 05.06.2023 prot. 15594;

CON VOTI favorevoli n. 10, contrari n. 1 espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti, ponendo in votazione la controdeduzione sull'emendamento n. 7

DELIBERA

7. di accogliere parzialmente l'emendamento n. 7 presentato il 05.06.2023 prot. 15594, così come controdedotto nell'allegato "3";

CON VOTI favorevoli n. 2 (Consiglieri Ciato e Cagnini), contrari n. 9 espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

8. di non accogliere l'emendamento n. 8 presentato il 05.06.2023 prot. 15594, così come controdedotto nell'allegato "3";

CON VOTI favorevoli n. 1 (Consigliere Ciato), contrari n. 10 espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

9. di non accogliere l'emendamento n. 9 presentato il 05.06.2023 prot. 15594, così come controdedotto nell'allegato "3";

CON VOTI favorevoli n. 1 (Consigliere Ciato), contrari n. 10 espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

10. di non accogliere l'emendamento n. 10 presentato il 05.06.2023 prot. 15594, così come controdedotto nell'allegato "3";

CON VOTI favorevoli n. 2 (Consiglieri Ciato e Cagnini), contrari n. 9 espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

11. di non accogliere l'emendamento n. 11 presentato il 05.06.2023 prot. 15594, così come controdedotto nell'allegato "3";

CON VOTI favorevoli n. 9, contrari n. 2 (Consiglieri Ciato e Cagnini), espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

12. le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
13. di adottare ai sensi dell'art. 29 comma 1 della L.R. 12/2005 e smi, il nuovo Regolamento Edilizio, come sopra emendato, redatto ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies del D.P.R. n. 380/2001, in adeguamento alle norme sopravvenute, nel testo (Allegato "1") quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;
14. di depositare la presente deliberazione per 15 giorni consecutivi presso la segreteria comunale, nonché di pubblicare la deliberazione stessa completa degli elaborati sul sito informatico istituzionale dell'Amministrazione comunale;
15. di disporre che venga data comunicazione al pubblico del deposito e della pubblicazione di cui sopra nel sito informatico, mediante avviso pubblicato all'albo pretorio on-line;
16. di dare atto che durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro 15 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, di presentare osservazioni;
17. di dare atto che, entro 60 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio Comunale approva il Regolamento edilizio decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate;
18. di dare mandato all'Ufficio Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e di espletare le procedure necessarie al proseguo dell'iter amministrativo, come normato dall'art. 29 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

CON SUCCESSIVA votazione con esito: favorevoli n. 9, contrari n. 2 (Consiglieri Ciato e Cagnini), espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000,

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
GIORGIO TOFFOLETTO

Il Segretario Generale
DOTT. LUCA SERAFINI



COMUNE DI SALÒ
PROVINCIA DI BRESCIA

Area Tecnica

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 36 DEL 13/06/2023

**Oggetto: ADOZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO AI SENSI DELL'ART. 29
DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E SMI.**

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Note:

Il Responsabile del Servizio
gatti anna / ArubaPEC S.p.A.



COMUNE DI SALÒ
PROVINCIA DI BRESCIA

Area Tecnica

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 36 DEL 13/06/2023

**Oggetto: ADOZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO AI SENSI DELL'ART. 29
DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E SMI.**

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Note:

Il Responsabile del Servizio
CIGALA ETTORE / InfoCamere S.C.p.A.



COMUNE DI SALÒ
PROVINCIA DI BRESCIA

Consiglio Comunale

N° 32 del 21/06/2023

**OGGETTO: ADOZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO AI SENSI DELL'ART.
29 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E SMI.**

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE
(art. 124 Dlgs 267/2000)

Certifico io sottoscritto L'Incaricato alla Pubblicazione che il presente verbale viene pubblicato in data odierna all'Albo Pretorio ove rimarrà pubblicato per 15 giorni consecutivi.

Salò, 17/07/2023

L'Incaricato alla Pubblicazione
TOSELLI ELISABETTA / InfoCamere S.C.p.A.

Salò, 05 giugno 2023

Sig. Sindaco Gianpiero Cipani
Al Presidente del Consiglio comunale
protocollo@pec.comune.salo.bs.it

OGGETTO: **EMENDAMENTI al Regolamento edilizio**

(art. 43, comma 1 D.Lgs. n° 267/2000 - art. 24 Regolamento Consiglio comunale)

Soppressivo

Aggiuntivo

Modificativo - integrativo

Ai sensi di quanto previsto all'art. 43 c. 1 del D.Lgs. 267/2000 e all'art. 24 del Regolamento del Consiglio comunale, il sottoscritto consigliere comunale Giovanni Ciato;

Vista la proposta di Regolamento edilizio da sottoporre all'esame del Consiglio comunale nella seduta del giorno 8 giugno, e oggetto di valutazione della commissione Statuto e regolamenti nella seduta del 5 giugno:

PROPONE

al Consiglio Comunale i seguenti emendamenti aventi carattere propositivo e inquadrati nella fattispecie delle modifiche e integrazioni:

Emendamento 1 - Art. 7.4 – **Convenzioni urbanistiche**

Al comma 1:	... che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.
Considerazioni	Trattandosi una valutazione estimativa di confronto tra 2 valori; il primo l'utilità economica conseguita (sempre molto difficile da determinare e tanto più da quantificare), ne consegue che il secondo valore di confronto diventa determinante. Non indicare a che tipo di aree si fa riferimento, se cioè agricole, boschi, se con edificabilità o meno, etc., la quantificazione economica diventa soggettiva e la norma di difficile applicazione.
Proposta	sostituire "comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree", con " comunque non inferiore al valore corrispondente a quello stimato per l'area oggetto di intervento ".

Emendamento 2 - Art. 9 – **Contributo di Costruzione**

Al comma 5:	Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettabili ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5%, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, con priorità a quelli previsti dallo strumento urbanistico comunale.
Considerazioni	Lo strumento urbanistico non prevede interventi forestali a rilevanza ecologica, essendo contenuti nel P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale).
Proposta	Eliminare il riferimento allo strumento urbanistico e modificare come segue: Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto

	sono assoggettabili ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al 5%, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
--	--

Emendamento 3 - Art. 20 – **Ordigni Bellici**

Comma 2:	... la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
Considerazioni	Non risulta ci sia questo ufficio nel nostro Comune, salvo non si intenda istituirlo. Questo richiamo ingenera confusione.
Proposta	Eliminare il riferimento all'ufficio bonifiche.

Emendamento 4 - Art. 27 - **Orientamento dell'edificio**

Comma 1:	Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud-est e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.
Considerazioni	L'obbligo di esposizione per alcune destinazioni impedisce nei fatti la realizzazione di quei locali con esposizioni diverse.
Proposta	Aggiungere: Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono preferibilmente essere disposti a sud-est e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.

Emendamento 5 - Art. 28 - **Protezione dal sole.**

Comma 5:	Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento
Considerazioni	Questa norma, senza un richiamo specifico a quali interventi si riferisce, nuove costruzioni, ristrutturazioni, manutenzioni, etc., sembra che in tutti gli interventi anche di semplice manutenzione ordinaria si debba procedere all'oscuramento, o peggio ancora che tutti gli edifici siano d'ora in poi obbligati a dotarsi di questa protezione, ingenerando difficoltà di interpretazione e di applicazione.
Proposta	Specificare: nei nuovi interventi, siano essi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione , le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Emendamento 6 - Art. 40 - **Piste ciclabili.**

Comma 5:	Le piste ciclabili devono avere, ove possibile, spazi di sosta adeguatamente attrezzati con portabiciclette , in particolar modo in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa.
Considerazioni	Questa norma è generica e resta nel vago senza dare indicazioni precise e come tale inapplicabile, indicando "ove possibile" di collocare rastrelliere per le biciclette lungo le piste ciclabili, in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa. La norma va meglio specificata anche in termini quantitativi.

Proposta	<p>Sostituire “portabiciclette” (riferito al trasporto), con “rastrelliere per le biciclette”;</p> <p>Aggiungere:</p> <p>A) Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il posteggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili secondo gli spazi disponibili.</p> <p>B) Nei cortili delle nuove costruzioni e degli interventi di sostituzione devono essere individuati spazi idonei per il posteggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili nella misura maggiore tra almeno un posto bici ogni unità immobiliare e 2 posti bici ogni 100 mq. di S.I.p.</p> <p>C) Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 mq. di S.I.p.</p>
----------	--

Emendamento 7 - Art. 50 - Volumi tecnici e impiantistici

Comma 4:	Gli impianti tecnologici installati ... devono mantenere un arretramento minimo dai confini con aree pubbliche pari a m 2,00.
Considerazioni	Nei centri storici di Campoverde e Villa in particolare, ma in genere in tutto il territorio comunale, molte proprietà sono separate dalla strada da muri in pietra molto alti, per cui la collocazione di impianti a distanza inferiore di m 2 dal muro, non crea alcun disagio a chi vi transita (obiettivo della norma), al contrario potrebbe impedire al privato di collocare l'impianto.
Proposta	Aggiungere: ad esclusione dei casi i cui muri di separazione dallo spazio pubblico siano di altezza superiore a m 2,00.

Emendamento 8 - Art. 51 - Risorse idriche.

Comma 2	In accordo con gli enti preposti per le verifiche igienico-sanitarie , per le nuove costruzioni terziarie il raffrescamento
Considerazioni	Si subordina l'applicazione della volontà dell'amministrazione ad un parere non dovuto che ingenera burocrazia.
Proposta	Eliminare “In accordo con gli enti preposti per le verifiche igienico-sanitarie” .

Emendamento 9 - Art. 52 - Riduzione del consumo di acqua potabile.

Costituito da 4 commi	Nella sua lettura complessiva i 4 commi che lo costituiscono ingenerano confusione tra i casi in cui è obbligatoria l'adozione dei dispositivi indicati per la riduzione dei consumi idrici e il comma 2 che, come scritto, non sembra essere obbligatorio.
Considerazioni	<p>Dalla lettura del comma 2 prima parte non si comprende se quanto indicato è un obbligo o una raccomandazione.</p> <p>Al comma 2 seconda parte l'indicazione: <i>“Per gli edifici esistenti, tali disposizioni si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario”</i> - dal momento che gli interventi di sola sostituzione degli impianti ricade nell'edilizia libera, la verifica risulta di difficile praticabilità.</p>
Proposta	<p>Si propone di aprire l'articolo con:</p> <p>Nei nuovi interventi edilizi è obbligatorio: proseguendo poi con i singoli commi.</p> <p>Per quanto riguarda la seconda parte, essendo gli impianti idraulici soggetti a certificazione di conformità al pari degli impianti elettrici e del gas, aggiungere: ... che</p>

	dovrà risultare dal Certificato di conformità idraulica da allegare al fascicolo del fabbricato e da presentare in caso di richiesta di agibilità.
--	---

Emendamento 10 - Art. 53 - Recupero delle acque piovane

Comma 1	Fatte salve necessità specifiche ... è obbligatorio nelle nuove costruzioni realizzare sistemi di recupero tramite serbatoi interrati delle acque meteoriche ...
Considerazioni	Non è specificato la capacità dei serbatoi in relazione alle dimensioni della superficie a giardino, per cui anche la collocazione di un serbatoio di poche centinaia di litri farebbe superare le buone intenzioni della norma, inoltre si indica il termine interrati senza tenere in considerazione che piccole proprietà potrebbero avere problemi di spazio e quindi, se opportunamente mascherati, sarebbe interessante consentire anche la collocazione fuori terra.
Proposta	I serbatoi andrebbero dimensionati in relazione della superficie, esempio: - non inferiore a mc 1 sino a 500 mq di giardino; - non inferiore a mc 3 sino a 1000 mq di giardino; - non inferiore a mc 5 sino a 1500 mq di giardino; - eccetera. Per quanto attiene ai serbatoi fuori terra aggiungere: Nel caso di impossibilità all'interramento, i serbatoi potranno essere esterni a condizione che vengano adeguatamente mascherati e la loro collocazione ottenga le necessarie autorizzazioni paesaggistiche.

Emendamento 11 - Art. 64 – Aree inedificate e edifici in disuso

Comma 2:	Il Comune può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale siano chiuse con muri di cinta ... , che abbiano altezza non inferiore a 2 metri
Considerazioni	Diventa insostenibile per un territorio paesaggisticamente vincolato come il nostro realizzare ulteriori muri di 2 metri di altezza.
Proposta	Sostituire muri di cinta con: “delimitazioni temporanee che diano garanzia di stabilità”.

Distinti saluti

Giovanni Ciato
firmato digitalmente

In allegato si trasmettono 11 emendamenti al Regolamento edilizio all'OdG del prossimo Consiglio comunale.
Distinti saluti

Giovanni Ciato
consigliere comunale
+39 339 2691566

CONTRODEDUZIONI

N. 11 EMENDAMENTI

(PROT. N. 15594 DEL 05.06.2023)

COMUNE DI SALO'

EMENDAMENTO N. 1 PROT. N. 15594 DEL 05.06.2023

Art. 7.4 – Convenzioni urbanistiche

Al comma 1:	... che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.
Considerazioni	Trattandosi una valutazione estimativa di confronto tra 2 valori; il primo l'utilità economica conseguita (sempre molto difficile da determinare e tanto più da quantificare), ne consegue che il secondo valore di confronto diventa determinante. Non indicare a che tipo di aree si fa riferimento, se cioè agricole, boschi, se con edificabilità o meno, etc., la quantificazione economica diventa soggettiva e la norma di difficile applicazione.
Proposta	sostituire "comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree", con " comunque non inferiore al valore corrispondente a quello stimato per l'area oggetto di intervento ".

CONTRODEDUZIONE

Si propone di NON ACCOGLIERE L'EMENDAMENTO in quanto:

i valori sono già stati determinati con deliberazione della Giunta Municipale n. 244 del 05.12.2006 "Parere in merito alle modalità di quantificazione costo di monetizzazione aree standard" e successiva deliberazione n. 37 del 15.03.2007 "Approvazione mappatura territorio comunale al fine della quantificazione del costo di monetizzazione delle aree standard", ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 12/2005 e smi.

COMUNE DI SALO'

EMENDAMENTO N. 2 PROT. N. 15594 DEL 05.06.2023

Art. 9 – Contributo di Costruzione

Al comma 5:	Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettabili ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5%, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, con priorità a quelli previsti dallo strumento urbanistico comunale.
Considerazioni	Lo strumento urbanistico non prevede interventi forestali a rilevanza ecologica, essendo contenuti nel P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale).
Proposta	Eliminare il riferimento allo strumento urbanistico e modificare come segue: Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettabili ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, parial 5%, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di NON ACCOGLIERE L'EMENDAMENTO in quanto:

è una previsione normativa regionale, il comma 5 del Regolamento Edilizio, dà una priorità, non ha con sé i dettagli del PGT, ma non esclude che nello stesso ci possano essere interventi di questo tipo.

Qualora ci fossero interventi forestali gli stessi dovranno essere coerenti con quanto indicato nel PIF.

COMUNE DI SALO'

EMENDAMENTO N. 3 PROT. N. 15594 DEL 05.06.2023

Art. 20 – Ordigni Bellici

Comma 2:	... la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
Considerazioni	Non risulta ci sia questo ufficio nel nostro Comune, salvo non si intenda istituirlo. Questo richiamo ingenera confusione.
Proposta	Eliminare il riferimento all'ufficio bonifiche.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di NON ACCOGLIERE L'EMENDAMENTO in quanto:

l'ufficio competente per le bonifiche, è sottinteso essere l'ufficio lavori pubblici unitamente al Comando di Polizia Locale.

COMUNE DI SALO'

EMENDAMENTO N. 4 PROT. N. 15594 DEL 05.06.2023

Art. 27 – Orientamento dell'edificio

Comma 1:	Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud-est e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.
Considerazioni	L'obbligo di esposizione per alcune destinazioni impedisce nei fatti la realizzazione di quei locali con esposizioni diverse.
Proposta	Aggiungere: Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono preferibilmente essere disposti a sud-est e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di ACCOGLIERE L'EMENDAMENTO in quanto:

si ritiene condivisibile non assoggettare all'obbligo di orientamento la progettazione architettonica.

Potrà essere inserita “devono preferibilmente” anziché “devono”.

COMUNE DI SALO'

EMENDAMENTO N. 5 PROT. N. 15594 DEL 05.06.2023

Art. 28 - Protezione dal sole.

Comma 5:	Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento
Considerazioni	Questa norma, senza un richiamo specifico a quali interventi si riferisce, nuove costruzioni, ristrutturazioni, manutenzioni, etc., sembra che in tutti gli interventi anche di semplice manutenzione ordinaria si debba procedere all'oscuramento, o peggio ancora che tutti gli edifici siano d'ora in poi obbligati a dotarsi di questa protezione, ingenerando difficoltà di interpretazione e di applicazione.
Proposta	Specificare: nei nuovi interventi, siano essi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione , le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di ACCOGLIERE L'EMENDAMENTO in quanto:

è opportuno che "le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne" non siano vincolante su tutti gli interventi, pertanto si propone di variare il termine da "devono" a "possano".

COMUNE DI SALO'

EMENDAMENTO N. 6 PROT. N. 15594 DEL 05.06.2023

Art. 40 - Piste ciclabili.

Comma 5:	Le piste ciclabili devono avere, ove possibile, spazi di sosta adeguatamente attrezzati con portabiciclette , in particolar modo in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa.
Considerazioni	Questa norma è generica e resta nel vago senza dare indicazioni precise e come tale inapplicabile, indicando "ove possibile" di collocare rastrelliere per le biciclette lungo le piste ciclabili, in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa. La norma va meglio specificata anche in termini quantitativi.
Proposta	Sostituire "portabiciclette" (riferito al trasporto), con "rastrelliere per le biciclette"; Aggiungere: A) Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il posteggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili secondo gli spazi disponibili. B) Nei cortili delle nuove costruzioni e degli interventi di sostituzione devono essere individuati spazi idonei per il posteggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili nella misura maggiore tra almeno un posto bici ogni unità immobiliare e 2 posti bici ogni 100 mq. di S.I.p. C) Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 mq. di S.I.p.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di NON ACCOGLIERE L'EMENDAMENTO in quanto:

- A) rientrante in ambito civilistico.
- B) esiste già all'art. 47 comma 4 e comma 5 il dimensionamento ritenuto opportuno.

COMUNE DI SALO'

EMENDAMENTO N. 7 PROT. N. 15594 DEL 05.06.2023

Art. 50 - Volumi tecnici e impiantistici

Comma 4:	Gli impianti tecnologici installati ... devono mantenere un arretramento minimo dai confini con aree pubbliche pari a m 2,00.
Considerazioni	Nei centri storici di Campoverde e Villa in particolare, ma in genere in tutto il territorio comunale, molte proprietà sono separate dalla strada da muri in pietra molto alti, per cui la collocazione di impianti a distanza inferiore di m 2 dal muro, non crea alcun disagio a chi vi transita (obiettivo della norma), al contrario potrebbe impedire al privato di collocare l'impianto.
Proposta	Aggiungere: ad esclusione dei casi i cui muri di separazione dallo spazio pubblico siano di altezza superiore a m 2,00.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'EMENDAMENTO in quanto:

la materia è già disciplinata dal codice civile.

I 2.00 metri inseriti nella norma sono una distanza cautelativa e salvaguardano le aree pubbliche.

Può essere accolta la diminuzione a metri 1.50.

COMUNE DI SALO'

EMENDAMENTO N. 8 PROT. N. 15594 DEL 05.06.2023

Art. 51 - Risorse idriche.

Comma 2	In accordo con gli enti preposti per le verifiche igienico-sanitarie , per le nuove costruzioni terziarie il raffrescamento
Considerazioni	Si subordina l'applicazione della volontà dell'amministrazione ad un parere non dovuto che ingenera burocrazia.
Proposta	Eliminare "In accordo con gli enti preposti per le verifiche igienico-sanitarie" .

CONTRODEDUZIONE

Si propone di NON ACCOGLIERE L'EMENDAMENTO in quanto:

la frase "in accordo con gli enti preposti per le verifiche igienico-sanitarie" è da intendersi vincolante solo per le nuove costruzioni.

COMUNE DI SALO'

EMENDAMENTO N. 9 PROT. N. 15594 DEL 05.06.2023

Art. 52 - **Riduzione del consumo di acqua potabile.**

Costituito da 4 commi	Nella sua lettura complessiva i 4 commi che lo costituiscono ingenerano confusione tra i casi in cui è obbligatoria l'adozione dei dispositivi indicati per la riduzione dei consumi idrici e il comma 2 che, come scritto, non sembra essere obbligatorio.
Considerazioni	Dalla lettura del comma 2 prima parte non si comprende se quanto indicato è un obbligo o una raccomandazione. Al comma 2 seconda parte l'indicazione: " <i>Per gli edifici esistenti, tali disposizioni si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario</i> " - dal momento che gli interventi di sola sostituzione degli impianti ricade nell'edilizia libera, la verifica risulta di difficile praticabilità.
Proposta	Si propone di aprire l'articolo con: Nei nuovi interventi edilizi è obbligatorio: proseguendo poi con i singoli commi. Per quanto riguarda la seconda parte, essendo gli impianti idraulici soggetti a certificazione di conformità al pari degli impianti elettrici e del gas, aggiungere: ... che dovrà risultare dal Certificato di conformità idraulica da allegare al fascicolo del fabbricato e da presentare in caso di richiesta di agibilità.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di NON ACCOGLIERE L'EMENDAMENTO in quanto:

così come la norma è formulata si desume esista già l'obbligo di adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua.

COMUNE DI SALO'

EMENDAMENTO N. 10 PROT. N. 15594 DEL 05.06.2023

Art. 53 - Recupero delle acque piovane

Comma 1	Fatte salve necessità specifiche ... è obbligatorio nelle nuove costruzioni realizzare sistemi di recupero tramite serbatoi interrati delle acque meteoriche ...
Considerazioni	Non è specificato la capacità dei serbatoi in relazione alle dimensioni della superficie a giardino, per cui anche la collocazione di un serbatoio di poche centinaia di litri farebbe superare le buone intenzioni della norma, inoltre si indica il termine interrati senza tenere in considerazione che piccole proprietà potrebbero avere problemi di spazio e quindi, se opportunamente mascherati, sarebbe interessante consentire anche la collocazione fuori terra.
Proposta	I serbatoi andrebbero dimensionati in relazione della superficie, esempio: - non inferiore a mc 1 sino a 500 mq di giardino; - non inferiore a mc 3 sino a 1000 mq di giardino; - non inferiore a mc 5 sino a 1500 mq di giardino; - eccetera. Per quanto attiene ai serbatoi fuori terra aggiungere: Nel caso di impossibilità all'interramento, i serbatoi potranno essere esterni a condizione che vengano adeguatamente mascherati e la loro collocazione ottenga le necessarie autorizzazioni paesaggistiche.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di NON ACCOGLIERE L'EMENDAMENTO in quanto:

è un articolo di nuova introduzione all'interno di un Regolamento Edilizio, quindi volutamente è generico e gestibile in tutti i tipi di intervento.

COMUNE DI SALO'

EMENDAMENTO N. 11 PROT. N. 15594 DEL 05.06.2023

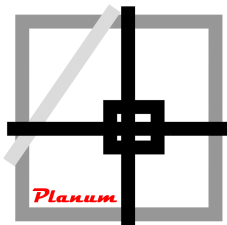
Art. 64 – Aree inedificate e edifici in disuso

Comma 2:	Il Comune può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientalesiano chiuse con muri di cinta ... , che abbiano altezza non inferiore a 2 metri
Considerazioni	Diventa insostenibile per un territorio paesaggisticamente vincolato come il nostro realizzare ulteriori muri di 2 metri di altezza.
Proposta	Sostituire muri di cinta con: “ delimitazioni temporanee che diano garanzia di stabilità ”.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di NON ACCOGLIERE L'EMENDAMENTO in quanto:

nella norma proposta esiste già la possibilità di delimitazione tramite cancellate o recinzioni.

**COMUNE DI SALÒ****REGOLAMENTO EDILIZIO****A01**
REGOLAMENTO EDILIZIO
Modificato con emendamenti
D.C.C. n. 32 del 21/06/2023PROGETTISTA
Pian. ALESSIO LODA**Planum****Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)
tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it
email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it
P.IVA - C.F.:03871130989COLLABORATORI:
Pian. DAVIDE MORETTICOMMITTENTE
COMUNE DI SALÒLungolago Zanardelli 55
25087 SALÒ (BS)
Tel. 0365-296801 - Fax 0365-42926
PEC protocollo@pec.comune.salo.bs.it
Email edilizia.privata@comune.salo.bs.it
P.IVA 00559570981 - C.F. 00399840172Sindaco: GIANPIERO CIPANI
Responsabile Area Tecnica: ANNA GATTI

Ai sensi dell'art.18 e 76 del DPR 445/2000 certifico che il presente atto è copia conforme all'originale informatico prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 smi. , 17/07/2023

Il Segretario Generale
F.to Dott. Luca SerafiniCODICE COMMESSA: 100SLO-RE
FASE: 01-ADOZIONE
REVISIONE: 01
DATA: LUGLIO 2023**A01RE**

INDICE

PARTE PRIMA: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	7
<hr/>	
ART. 1 OGGETTO E FINALITÀ	7
ART. 2 DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	7
ART. 3 DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	7
ART. 4 PUBBLICITÀ DELLE DISPOSIZIONI IN MATERIA EDILIZIA	8
PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	9
<hr/>	
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	9
<i>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi.....</i>	<i>9</i>
ART. 5 COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO	9
ART. 6 GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE	9
ART. 7 SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI	9
<i>Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi.....</i>	<i>13</i>
ART. 8 VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI	13
ART. 10 FASCICOLO DEL FABBRICATO	14
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	15
<i>Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori.....</i>	<i>15</i>
ART. 11 OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO	15
ART. 12 TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	15
<i>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....</i>	<i>17</i>
ART. 13 INIZIO DEI LAVORI	17
ART. 14 RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI	17
ART. 15 DISCIPLINA DEL CANTIERE	17
ART. 16 CANTIERIZZAZIONE SU SUOLO PUBBLICO	18
ART. 17 DEMOLIZIONI	19
ART. 18 CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA	19
ART. 19 RINVENIMENTI	20
ART. 20 ORDIGNI BELLICI	20
ART. 21 INTERRUZIONE DEI LAVORI	20
ART. 22 ULTIMAZIONE DEI LAVORI	21
ART. 23 PULIZIA E RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI	21
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	22
<i>Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio.....</i>	<i>22</i>
ART. 24 REQUISITI DEGLI EDIFICI	22
ART. 25 MODALITÀ DI PROGETTAZIONE	26
ART. 26 SCELTA DEI MATERIALI	26
ART. 27 ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	27
ART. 28 PROTEZIONE DAL SOLE	27
ART. 29 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI	27
ART. 30 INVOLUCRO VEGETALE	27

ART. 31	SISTEMI SOLARI PASSIVI	28
ART. 32	VENTILAZIONE NATURALE E MECCANICA	28
ART. 33	SCALE	29
ART. 34	LOCALI SEMINTERRATI ED INTERRATI	30
ART. 35	LOCALI SOTTOTETTO NON AGIBILI	30
ART. 36	PREMIALITÀ PER IL RISPARMIO ENERGETICO	31
<i>Capo II - Disciplina degli spazi aperti pubblici o di uso pubblico.....</i>		<i>32</i>
ART. 37	DECORO DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	32
ART. 38	STRADE	32
ART. 39	PORTICI	34
ART. 40	PISTE CICLABILI	34
ART. 41	AREE PER PARCHEGGIO	35
ART. 42	PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE	36
ART. 43	PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI	36
ART. 44	ACCESSI E PASSI CARRABILI	37
ART. 45	STRUTTURE SU SUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO	38
ART. 46	SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI	38
ART. 47	NUMERAZIONE CIVICA E TOPONOMASTICA	38
<i>Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....</i>		<i>40</i>
ART. 48	TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	40
<i>Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche</i>		<i>42</i>
ART. 49	RETI DI SERVIZI PUBBLICI	42
ART. 50	VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI	42
ART. 51	RISORSE IDRICHE	42
ART. 52	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE	43
ART. 53	RECUPERO DELLE ACQUE PIOVANE	43
ART. 54	TIPI DI SCARICO	43
ART. 55	EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE	44
ART. 56	AREE PER DEPOSITO CONTENITORI RACCOLTA DIFFERENZIATA	44
ART. 57	SERBATOI GPL	44
ART. 58	RICARICA VEICOLI ELETTRICI	45
ART. 59	IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI	45
ART. 60	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	45
ART. 61	INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE DEGLI EDIFICI	46
ART. 62	IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA	46
<i>Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico</i>		<i>47</i>
ART. 63	AMBIENTE URBANO	47
ART. 64	AREE INEDIFICATE E EDIFICI IN DISUSO	47
ART. 65	ELEMENTI PROGETTUALI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI	48
ART. 66	DISPOSIZIONI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	48
ART. 67	DISPOSIZIONI PER GLI EDIFICI DI VALORE TESTIMONIALE NEGLI AMBITI EXTRA-URBANI	48
ART. 68	ARREDO URBANO	49
ART. 69	FACCIAE E PROSPETTI	49
ART. 70	APERTURE ED ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE	50

ART. 71	DISCIPLINA DEL COLORE E DEI MATERIALI DI FINITURA	51
ART. 72	COPERTURE	52
ART. 73	PAVIMENTAZIONI ED ALTRI ELEMENTI ESTERNI	53
ART. 74	ANTENNE	53
ART. 75	IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E TRATTAMENTO DELL'ARIA E ALTRI IMPIANTI TECNICI	54
ART. 76	INSEGNE COMMERCIALI E MEZZI PUBBLICITARI	55
ART. 77	MOSTRE E VETRINE	55
ART. 78	TENDE	56
<i>Capo VI Elementi costruttivi</i>		57
ART. 79	DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	57
ART. 80	SOPPALCHI	57
ART. 81	PORTICATI E LOGGIATI	57
ART. 82	SOFFITTI A VOLTA	58
ART. 83	CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	58
ART. 84	INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	58
ART. 85	RECINZIONI E MURI DI CINTA	59
ART. 86	MURATURE DI CONTENIMENTO A SECCO	60
ART. 87	AREE DI PERTINENZA	61
ART. 88	PISCINE	61
ART. 89	PERGOLATI E GAZEBO	62
TITOLO IV - NORME TRANSITORIE		64
ART. 90	AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	64
ART. 91	RAPPORTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	64
Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI		65

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

ART. 1 OGGETTO E FINALITÀ

1. Il Regolamento Edilizio disciplina procedure e contenuti dell'attività edilizia e di trasformazione del territorio, così come previsto dall'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. e dall'art. 28 della LR dell'11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii.
2. Nel caso in cui le disposizioni del Regolamento Edilizio e di altre norme comunali risultassero in contrasto tra loro, si applica la disposizione più restrittiva.

ART. 2 DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Per la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, si rinvia alle disposizioni statali e regionali vigenti al momento dell'applicazione:
 - a) definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
 - b) definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
 - c) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - d) modulistica unificata edilizia, elaborati e documentazione da allegare alla stessa;
 - e) 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) disciplina relativa 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.

ART. 3 DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

1. Le definizioni tecniche uniformi ai sensi dell'Allegato B alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695 si riportano in calce al presente regolamento.

ART. 4 PUBBLICITÀ DELLE DISPOSIZIONI IN MATERIA EDILIZIA

1. Del presente Regolamento, dell'appendice normativa, dello strumento urbanistico comunale e di ogni atto generale in materia di edilizia e urbanistica, compresi quelli concernenti le tariffe relative al contributo di costruzione e ogni altra tariffa relativa al rilascio di titoli abilitativi o la presentazione di comunicazioni e segnalazioni allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), viene data idonea pubblicità attraverso il sito internet istituzionale.
2. Sul sito istituzionale viene altresì data pubblicità della modulistica e dei pareri preventivi, qualora rivestano interesse generale.
3. Dell'avvenuto rilascio dei Permessi di Costruire viene data notizia mediante pubblicazione sull'albo pretorio ai sensi della normativa vigente in materia.

PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI **IN MATERIA EDILIZIA**

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

ART. 5 COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO

1. In merito alla disciplina dello Sportello Unico per l'Edilizia, dello Sportello Unico per le Attività Produttive e della Commissione per il Paesaggio, si rinvia alla legislazione vigente e agli specifici regolamenti.

ART. 6 GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE

1. In ordine agli obiettivi generali di semplificazione delle pratiche il Comune, in collaborazione con altri enti e soggetti interessati a vario titolo dai procedimenti, promuove modalità telematiche di presentazione e gestione delle istanze, comunicazioni e segnalazioni a carattere edilizio e paesaggistico in sostituzione di quelle tradizionali su supporto cartaceo, in adempimento delle disposizioni vigenti in materia di amministrazione digitale.

ART. 7 SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

7.1 Contenuti degli elaborati

1. Le comunicazioni, segnalazioni e le richieste di titolo abilitativo devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento.
Tale documentazione tecnica va redatta con i contenuti e con le modalità rappresentative specificate nel portale telematico comunale.

7.2 Contenuti dei piani attuativi

1. La documentazione deve essere conforme alle prescrizioni contenute nella DGR del 25 luglio 1997, n 6/30267, con i seguenti contenuti minimi:
 - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
 - b) schema di convenzione contenente:
 - i) l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
 - ii) l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
 - iii) la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;

- iv) la modalità ed i tempi d'attuazione.
 - c) stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
 - d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
 - e) planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
 - i) delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
 - ii) delle presenze naturalistiche ed ambientali;
 - iii) degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
 - iv) per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
 - e bis) numero sufficiente di sezioni ambientali estese alle aree adiacenti al comparto tali da illustrare compiutamente l'andamento idrografico del comparto stesso;
 - f) relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045, e allegato piano di contesto paesistico, compresi gli opportuni approfondimenti grafico-testuali eventualmente necessari a rappresentare ed esplicitare le potenziali misure di mitigazione e/o compensazione ecologica da prevedere;
 - g) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
 - h) progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
 - i) l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
 - ii) l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
 - iii) l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
 - i) esemplificazione dei profili altimetrici;
 - j) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi secondo il titolo V, capo IV, articolo 52 della LR 12 dicembre 2003, n. 26;
 - k) per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici e fognari il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, le dichiarazioni degli enti gestori dei pubblici servizi che attestino l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di distribuzione; per le eventuali cabine di trasformazione l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione.
 - l) copia della documentazione deve essere presentata obbligatoriamente su supporto informatico in formato vettoriale georeferenziato (formato DWG o compatibile);
 - m) fotoinserimento;
 - n) documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
 - o) in caso di recupero aree/siti dismessi, copia degli accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs. 152/06, art. 242.
2. Documenti da allegare ai Piani paesistici di contesto:

- a) rappresentazione, in scala adeguata, della situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;
- b) verifica preventiva, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotoinserti, ecc.) redatti in scala adeguata, dell'impatto che le previsioni d'intervento potrebbero avere nell'ambiente circostante, al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c) individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- d) progetto del verde, redatto da professionista specializzato, che deve relazionarsi anche al sistema della rete ecologica, estendendo le valutazioni ad un adeguato intorno dell'ambito di intervento.

7.3 Aggiornamento della cartografia comunale

1. Ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale, nei casi di interventi edilizi che comportano modifiche cartografiche deve essere consegnata la planimetria definitiva di progetto in formato elettronico (*shapefile* o *dwg*).

La planimetria deve essere realizzata sul Database Topografico utilizzando il sistema di coordinate ufficiale nazionale ETRF2000 in coordinate piane UTM32N, oppure il sistema assimilabile WGS84/UTM32N.

7.4 Convenzioni urbanistiche

1. Piani attuativi

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei permessi di costruire relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito dall'art. 28 comma 5 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, deve prevedere:

- la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, nei limiti definiti dallo strumento urbanistico comunale la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

2. Permesso di costruire convenzionato (PdCC)

- a) Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) è prescritto in tutti i casi espressamente indicati dallo strumento urbanistico comunale nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato ai sensi dell'articolo 31 della legge n. 1150/42, dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e degli articoli 10 e 36 della LR 12/05 e ss.mm.ii.
- b) Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione deve contenere quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/42 e ss.mm.ii. e dall'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

- c) Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dello standard urbanistico e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

ART. 8 VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI

1. In riferimento alla individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ed ai contenuti minimi della relazione paesaggistica, si rimanda alla normativa vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695.
2. Nei casi previsti dallo strumento urbanistico comunale, la documentazione di cui al comma 1 è supportata dalla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i contenuti di cui all'art. 7.2, comma 2.

ART. 9 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. I valori da applicare per la determinazione del contributo di costruzione, nonché le possibilità di rateizzazione del pagamento, sono stabiliti con apposito atto dal Comune.
3. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.
4. Per gli ambiti di rigenerazione urbana, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50%.
5. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al 5%, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, con priorità a quelli previsti dallo strumento urbanistico comunale.
6. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione così determinata:
 - a) pari al 40% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
 - b) pari al 20% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
 - c) pari al 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;
 - d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il Comune.
7. Si intende interamente richiamata ogni ulteriore riduzione o maggiorazione stabilita dalla normativa sovraordinata.

ART. 10 FASCICOLO DEL FABBRICATO

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di sostituzione, il proprietario o l'amministratore è tenuto a costituire e mantenere il Fascicolo del Fabbricato.
2. Il Fascicolo del Fabbricato è costituito dai seguenti elementi fondamentali, allegabili anche in solo formato digitale:
 - a) individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;
 - b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
 - c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;
 - d) copia della richiesta del certificato di agibilità con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente;
 - e) copia delle denunce sismiche e dei cementi armati (o delle strutture), collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici, ivi compresa l'autorizzazione sismica qualora necessaria;
 - f) copia della certificazione dell'idoneità statica;
 - g) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
 - h) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - i) indicazioni circa la presenza, le modalità di funzionamento e manutenzione dei dispositivi atti a garantire il rispetto dei principi di invarianza idraulica ed idrologica, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - j) relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia del consumo energetico degli edifici redatta ai sensi della normativa vigente in materia e relativa certificazione energetica;
 - k) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - l) fascicolo per le future manutenzioni previsto dall'art. 91 comma 1 lettera a) e allegato XVI del D.Lgs. 81/2008.
3. Fermo restando quanto previsto al comma 1, tutte le pratiche edilizie, presentate dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento, nonché le relative certificazioni acquisite, devono essere conservate dal proprietario o dall'amministratore, il quale deve consegnarne copia ai successivi acquirenti in caso di vendita e al successivo amministratore in caso di modifica dell'incarico.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

ART. 11 OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO

1. In merito alle procedure e alle modalità di occupazione del suolo pubblico si rimanda alle disposizioni dello specifico regolamento comunale.

ART. 12 TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
 - a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti al deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
 - b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire ad usi di tipo residenziale o a servizi pubblici;
 - c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
 - d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati;
 - e) sono escluse da tale verifica le aree già sottoposte a valutazione sito specifica dell'impianto che documenti che "l'esercizio non reca nocumento alla salute del vicinato" di cui all'art. 216 del RD 1265 del 27 luglio 1934 o già assoggettate a tale valutazione nella procedura di Valutazione di Impatto Ambientale o nella Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) di cui al D.Lgs. 152/06 o nelle valutazioni effettuate ai sensi del D.Lgs. 334/99.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato su assenso del proprietario o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
3. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati allo Sportello Unico per l'Edilizia che ne invierà copia agli uffici competenti, nonché alla Provincia di Brescia e, per conoscenza, all'ARPA. Qualora i risultati dell'indagine suddetta 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. 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, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.

4. Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della DGR 23 maggio 2012 n. IX/3509, qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti - eventualmente tramite frazionamento catastale - o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.
5. Qualora gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e approfondimenti, lo comunicano al Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico, che interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato, sino alla positiva valutazione delle integrazioni. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione, si deve procedere come indicato nel precedente comma 3.
6. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere, nonché allegati al fascicolo del fabbricato di cui all'ART. 10.
7. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

ART. 13 INIZIO DEI LAVORI

1. La comunicazione di inizio lavori deve essere presentata secondo le modalità specificate nel portale telematico comunale.
2. Decorso inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative.
3. La trasmissione della notifica preliminare di inizio lavori in cantiere e dei suoi aggiornamenti deve avvenire tramite sistema informatizzato. Tale inserimento garantisce la trasmissione all'ATS e alla Direzione Provinciale del Lavoro (DPL) competente e permette la stampa dell'atto utile per l'affissione presso il cantiere. L'obbligo sussiste nei seguenti casi:
 - a) nei cantieri in cui è prevista la presenza, anche non contemporanea, di più imprese esecutrici;
 - b) nei cantieri che ricadono nella fattispecie sopra descritta, in un momento successivo all'inizio dei lavori;
 - c) nei cantieri in cui opera una sola impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.

ART. 14 RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 30 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari. Della suddetta definizione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
3. In caso di inadempienza del termine di cui al comma 2, il richiedente può procedere alla individuazione dei punti fissi redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
4. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il titolare del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

ART. 15 DISCIPLINA DEL CANTIERE

1. Fatta salva la normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affisso, in vista al pubblico, un cartello di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del titolare dello stesso, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori, del committente e/o del responsabile dei lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e del coordinatore in fase di esecuzione dei lavori;

- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione e la documentazione prescritta dalla normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene;
- d) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale autorizzazione;
- e) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca;
- f) con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori;
- g) le attività di cantiere devono essere svolte nel rispetto delle disposizioni della Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

ART. 16 CANTIERIZZAZIONE SU SUOLO PUBBLICO

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in adiacenza a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori, e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela del pubblico transito e dei pubblici servizi; a tal fine si deve ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse anche quando i lavori non sono in corso.
3. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
5. Tutti i materiali per la costruzione gli arnesi e i macchinari devono essere collocati all'interno della recinzione.
6. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
7. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. I fronti dei ponteggi verso strade, chiusi con stuoie o similari, devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali e di ancoraggi atti a resistere al vento.

ART. 17 DEMOLIZIONI

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione di opere di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire; in caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso, qualora necessaria, immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
3. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
4. La richiesta di demolizione deve conseguire preventivamente i pareri e le autorizzazioni previsti dalle disposizioni legislative vigenti e deve specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
5. Le operazioni di demolizione devono avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.
6. Il Direttore dei lavori ed il Costruttore sono responsabili di eventuali cedimenti e/o danni agli edifici ed al suolo limitrofi. Devono essere usate tutte le cautele necessarie in questa fase dei lavori e vanno poste in opera puntellamenti e rinforzi tali da garantire la stabilità degli edifici e del suolo circostante. Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interrato interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.
7. Nelle opere di demolizione è vietato calare i materiali di risulta verso la pubblica via. Quando ciò sia inevitabile per la natura delle opere e/o per la collocazione dell'intervento edilizio, i materiali vanno calati entro appositi recipienti o con adatti condotti e previamente inumiditi per evitare la diffusione di polvere.
8. È vietato ingombrare con qualsiasi materiale le strade e gli spazi pubblici adiacenti il cantiere. Nel caso di assoluta necessità il Soggetto competente può concedere il permesso di deposito temporaneo previo pagamento della tassa relativa e l'osservanza delle disposizioni di cui all'ART. 16.
9. Il caricamento, lo spostamento e lo scarico dei materiali d'opera o di demolizione devono essere eseguiti con la massima premura ed usando ogni possibile cautela al fine di evitare disturbi o molestie sia ai fabbricati vicini che alla circolazione.

ART. 18 CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA

1. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti.

ART. 19 RINVENIMENTI

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i termini di legge.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.
3. Il danneggiamento e la manomissione di strutture e stratificazioni di interesse archeologico sono perseguibili ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio o del Codice Penale.

ART. 20 ORDIGNI BELLICI

1. 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 deve essere richiesta ed eseguita indagine specifica da effettuarsi a cura del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione, ai sensi dell'art. 91 comma 2 bis D.Lgs. 81/2008.
2. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti deve esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

ART. 21 INTERRUZIONE DEI LAVORI

1. Il proprietario nei casi in cui per qualsiasi ragione sia costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori deve fare eseguire le opere di presidio ritenute necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per togliere eventuali inconvenienti igienico-sanitari e di sicurezza, previa comunicazione al Comune.
2. Trascorsi 30 giorni dall'interruzione dei lavori, è facoltà del Comune far cessare l'occupazione del suolo pubblico in precedenza accordata e far ripristinare i luoghi nello stato anteriore ai lavori; se invece sia stato dato avviso al Comune dei motivi della interruzione, questi può autorizzare la proroga dell'interruzione, assegnando un termine.
3. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Comune ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

ART. 22 ULTIMAZIONE DEI LAVORI

22.1 Regole generali

1. Il termine entro il quale l'opera assentita deve essere ultimata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative. Decorso tale termine il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, fatta salva la possibilità dell'interessato, prima della scadenza del titolo, di richiedere la proroga nei casi e con le modalità previste dalla legge. Per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 22.2.
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

22.2 Interventi non ultimati

1. Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte è classificata come l'intervento originario.
2. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
3. Solo qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti che verranno qualificate di ristrutturazione edilizia.
4. Gli immobili, qualora oggetto di interventi edilizi non ultimati, sono sottoposti alla disciplina dell'ART. 64 qualora ne ricorrano i presupposti.

ART. 23 PULIZIA E RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI

1. Chi esegue i lavori deve mantenere la via pubblica pulita su tutto il fronte dei lavori, ricorrendo, ove occorra anche a replicati innaffiamenti. Deve inoltre, immediatamente dopo il compimento dei lavori, far lavare i ponti, gli assiti, ecc., e restituire alla circolazione il suolo pubblico perfettamente sgombro e pulito a sue cure e spese.
2. Chi altera o danneggia le opere stradali o in generale gli spazi pubblici, il patrimonio arboreo, ecc. è obbligato a ripristinarli a sue spese. Il Comune può come garanzia, chiedere il versamento di una somma a titolo di cauzione.
3. Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori vengono incontrati manufatti, condutture od altre opere per servizio pubblico o privato, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli dando immediato avviso al Comune. Per le opere private deve essere dato contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

ART. 24 REQUISITI DEGLI EDIFICI

24.1 Dimensione minima degli alloggi

1. In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale deve garantire una quota, da calcolarsi sull'intero edificio, di alloggi aventi superficie utile non inferiore a 75,00 mq.
2. La quota minima di cui al precedente comma, arrotondata per difetto, deve essere pari al 60% del numero delle unità abitative previste, mentre il restante 40% può avere dimensioni inferiori.
3. Nel caso in cui, in applicazione delle norme previste ai precedenti commi, l'edificabilità concessa per le nuove costruzioni residenziali non consenta di raggiungere la superficie minima necessaria per soddisfare alla dimensione minima di un alloggio, tale parametro si intende implicitamente derogabile.
4. In ogni caso la presente norma non si applica:
 - a) in casi d'interventi d'edilizia residenziale pubblica (ERP);
 - b) per interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia o ampliamento di edifici esistenti alla data del 08/02/2016 (adozione I variante generale) nel caso si recuperi o si realizzi un numero d'unità abitative non superiore a tre;
 - c) per i cambi di destinazione d'uso che comportano l'aggiunta di una unità abitativa.

24.2 Servizi indispensabili degli edifici

1. Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile;
 - c) distribuzione dell'energia elettrica;
 - d) raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
 - e) locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, ove necessario.
2. Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamento, gli edifici oggetto di interventi edilizi devono inoltre essere dotati:
 - a) di sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - b) di sistemi di protezione dagli incendi;
 - c) di impianti elettrici di messa a terra e di dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche ove necessario;
 - d) di impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento;
 - e) di sistemi di controllo e gestione delle acque pluviali, ove necessario, in riferimento alle misure di invarianza idraulica ed idrologica di cui al regolamento regionale n. 7 del 23/11/2017.

24.3 Tipologia dei locali

1. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
 - b) Spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.);
 - c) Spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..

24.4 Altezze minime dei locali

1. L'altezza media dei locali di abitazione non deve essere minore di 2,70 m.
2. L'altezza media degli spazi accessori e di servizio non deve essere minore di 2,40 m.
3. L'altezza di 2,10 m è consentita per corridoi, ripostigli e, luoghi di passaggio in genere.
4. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a 2,00 m nei locali di abitazione ed a m 1,80 nei locali accessori e di servizio.
5. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti.
6. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, di cui agli articoli 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i..
7. Nell'ambito di interventi edilizi minori di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie, che in ogni caso non possono risultare inferiori a 2,40 m per i locali di abitazione, fermo quanto previsto in merito all'altezza minima necessaria per tutte le altre tipologie di locali.
8. Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto per l'altezza minima.
9. L'altezza dei locali adibiti a luoghi di lavoro deve essere conforme ai requisiti indicati al punto 1.2 dell'allegato IV del D. Lgs. n. 81/2008.
10. Per i locali destinati o da destinarsi a uffici, indipendentemente dal tipo di azienda, e per quelli delle aziende commerciali, l'altezza non deve essere inferiore a 2,70 m.

24.5 Superficie minima degli ambienti

1. Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse la superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
 - camere ad un posto letto: 9,00 mq;
 - camere a due posti letto: 14,00 mq;
 - soggiorno: 14,00 mq;
 - bagni principali: 4,00 mq;
 - cucine: 8,00 mq.
2. In ogni caso, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14,00 mq, per i primi 4 abitanti, ed a 10,00 mq, per ciascuno dei successivi.
3. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione pari a 28,00 mq per la prima persona e 10,00 mq per ogni ulteriore persona.

24.6 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:
 - pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - soffitto di materiale traspirante;
 - cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, odori e fumi. Sono vietati tutti gli accorgimenti tecnici che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti; solo in presenza di piani di cottura elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione, per gli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria ed in presenza di documentati impedimenti strutturali;
 - parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.
2. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) pavimenti e pareti da un'altezza minima di 1,10 m rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente solamente in corrispondenza degli apparecchi sanitari;
 - b) soffitto di materiale traspirante;
 - c) tutti i locali destinati a servizi igienici devono essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale; avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
 - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi di uso pubblico, devono essere muniti di idoneo locale antibagno;
 - e) negli alloggi, solo per i secondi servizi, è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto;
 - f) la dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per ogni alloggio è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet o analogo sistema integrato al vaso, una doccia o vasca da bagno;
 - g) nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, deve essere previsto almeno un servizio igienico, dotato di vaso e lavabo; quest'ultimo potrà essere ubicato nell'eventuale antibagno, fermo restando il rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - h) per le unità immobiliari destinate ad attività aperte al pubblico, quali ad esempio pubblici esercizi, attività di servizio alla persona, ecc., dovrà essere rispettato quanto previsto dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

24.7 Aeroilluminazione

1. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
2. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
3. Nei NAF la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento e comunque non peggiorativa del rapporto esistente.
4. Per i locali la cui profondità supera di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata deve essere incrementata fino al 15% della

superficie di pavimento; in ogni caso la profondità non può superare di 3,5 volte l'altezza del voltino.

24.8 Requisiti dei materiali da costruzione

1. La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.
2. Fermi restando tali principi generali, nella scelta dei materiali deve essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso così come indicato nell'ART. 26.

24.9 Requisiti di sicurezza per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Per le disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto si richiama la normativa nazionale e regionale vigente in materia.

24.10 Rumore ambientale

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale, così come definito da D.P.C.M. 01 marzo 1991, L. 447/1995, L.R. 13/2001, si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.

24.11 Gas Radon

1. Ogni intervento edilizio deve valutare l'esposizione del gas radon in ambiente indoor ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, *in particolare del D.Lgs. 101/2020*.

24.12 Invarianza idraulica e idrologica

1. Ai sensi dell'art. 58 bis della LR 12/2005 si definiscono:
 - invarianza idraulica: principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione;
 - invarianza idrologica: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione.
2. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del DPR 380/2001 e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto specificato nel regolamento regionale di cui al comma 5. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi.
3. Il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica deve essere ottenuto secondo i criteri e i metodi stabiliti dal RR 23 novembre 2017 n. 7 e ss.mm.ii.

24.13 Norme per le costruzioni in zone sismiche

1. Il rispetto delle norme per le costruzioni in zone sismiche, qualora contrastante, costituisce implicitamente deroga alle disposizioni del presente regolamento edilizio.

24.14 Requisiti acustici passivi degli edifici

1. Per le disposizioni concernenti i requisiti acustici passivi degli edifici si richiama la normativa nazionale e regionale vigente in materia.

24.15 Inagibilità degli edifici

1. Il Sindaco, o il dirigente da lui delegato, 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. Un edificio, o parte di esso, dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco, o del dirigente da lui delegato, e non potrà essere rioccupato se non dopo risoluzione ed eliminazione delle cause di inagibilità attestate mediante relazione tecnica asseverata di avvenuta risoluzione ed eliminazione dei motivi ostativi.

ART. 25 MODALITÀ DI PROGETTAZIONE

1. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare: la localizzazione, la morfologia del lotto di intervento, la forma dell'edificio, l'uso, le abitudini degli utenti, le tecnologie e i materiali impiegati.
2. Sulla base di tali fattori il progetto definisce la migliore soluzione energetica scegliendo opportunamente:
 - a) la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
 - b) i sistemi di gestione dell'illuminazione;
 - c) i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabili e reflue).
3. In ogni caso il progetto deve fornire soluzioni integrate caldo-freddo affinché siano garantite adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno.

ART. 26 SCELTA DEI MATERIALI

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
2. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
3. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione devono essere certificate da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare marcatura CE; in ogni caso ed in assenza delle predette marcature, le caratteristiche dei materiali devono essere coerenti con quelle indicate nella normativa tecnica nazionale vigente.

ART. 27 ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

1. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono preferibilmente essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (a titolo esemplificativo archivi, box, ripostigli, lavanderie, corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato nord e servire da protezione fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
2. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine e tutti i locali con permanenza continuativa di persone), devono essere orientate preferibilmente verso sud-est e sud-ovest.
3. Le distanze fra edifici devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

ART. 28 PROTEZIONE DAL SOLE

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

ART. 29 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI

1. Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro dell'edificio e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale, nonché le entrate di calore in quella estiva, si rimanda ai limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che definiscono l'involucro definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, alla quale si rimanda anche per i temi di deroga da indici e parametri edificatori.

ART. 30 INVOLUCRO VEGETALE

1. Nella realizzazione dell'involucro degli edifici è consentito l'utilizzo di componenti vegetali che concorrano al miglioramento microclimatico degli ambienti e alla riduzione dell'irraggiamento solare diffuso.
2. Tali componenti possono interessare sia la copertura (tetti verdi) che le pareti esterne (muri verdi) e non devono determinare un impatto negativo sui rapporti aeroilluminanti dei locali interessati.
3. Per tetti verdi si intende una sovracopertura costituita da strato vegetale adeguatamente composto e stabilizzato.
4. Per muri verdi si intende la realizzazione di coltivazioni verticali sostenute da strutture di rivestimento oppure l'installazione diffusa di vegetazione in vaso all'interno della composizione della facciata.

ART. 31 SISTEMI SOLARI PASSIVI

1. Sia nelle nuove costruzioni sia nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi solari passivi, in grado di captare l'energia radiante solare, immagazzinarla e poi distribuirla all'interno dell'edificio senza il ricorso a sistemi meccanici, ma tramite convezione, conduzione o irraggiamento.
2. Sono considerati sistemi solari passivi: i muri e i pavimenti ad accumulo associati ad adeguati sistemi di captazione (muro di Trombe o simili), le serre bioclimatiche, i collettori a termocircolazione, i camini solari, le vetrate ventilate.
3. I sistemi solari passivi devono essere orientati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di +/- 45°.
4. I sistemi solari passivi non devono essere dotati di impianto di riscaldamento.
5. I sistemi solari passivi devono avere una profondità massima pari a 1,50 m.
6. I sistemi solari passivi non devono essere di ostacolo all'illuminazione ed aerazione naturale diretta dei locali retrostanti.
7. Ai sensi dell'articolo 4 della LR n. 39/2004, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio.

ART. 32 VENTILAZIONE NATURALE E MECCANICA

1. Per gli edifici residenziali di nuova costruzione, anche quando realizzati con intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, tutti i locali di abitazione permanente (con esclusione di corridoi e disimpegni, ecc.) devono usufruire di aerazione naturale diretta.
2. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi aperti o su cortili nel rispetto dei rapporti aero illuminanti previsti e richiesti.
3. Per gli edifici di tutte le destinazioni d'uso, al fine di garantire i valori minimi di ricircolo d'aria, è possibile installare sistemi di ventilazione meccanica controllata (VMC), nel rispetto delle condizioni e delle modalità stabilite dalla normativa vigente in materia.
4. In presenza di impianti di ventilazione meccanica, che prevedano l'immissione di aria esterna trattata contestualmente all'aria interna viziata, è obbligatorio adottare sistemi di recupero del calore dell'aria in espulsione.

ART. 33 SCALE

33.1 Norme di carattere generale

1. Le scale devono essere agevoli e sicure sia in salita che in discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a 1,00 m ed avere pavimentazione antisdrucciolo.
2. I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:
 - a) alzata minima 16 cm e massima 18 cm; l'altezza massima della alzata è consentita solo per casi particolari e comunque solo per progetti di ristrutturazione conservativa;
 - b) pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a 63 cm.
4. È vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino delle rampe e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia del vano porta non può essere inferiore a 0,50 m.

33.2 Norme per le scale interne ad un medesimo alloggio

1. Le rampe di scale che collegano locali di una medesima unità immobiliare, o che collegano vani abitativi con cantine o sottotetti della medesima unità immobiliare, non possono avere una larghezza inferiore a 0,80 m, se scale rettilinee, e diametro non inferiore a 1,20 m se scale a chiocciola.
2. Le scale a chiocciola devono avere una pedata di profondità minima, libera da sovrapposizioni, di cm 25, per una larghezza minima di m 1 per ogni gradino.

33.3 Norme per le scale di uso comune a più unità immobiliari (scale condominiali, ecc.).

1. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di superficie non inferiore a 1,00 mq per ogni piano.
2. Per le scale comuni a più unità abitative non sono ammessi gradini a piede d'oca; le scale devono essere interrotte con idonei pianerottoli di lunghezza superiore a 1,20 m ogni 10 alzate.
3. Può essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a 0,40 mq per piano servito.
4. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti nel vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non consentire pericolo per l'incolumità delle persone.
5. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
6. Le pareti dei vani-scala devono essere rivestite, per un'altezza pari ad almeno 1,80 m con materiali lavabili che consentano una facile pulizia. Stesse caratteristiche devono avere il gradino (alzata-pedata) e i pianerottoli nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano.
7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a 1,20 m riducibili a 1,00 m per le costruzioni fino a 2 piani ove vi sia servizio di ascensore.

ART. 34 LOCALI SEMINTERRATI ED INTERRATI

1. I locali interrati non possono in ogni caso 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).
2. Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali, qualora esistenti, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività di ristorazione o similari, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, servizi igienici. La destinazione dei locali seminterrati ad attività lavorativa dovrà avvenire nel rispetto del D. Lgs. n. 81/2008 e del relativo allegato IV in deroga al comma 1 dell'art. 65.
3. I locali seminterrati esistenti possono essere destinati a spazi di abitazione o lavorativi quando rispondenti ai requisiti di cui alla L.R. 7/2017 e non compresi negli ambiti esclusi dall'applicazione della stessa legge, come individuati dalla apposita delibera del Consiglio Comunale e previo titolo abilitativo. La destinazione dei locali interrati e seminterrati ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente in deroga alle disposizioni del comma 1 dell'articolo 65 del D. Lgs. 81/2008.
4. Se condominiali, i locali seminterrati e interrati sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.
5. I locali seminterrati e interrati di edifici residenziali se destinati a cantina, ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati. Tale divieto vale per tutti i box e garage qualunque sia la destinazione principale dell'edificio.

ART. 35 LOCALI SOTTOTETTO NON AGIBILI

1. I locali sottotetto esistenti e non abitabili in quanto privi delle altezze medie prescritte per i locali di abitazione e non recuperabili ai sensi dell'articolo 63 e seguenti della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., possono essere dotati degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento ed adibiti ad usi quali stenditoi, guardaroba, archivi, se direttamente collegati a spazi di abitazione. Per gli stessi deve essere garantita la continuità microclimatica e le superfici di ventilazione ed aerazione non possono essere superiori a 1/15 della superficie dei singoli locali.
2. I locali sottotetto esistenti, privi dei requisiti di agibilità e non collegati direttamente a spazi di abitazione, devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati e destinati esclusivamente a ripostiglio e depositi. Gli stessi non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e le superfici di ventilazione ed aerazione dovranno essere inferiori a 1/30 della superficie del locale.
3. Nei nuovi interventi edilizi, siano essi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, i locali sottotetto non agibili e non conteggiati nel calcolo della Superficie lorda, devono essere non praticabili, intendendosi per tali le intercapedini con sola funzione progettuale ed igienico sanitaria, che per caratteristiche geometriche o modalità costruttive non consentano, con interventi successivi, il recupero di superfici abitabili ai sensi degli articoli

63 e 64 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e, pertanto, in nessun punto devono avere un'altezza superiore a 2,40 m. In tali intercapedini, non possono essere realizzate opere, o installati impianti igienico-tecnologici, finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone. Le superfici di ventilazione ed aerazione, compresi i lucernari per accedere alla copertura, devono essere inferiori a 1/30 della superficie del locale.

ART. 36 PREMIALITÀ PER IL RISPARMIO ENERGETICO

1. Per gli interventi che conseguano un particolare miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio si applicano le premialità stabilite con apposito atto dalla Amministrazione Comunale.
2. Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti alla data della domanda di concessione:
 - a) in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno;
 - b) in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno;
 - c) in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 50 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
 - d) in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
 - e) in misura del 40% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.
3. Per specifici approfondimenti, si rimanda ad un apposito Regolamento da approvarsi, da parte dell'Amministrazione Comunale, in conformità con i principi e le finalità perseguite dalla normativa vigente in materia e dal presente PGT.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti pubblici o di uso pubblico

ART. 37 DECORO DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitarne un uso pedonale, utilizzando materiali e modalità costruttive che, nel rispetto del contesto urbano, consentano anche facili operazioni di ispezione e ripristino nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico laddove non diversamente specificato devono essere trattati in superficie con l'utilizzo di materiali tradizionali e con particolare attenzione alla valorizzazione degli aspetti paesistici, paesaggistici e materici di cui al Piano del Paesaggio.
3. I percorsi pedonali e le aree di sosta veicolare devono essere realizzate conformemente alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Gli spazi pubblici devono essere adeguatamente illuminati e arredati.
5. Nei progetti che riguardano la pavimentazione di spazi pubblici si devono utilizzare materiali compatibili con il singolo contesto architettonico, privilegiando obiettivi di riordino gerarchico dei diversi fruitori quali pedoni, biciclette, automobili, trasporto pubblico, trasporto merci, evitando il più possibile l'uso di asfalto.
6. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da garantire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
7. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
8. Fermo restando quanto stabilito dal comma 3, all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, le superfici d'usura in pietra o acciottolato di strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati di uso pubblico, dove esistenti, devono rimanere tali anche in vista di eventuali ripristini.
9. In particolare, per i marciapiedi è consigliato l'uso di lastre di arenaria o granito, mentre per le parti carrabili è preferibile la posa di pavimentazioni in porfido.
10. I materiali da impiegare devono preferibilmente avere le caratteristiche e i requisiti di cui all'ART. 26.
11. Il Comune, tramite apposito regolamento, promuove misure incentivanti per il recupero delle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici, in particolare per quanto riguarda il rifacimento di intonaci, tinteggiature, elementi decorativi.

ART. 38 STRADE

38.1 Strade ad uso pubblico

1. Le strade all'interno del centro abitato, laddove possibile, devono essere dotate di alberature. Gli elementi di arredo devono essere connotati da robustezza, durabilità e facilità di sostituzione in caso di degrado.

2. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con le norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Le strade fuori dal centro abitato devono minimizzare l'uso di guard-rail che riducano la percezione paesaggistica degli spazi aperti. Laddove possibile le strade devono essere dotate di alberature.
4. Eventuali attraversamenti ciclabili o pedonali devono essere adeguatamente illuminati e preferibilmente dotati di un'isola salvagente al centro della carreggiata.
5. Le rotatorie stradali con diametro interno superiore a 5,00 m devono prevedere la sistemazione con idonea vegetazione autoctona compatibile con l'urbanizzazione esistente delle isole centrali. Le rotatorie con diametro interno inferiore a 5,00 m devono prevedere la pavimentazione delle isole centrali al fine di evitare la crescita di vegetazione infestante. È vietata l'installazione nell'isola centrale di mezzi pubblicitari, come definiti all'ART. 76. È possibile installare massimo 4 elementi di informazione all'utenza, in cui inserire esclusivamente i dati relativi al soggetto che ne cura la manutenzione e purché aventi dimensione massima pari a 40 cm x 60 cm e altezza massima pari a 50 cm. È consentita l'installazione di elementi di arredo urbano, ornamentali o artistici al centro della rotatoria, purché non interferiscano con la sicurezza della circolazione stradale. Al fine di garantire la sicurezza degli attraversamenti pedonali e ciclabili è necessario che le rotatorie siano progettate e realizzate nel rispetto dei seguenti principi:
 - a) evitare il sovradimensionamento della larghezza delle corsie di adduzione;
 - b) realizzare gli attraversamenti con rifugio centrale nell'isola separatrice;
 - c) posizionare l'attraversamento pedonale ad una distanza di 5,00 m dalla linea di precedenza;
 - d) garantire le condizioni di massima visibilità dei pedoni anche mediante opportuna localizzazione della segnaletica verticale.
6. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente articolo per gli interventi in spazi esistenti caratterizzati da uniformità di materiali o tecnologie/tipologie costruttive purché non in contrasto con il contesto urbano di riferimento.

38.2 Strade ad uso privato

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione. Tali strade devono essere frazionate su singolo mappale e gestite, anche nell'uso, da un consorzio di proprietari, che si assume le responsabilità civili e penali derivanti dall'incuria, dalla cattiva manutenzione e dell'accesso e/o dell'uso improprio da parte di chi non è autorizzato.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade devono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione;
 - g) all'installazione di elementi che non ne consentano la fruizione da parte di soggetti non autorizzati.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

ART. 39 PORTICI

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli previsti negli spazi pubblici urbani di cui all'ART. 37.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità, nonché l'idonea aerazione/ventilazione e illuminazione nel rispetto delle caratteristiche di cui all'ART. 55.
4. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucchiolevole e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
5. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
6. Le aree porticate devono essere accessibili, nel rispetto delle norme di legge per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 40 PISTE CICLABILI

1. Le piste ciclabili devono essere realizzate conformemente alla normativa vigente in materia e alle indicazioni di specifici strumenti (manuali, piani, ecc.) predisposti a livello sovraordinato per la realizzazione della rete ciclabile regionale e dei percorsi ciclabili provinciali o sovracomunali.
2. Le piste ciclabili devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, compatibile con quelli previsti negli spazi pubblici urbani di cui all'ART. 37.

4. Le piste ciclabili poste all'interno del centro abitato, salvo diversa indicazione da parte del Comune, devono essere illuminate artificialmente, nel rispetto delle caratteristiche di cui all'ART. 55.
5. Le piste ciclabili devono avere, ove possibile, spazi di sosta adeguatamente attrezzati con portabiciclette, in particolar modo in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa.
6. Lungo i percorsi ciclabili deve essere prevista idonea segnaletica orizzontale e verticale, atta a garantire la visibilità, la fruizione e la circolazione in sicurezza.
7. Le intersezioni con la viabilità veicolare devono essere regolamentate al fine di garantire la sicurezza dei ciclisti mediante la predisposizione di apposita segnaletica verticale e orizzontale e con la formazione di dossi artificiali e rallentatori in corrispondenza della carreggiata veicolare.

ART. 41 AREE PER PARCHEGGIO

1. Tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia pubblici che privati ad uso pubblico, devono rispettare i seguenti criteri progettuali e attuativi:
 - a) devono essere realizzati secondo criteri di progettazione che rispondano alla qualità, alla tutela ambientale e alla compatibilità tipologica complessiva dell'ambito;
 - b) i parcheggi di superficie devono essere adeguatamente alberati, prevedendo un numero minimo di presenze arboree ad alto fusto in essenze autoctone pari a 1 albero ogni 4 posti auto;
 - c) i parcheggi di superficie devono essere adeguatamente illuminati, nel rispetto delle caratteristiche di cui all'ART. 55;
 - d) i parcheggi a raso devono essere realizzati prevedendo adeguati percorsi pedonali;
 - e) i parcheggi a contatto con parchi e altri ambiti aventi rilevante significato paesaggistico e ambientale, devono avere carattere di compatibilità paesaggistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
 - f) per le strutture di parcheggio pluripiano, interrato o in elevazione, devono essere preliminarmente verificate le specifiche condizioni di impatto ambientale e di generazione di traffico;
 - g) la realizzazione di parcheggi di sottosuolo deve comunque garantire, ove possibile, la sistemazione a verde di parte della copertura in superficie anche con piantumazioni d'alto fusto in essenze autoctone.
2. Gli stalli per i posti auto non possono essere inferiori a 2,20 x 5,00 m se paralleli alla corsia di marcia e a 2,50 x 5,00 in tutti gli altri casi.
3. In merito alla realizzazione delle infrastrutture elettriche per la ricarica degli autoveicoli sono da rispettare le disposizioni dell'ART. 58.
4. Negli edifici a destinazione residenziale con più di quattro unità abitative o nelle relative aree di pertinenza, devono essere realizzati appositi spazi privati comuni per il deposito delle biciclette, nella misura minima di 1 posto bicicletta ogni 5 abitanti teorici dell'immobile.
5. Negli edifici con superficie superiore a 500 mq a destinazione produttiva, terziaria, pubblica e di interesse pubblico o nelle relative aree di pertinenza, devono essere realizzati appositi spazi privati comuni per il deposito delle biciclette, nella misura minima di 1 posto bicicletta ogni 5 fruitori teorici dell'immobile.

ART. 42 PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

1. Ai fini del presente Regolamento si intendono piazze e aree pedonalizzate gli spazi che si caratterizzano per usi collettivi differenti, nei quali è limitato l'accesso agli autoveicoli e sono favorite le interazioni sociali, culturali ed economiche spontanee tra persone.
2. Gli spazi di cui al presente articolo e quindi gli interventi di realizzazione o riorganizzazione degli esistenti, devono tendere ai seguenti obiettivi:
 - a) flessibilità d'uso;
 - b) accessibilità a tutti;
 - c) attrattività e vivibilità degli spazi;
 - d) integrazione con il contesto e con gli spazi privati limitrofi;
 - e) integrazione con il sistema ambientale;
 - f) ridotta manutenzione;
 - g) sicurezza.

ART. 43 PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. I passaggi pedonali devono sempre essere adeguatamente illuminati nel rispetto delle caratteristiche di cui all'ART. 55 e segnalati con appositi dispositivi tecnici quali bande sonore di preavviso, segnaletica verticale.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo compatibile con quelli previsti negli spazi pubblici urbani di cui all'ART. 37.
3. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a 2,00 m; i grigliati devono essere del tipo antitacco.
4. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici.
5. Gli attraversamenti pedonali rialzati all'interno del centro abitato devono essere complanari con i marciapiedi e raccordati con la carreggiata con rampe di pendenza massima pari al 7%.
6. In tutti i casi in cui non sia tecnicamente possibile realizzare marciapiedi rialzati, la circolazione dei pedoni deve essere garantita mediante appositi spazi delimitati da elementi fisici di protezione, anche di tipo discontinuo. In tali casi deve essere adottato il limite di velocità di 30 km/h.
7. I marciapiedi devono presentare le seguenti caratteristiche tecniche:
 - a) il dislivello tra il piano del marciapiede e le zone ad esso adiacenti non deve superare i 15 cm;
 - b) salvo diversa indicazione del Comune, i cordoli devono avere bordo laterale smussato;
 - c) sul limite della sede stradale possono essere imposte dal Comune opportune opere di protezione quali recinzioni, parapetti o barriere stradali.
8. Nelle intersezioni tra percorsi pedonali e carrabili devono essere garantite la continuità pianoaltimetrica delle superfici e una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il pedone.
9. Gli attraversamenti pedonali devono essere realizzati in conformità con le norme vigenti in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche.

10. Su indicazione del Comune, la manutenzione dei passaggi pedonali e dei marciapiedi può essere attribuita a soggetti privati.

ART. 44 ACCESSI E PASSI CARRABILI

44.1 Regole generali

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna, e in ogni caso non deve aumentare il pericolo della viabilità urbana esistente o prevista.
3. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a 2,00 m.
4. Lungo la viabilità extra urbana si devono prevedere accessi limitati e raggruppati alla rete comunale ed eventualmente provinciale; non sono ammessi accessi a singoli lotti su strade di importanza sovra locale come definito dalle direttive di cui all'art. 27 della Normativa del P.T.C.P.
5. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4,50 m e non superiore a 6,50 m.
6. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti devono essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m dalla carreggiata e devono essere raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. L'arretramento deve essere in superficie piana e non interessato dalle rampe di accesso ai box interrati. L'arretramento può essere derogato in caso di dimostrata impossibilità, con obbligo di automazione dell'apertura del cancello previo parere della Polizia Locale.
7. La movimentazione di portoni, di porte, di cancelli, di basculanti ecc. non deve interessare il suolo di pubblico transito.
8. Le rampe di accesso ai box interrati devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque che non deve avvenire su suolo pubblico. La pendenza massima deve essere pari al 20%.
9. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di 12,00 m dalle intersezioni stradali.
10. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia, nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi devono essere adeguati alla presente norma.
11. Sono ammessi nuovi accessi pedonali posti in arretrato dal filo strada di almeno 1,50 m, con serramento di chiusura posto a tale distanza e con sistema di apertura verso l'interno.
12. In caso di comprovata necessità possono essere imposte dal Comune misure superiori a quelle del presente articolo.
13. Gli eventuali accessi esistenti dai quali derivi sporgenza su spazio pubblico devono uniformarsi alle presenti norme o quantomeno ridurre la loro pericolosità il più possibile in base alla conformazione del lotto e del fabbricato.

44.2 Accessi e passi carrabili nei Nuclei di Antica Formazione

1. I nuovi accessi pedonali e i nuovi passi carrabili devono tenere conto della forma e della disposizione delle aperture preesistenti in facciata o nel muro fronte strada, in modo che i nuovi “vuoti” risultino esteticamente ben collocati ed armonicamente inseriti.
2. Sono ammessi nuovi accessi pedonali dai porticati o dagli spazi scoperti e nuovi passi carrabili senza obbligo di arretramento dal filo del muro dell’edificio in confine con l’area pubblica.
3. Per i nuovi accessi pedonali da ricavare nel muro dell’edificio in confine con l’area pubblica, è prescritta la soluzione a bussola con doppio serramento.
4. Non sono ammesse pensiline o tende, a protezione degli accessi pedonali e dei passi carrabili, sporgenti sullo spazio pubblico.

ART. 45 STRUTTURE SU SUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

1. Le strutture e i manufatti quali *dehor*, chioschi, servizi igienici, edicole, pensiline, bacheche o analoghi, anche se di tipo precario e provvisorio, situate su suolo pubblico o di uso pubblico devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l’ambiente circostante. Esse non devono costituire interferenze prospettiche con edifici di interesse architettonico o monumentale e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione vigenti, nonché delle norme vigenti in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 46 SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI

1. Nelle costruzioni devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas - metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dai soggetti erogatori dei servizi. Le servitù pubbliche possono derogare, ove strettamente necessario, alle disposizioni del presente regolamento.

ART. 47 NUMERAZIONE CIVICA E TOPONOMASTICA

47.1 Toponomastica e segnaletica

1. L’Amministrazione Comunale assegna il nome delle nuove vie previste nei piani attuativi subito dopo il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.
2. Non è soggetto al rilascio del titolo abilitativo l’utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto ai vincoli paesaggistici e/o monumentali.
3. È riservata all’Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
4. Le indicazioni relative alla presenza di servizi di interesse pubblico devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

47.2 Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni devono essere assegnati e apposti dal Comune in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, per il rilascio del titolo abilitativo il proprietario restituisce all'Amministrazione l'indicatore assegnato.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

ART. 48 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale. Tale disciplina può essere oggetto di specifico regolamento comunale, i cui contenuti non devono essere in contrasto con le disposizioni del presente Regolamento.
2. Gli interventi di nuova piantumazione e di sostituzione di elementi vegetali devono prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate, in modo da evitare lo stravolgimento del profilo vegetazionale tipico del territorio comunale.
3. Gli alberi di pregio non possono essere rimossi o sostituiti, ad eccezione dei casi di gravi patologie fitologiche adeguatamente documentate da apposita relazione agronomica per i quali è comunque necessaria una preventiva autorizzazione comunale. Sono alberi di pregio le alberature ad alto fusto in essenze autoctone o alloctone storicizzate aventi un diametro superiore a 0,40 m misurato a 1,00 m da terra.
4. Gli interventi che interessano tipologie edilizie connotate dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
5. Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
6. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale devono essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
7. Il Comune può consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.
8. Il taglio di alberi è sempre ammesso per le coltivazioni arboree produttive.
9. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale di interesse pubblico, alle proprietà interessate possono essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e delle sedi stradali.
10. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, gli orti ed i giardini privati di origine storica vanno conservati liberi da costruzioni di qualunque tipo e mantenuti alle colture esistenti.
11. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali ad uso pubblico esistenti e di progetto.
12. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.
13. I percorsi pedonali, pubblici o ad uso pubblico, possono essere costruiti anche a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.

14. Il Comune può imporre il taglio delle siepi a dimora nelle aree private qualora debordino su aree o percorsi pubblici.

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

ART. 49 RETI DI SERVIZI PUBBLICI

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione ed ai chiusini in genere devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e privati e devono inoltre essere progressivamente abbandonate a favore di linee interrato specie se la loro presenza pone vincoli alla fruizione anche visiva degli spazi.

ART. 50 VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

1. I volumi tecnici ed impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni, ecc.), fuori o entro terra, devono risultare compatibili per tipologia costruttiva, materiali e colori con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e con le attività presenti.
2. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas devono essere realizzate in sottosuolo prevedendo le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
3. Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento dell'aria che comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico.
4. Gli impianti tecnologici installati all'interno delle aree pertinenziali degli edifici privati (motori per climatizzazione, cabine e armadi di contenimento, ecc.) devono mantenere un arretramento minimo dai confini con aree pubbliche pari a m 1,50.

ART. 51 RISORSE IDRICHE

1. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo abilitativo viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione o ristrutturata integralmente un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili.
2. In accordo con gli enti preposti per le verifiche igienico-sanitarie, per le nuove costruzioni terziarie il raffrescamento estivo deve essere effettuato senza consumo di acque di falde profonde o di acquedotto.

ART. 52 RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

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

ART. 53 RECUPERO DELLE ACQUE PIOVANE

1. Fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, è obbligatorio nelle nuove costruzioni realizzare sistemi di recupero tramite serbatoi interrati delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, prevedendo il riutilizzo delle stesse per gli scarichi dei servizi sanitari, per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e dei passaggi.
2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di sistemi ed elementi costruttivi atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta interrati per poter essere riutilizzate.

ART. 54 TIPI DI SCARICO

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
 - a) bianche: acque meteoriche provenienti dalle coperture o da superfici esterne pavimentate;
 - b) grigie: acque provenienti da operazioni di lavaggio domestico;
 - c) nere: acque riconosciute nocive per la salute pubblica provenienti dai servizi igienici;
 - d) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferire, tra di loro distinte, al recapito finale. Per le acque meteoriche dei piazzali delle attività industriali e artigianali e per le acque meteoriche di scolo dalle coperture di insediamenti aventi emissioni in atmosfera, si deve provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che devono essere trattate nel rispetto delle previsioni del RR 4/2006.
3. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al limite della proprietà (sifone, braga), ferma restando la possibilità di ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi. Le acque meteoriche non

contaminate devono essere smaltite in loco, ovvero recuperate ad usi irrigui, ma non recapitate alla pubblica fognatura.

4. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico, o allo stoccaggio dei reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni nel sottosuolo ed essere rese facilmente accessibili per le operazioni di manutenzione e di svuotamento.
5. La progettazione e la realizzazione delle reti di scarico deve risultare conforme ai contenuti e nei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006, dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Lombardia, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

ART. 55 EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695.
2. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve in ogni caso assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
3. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:
 - a) per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
 - b) per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

ART. 56 AREE PER DEPOSITO CONTENITORI RACCOLTA DIFFERENZIATA

1. In caso di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione deve essere individuata un'area di proprietà privata adibita al deposito temporaneo dei contenitori della raccolta differenziata; l'obbligo si applica ai fabbricati costituiti da almeno tre unità abitative.
2. Le aree di deposito dei contenitori dei rifiuti devono essere localizzate in luoghi tali da non arrecare ingombro alla pubblica circolazione stradale e pedonale.
3. Le aree devono essere adeguatamente dimensionate in relazione alla quantità di unità abitative servite.

ART. 57 SERBATOI GPL

1. Ai sensi della Circolare del Ministero degli Interni del 14/07/1967 n. 78, l'installazione di bidoni e bombole di GPL deve essere verificata rispetto alla normativa vigente in materia.

ART. 58 RICARICA VEICOLI ELETTRICI

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio dotare gli edifici e gli spazi a parcheggio di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, secondo le modalità indicate dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695.
2. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, le infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli devono essere localizzate e progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico.
3. Ove possibile, le stazioni devono essere alimentate con fonti di energia rinnovabile.

ART. 59 IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

1. In termini generali si applicano le disposizioni della DGR n. 4803 del 31/5/2021 Linee Guida regionali per l'autorizzazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili e di biometano e della normativa nazionale vigente in materia.
2. L'installazione di impianti solari fotovoltaici e termici sui gli edifici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione e sugli edifici di valore testimoniale esterni ai NAF è sempre da considerare sopra la soglia di rilevanza dell'impatto paesaggistico di cui alla D.G.R. 7/11045 dell'8 novembre 2002, pertanto assoggettata al parere della commissione per il paesaggio.
3. Sulle coperture dei fabbricati è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici privi di serbatoi di accumulo. I pannelli devono essere complanari con tetto a falde disposti in modo ordinato e raccolto rispetto alla falda. In caso di tetto piano possono essere inclinati se non visibili da spazio pubblico.
4. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto e gli elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni ecc.) che dimostrano le scelte progettuali relative all'installazione dei collettori stessi, sono parte integrante della documentazione di progetto.
5. Il progettista di qualsiasi intervento edilizio è tenuto a verificare il rispetto delle norme civili che limitano l'ombreggiamento a salvaguardia degli impianti solari installati su edifici o terreni a confine.

ART. 60 CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, mediante la gestione energetica autonoma, si deve effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile sia ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi.
3. Per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica nei seguenti casi:
 - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
 - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

ART. 61 INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE DEGLI EDIFICI

1. Ai sensi dell'art 135-bis del DPR 380/2001, in caso di interventi di nuova costruzione o di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire, gli edifici devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna al fabbricato, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.
2. Ai sensi dell'art 135-bis del DPR 380/2001, in caso di interventi di nuova costruzione o di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire, gli edifici devono essere equipaggiati di un punto di accesso, accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consenta la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.
3. Si intende interamente richiamata ogni ulteriore prescrizione stabilita dalla normativa vigente in materia.

ART. 62 IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA

1. L'installazione e la gestione di sistemi, reti ed apparecchiature che permettono la ripresa e l'eventuale registrazione di immagini, in particolare a fini di sicurezza, di tutela del patrimonio, di controllo di determinate aree e di monitoraggio del traffico o degli accessi di veicoli nei centri storici deve essere conforme alle disposizioni della legge n. 675 del 31 dicembre 1996 e ss.mm.ii. e dai provvedimenti emanati dall'autorità Garante per la protezione dei dati personali.
2. Gli impianti di videosorveglianza finalizzati esclusivamente alla sicurezza individuale (ad esempio il controllo dell'accesso alla propria abitazione) devono effettuare riprese strettamente limitate allo spazio antistante tali accessi, senza forme di videosorveglianza su aree circostanti e senza limitazioni delle libertà altrui.
3. Gli impianti di videosorveglianza devono essere di dimensioni contenute e adeguatamente mimetizzati in modo da non arrecare alterazioni degli aspetti architettonici delle costruzioni e degli spazi aperti. A tal proposito è da preferire l'utilizzo di telecamere a cupola.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

ART. 63 AMBIENTE URBANO

1. Il Comune favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e diminuire gli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità. Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti.
2. Il Comune favorisce il recupero del patrimonio edilizio, in particolare delle aree e degli immobili in disuso.
3. Con particolare riferimento ai piani di cablaggio della città presentati da operatori autorizzati, il Comune promuove e incentiva le opere volte a adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazione.

ART. 64 AREE INEDIFICATE E EDIFICI IN DISUSO

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano.
2. Il Comune può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree urbane inedificate siano chiuse con muri di cinta e/o cancellate o con recinzioni, che diano garanzia di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,00 m, di aspetto decoroso e tali da garantire comunque una permeabilità visiva ai fini del controllo e della sicurezza.
3. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
4. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra il Comune provvede all'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore.
5. Tutte le aree non edificate, siano esse edificabili o non edificabili, non possono essere utilizzate quale deposito di materiali, carcasse di veicoli, attrezzature e macchinari vari, terra di riporto, ecc.
6. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre, che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

ART. 65 ELEMENTI PROGETTUALI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, ivi compresi i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesaggistico nel contesto urbano.
2. Gli interventi sulle facciate devono essere realizzati con materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici.
3. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.
4. L'Amministrazione Comunale promuove, nella trasformazione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento delle condizioni di comfort interno, la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia, lo sviluppo delle fonti rinnovabili.

ART. 66 DISPOSIZIONI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione come individuati dallo strumento urbanistico comunale, i materiali da impiegare devono essere per lo più tradizionali, utilizzando in particolare quanto specificato nei successivi articoli. La presente norma non si applica agli edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione, per i quali è ammesso l'utilizzo di materiali contemporanei.
2. La sostituzione degli elementi originali e tradizionali che rispondano alle caratteristiche tipiche dei nuclei antichi va effettuata solo in caso di assoluta necessità, dimostrata ed accertata, e con elementi che ne riprendano materiali, proporzioni e dimensioni.
3. Gli elaborati grafici di progetto devono indicare in modo chiaro i materiali usati per tutti i fronti degli edifici previsti.

ART. 67 DISPOSIZIONI PER GLI EDIFICI DI VALORE TESTIMONIALE NEGLI AMBITI EXTRA-URBANI

1. Gli edifici di valore testimoniale esterni ai Nuclei di Antica Formazione sono individuati dallo strumento urbanistico comunale.
2. Sono da salvaguardare e ripristinare gli elementi stilistici e costruttivi di interesse storico, l'apparato decorativo originario, gli aspetti cromatici originari o tradizionali.
3. Le tessiture murarie dei fabbricati devono essere mantenute in pietra o mattoni a vista, ovvero intonacate al civile e tinteggiate con colori selezionati fra quelli stabiliti dal Piano del Colore comunale. In assenza di tale strumento i colori devono essere approvati dalla commissione per il paesaggio.
4. Devono essere salvaguardate le inferriate originarie.
5. Sono ammessi i serramenti in legno o in ferro a sezione limitata.
6. È da rispettare la composizione di facciata originaria, per quanto riguarda eventuali elementi architettonici di pregio e le forometrie, la cui protezione deve essere esclusivamente mediante ante in legno.

7. Sono espressamente vietate le coperture piane; i manti di copertura devono essere rivestiti esclusivamente in coppi o in tegole di laterizio simil-coppo.
8. È vietata la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse.
9. Il tamponamento di portici e logge è ammesso mediante serramenti in legno o in ferro a sezione limitata che mantengano la leggibilità della facciata, esclusivamente per le destinazioni definite dal PGT come 1.1 Residenziale, 3.7 Commerciale Pubblici esercizi, 4.1 Strutture ricettive alberghiere; in tali casi è consentito anche l'utilizzo di murature per i soli tamponamenti interni di portici e logge, fatti salvi i diritti di terzi.
10. Il tamponamento in muratura dei finili, ove consentito dallo strumento urbanistico, è ammesso qualora esistano volumi al piano terra ai quali allinearsi planimetricamente e solo quando sia possibile mantenere una parte del fabbricato a portico e loggia.

ART. 68 ARREDO URBANO

68.1 Arredo urbano nei Nuclei di Antica Formazione

1. Le strutture per la distribuzione dell'energia elettrica e per la telefonia e, comunque, tutte le strutture collegate ai sottoservizi a rete e le relative apparecchiature complementari devono, in caso di interventi di manutenzione, essere sostituite con impianti interrati o incassati. Le cabine dei servizi tecnologici devono essere collocate a livello interrato o, comunque, completamente occultate alla vista diretta dagli spazi pubblici, soprattutto mediante l'impiego di fasce di mitigazione ambientale da realizzarsi con piantumazioni di essenze arboree autoctone.
2. Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati devono essere obbligatoriamente conservate in luogo. È consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

68.2 Arredo urbano per le aree stradali

1. Si richiamano le disposizioni dell'art. 38.1 del presente regolamento.

ART. 69 FACCIATE E PROSPETTI

69.1 Regole generali

1. Con riferimento ai frontespizi dei fabbricati visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico, la scelta dei materiali, dei colori, della partitura e del linguaggio architettonico deve essere fatta considerando i caratteri degli edifici adiacenti, al fine di garantire un adeguato inserimento nel tessuto urbano.
2. Nel caso di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti o in edifici con tipologia a schiera, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e uniformarsi alle soluzioni complessive o riferite ai singoli elementi (a titolo esemplificativo colori, materiali, forme) che risultino coerenti con le disposizioni di cui al presente Regolamento.
3. Nel caso l'edificio sia o venga suddiviso in proprietà distinta e nel caso l'edificio venga ampliato, al fine di garantirne l'uniformità architettonica si prescrive che la coloritura e le finiture esterne di facciata quali l'intonaco, i serramenti, le ante e gli interni di oscurato, la gronda, i canali di gronda, pluviali, la zoccolatura, i rivestimenti, i decori ecc. risultino identici per materiale - ed aspetto - sull'intero immobile.

4. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico. In caso di fronti ciechi esistenti può esserne imposta, in sede di istruttoria del progetto relativo, la sistemazione in modo coerente con le disposizioni compositive di cui al presente Capo.
5. I prospetti su spazi pubblici non devono presentare impianti tecnologici o volumi tecnici a vista, così come disposto nell'ART. 50.

69.2 Facciate all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

1. È consentito l'impiego d'intonaco liscio o "al civile" realizzato con malta a base di calce ed a granulometria differenziata come disciplinato ART. 71.
2. Sugli edifici esistenti sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche clinker; sono sempre esclusi intonaci plastici, graffiati, strolati.
3. È particolarmente raccomandato l'uso di tecniche applicative riconducibili alla tradizionale applicazione, per tanto con l'esclusione d'intonaco a proiezione meccanica ad unica granulometria.
4. Le murature esterne costituite da pietra a vista, in edifici con tipo di rilevanza tipologica/architettonica devono essere recuperate e riportate allo stato originario.
5. Sono vietate le finiture esterne non uniformi sull'intero edificio (a titolo esemplificativo: parti in pietra a vista e parti in intonaco).
6. È consentito il ripristino di zoccolature già esistenti in intonaco, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.
7. I rivestimenti delle pareti esterne devono avere un'altezza massima di 100 cm. In caso di rivestimenti verso strade e spazi pubblici lo spessore massimo deve essere di 5 cm e devono essere impiegati elementi in pietra.

ART. 70 APERTURE ED ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

70.1 Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, gli aggetti su spazi aperti al pubblico devono essere posti ad un'altezza minima di 4,50 m dalla quota stradale.
2. Per le strade di larghezza inferiore a 6,00 m è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a 0,15 m.
3. Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico non devono mai sporgere oltre m 1,50 e non devono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
4. Le parti mobili degli infissi prospettanti su spazi aperti al pubblico, a un'altezza inferiore a m 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno, salvo eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
5. Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a m 3,50 dal suolo, non possono sporgere sull'area stradale più di 3 cm.

70.2 Parapetti

1. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
2. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1,00 m per i primi due piani fuori terra e di 1,10 m per tutti gli altri piani.

3. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a 1,00 m per i primi due piani fuori terra e di 1,10 m per tutti gli altri piani.
4. L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a 11 cm e in modo da non favorire l'arrampicamento.

70.3 Aperture, serramenti, sporti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

1. Sono ammessi esclusivamente infissi in legno verniciati con ante alla lombarda o riproposizione delle persiane, sempre in legno, solo se già esistenti.
2. Sono ammesse le cornici delle forometrie in pietra locale.
3. I davanzali, in pietra locale, devono essere proporzionati alle cornici ove presenti.
4. Le inferriate devono essere interne rispetto al filo facciata, salvo episodi di provato valore storico, con proporzioni consone e disegno semplice.
5. Gli orizzontamenti di balconi e logge, le strutture delle scale esterne e i relativi parapetti devono essere a disegno semplice.
6. Sono vietati le tapparelle avvolgibili, i serramenti in alluminio anodizzato, i contorni in marmo di spessore ridotto, i rivestimenti ceramici o con altri materiali di origine non storica.
7. In presenza di sistemi oscuranti non adeguati al NAF, in caso di intervento edilizio gli stessi devono essere rimossi e ripristinato a stato originario documentabile o adeguato al contesto.

ART. 71 DISCIPLINA DEL COLORE E DEI MATERIALI DI FINITURA

71.1 Regole generali

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio indipendentemente dal frazionamento proprietario.
2. In particolare, per la tinteggiatura parziale di edifici a cortina o a schiera deve essere presentata idonea documentazione che dimostri la compatibilità con i cromatismi esistenti.
3. I materiali e i colori da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi e altri elementi analoghi esistenti sulle facciate. Qualora siano rinvenuti elementi decorativi pittorici originari, è consentito il loro ripristino coerentemente con le tecniche e forme tradizionali.
5. Le parti in pietra (a titolo esemplificativo portali, balconi, scale) presenti negli edifici, in quanto elementi documentali di significato storico-architettonico, vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

71.2 Norma per la tinteggiatura esterna degli edifici

1. In assenza di Piano comunale del colore, i cromatismi per la tinteggiatura degli edifici devono essere approvati dalla commissione per il paesaggio..

2. In qualsiasi ambito del territorio comunale, in caso di interventi su edifici di interesse storico è comunque obbligatorio il mantenimento delle facciate originali in pietra o laterizio a vista.
3. Per tutti gli edifici nei Nuclei di Antica Formazione è comunque fatto obbligo di rimuovere quegli elementi o rivestimenti incongruenti con le caratteristiche del o del contesto.
4. In presenza di decorazioni pittoriche significative: fregi, affreschi, graffiati, *trompe l'oeil* e altri elementi, è obbligatorio il ripristino totale sia nella forma che nella cromia. È ammessa la conservazione senza intervento di restauro quando la consistenza e la qualità cromatica sono ancora accettabili ed armonizzabili con la nuova tinteggiatura. L'eventuale soppressione di questi elementi deve essere valutata dall'Ufficio Tecnico in rapporto all'onerosità dell'intervento o all'effettiva impossibilità di ripristino.
5. Durante l'intervento, ove possibile, deve essere predisposta la canalizzazione per l'eliminazione delle linee aeree ed i cavi a vista.

ART. 72 COPERTURE

72.1 Regole generali

1. I materiali di copertura devono essere armonizzati con il contesto urbano nel quale si inseriscono, evitano l'utilizzo di finiture eccessivamente impattanti dal punto di vista estetico.

72.2 Coperture all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

1. I tetti devono avere una struttura a travi, travetti ed assito in legno, con mantenimento della struttura a capriate ove presente.
2. L'orditura della copertura deve essere realizzata in analogia con quella esistente per quanto concerne l'andamento ed i materiali utilizzati.
3. L'orientamento delle falde del tetto deve essere mantenuto nello stato di fatto.
4. I manti di copertura devono essere in coppi o, solo in caso di motivate esigenze statiche, tegole in cotto. Devono essere utilizzati materiali analoghi a quelli storici esistenti. È vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.
5. Le grondaie devono essere in legno o rame, eventualmente intonacate e dipinte secondo la situazione preesistente.
6. I comignoli devono essere costituiti da una struttura in mattoni e una copertura in coppi.
7. L'introduzione di comignoli prefabbricati in cemento è ammessa a condizione che siano rivestiti con materiale consono all'edificio sul quale si interviene.
8. Ove possibile i comignoli originari devono essere mantenuti, o in caso d'impossibilità devono essere ricostruiti con la tipologia originaria presente nel nucleo antico.
9. Le decorazioni originali esistenti in legno, lamiera o altro, devono essere conservate con eventuale restauro delle parti danneggiate.
10. Sono vietate e, ove presenti, da rimuovere le coperture in ondolux, lamiera e manti bituminosi.
11. È ammessa la realizzazione di finestrate a raso falda.
12. Non è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini.
13. È vietato qualsiasi tipo d'oscuramento esterno di abbaini e lucernari.

ART. 73 PAVIMENTAZIONI ED ALTRI ELEMENTI ESTERNI

73.1 Pavimentazioni degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Si richiamano le disposizioni dell'ART. 37 del presente regolamento.

73.2 Pavimentazioni delle aree stradali

1. Si richiamano le disposizioni dell'ART. 33 del presente regolamento.

73.3 Pavimentazioni ed altri elementi esterni nei Nuclei di Antica Formazione

1. Le pavimentazioni tradizionali esistenti che presentino indubbie caratteristiche storiche o compositivo-materiche di interesse devono essere mantenute e, se necessario, ripristinate. Qualora necessario, la trama preesistente può essere integrata con addizioni compatibili alla stessa per tipologia, materiali, posa, ecc.
2. Per le pavimentazioni degli spazi sia pubblici che privati, non è ammesso l'impiego di piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, piastrelle ceramiche, materiale lapideo ad *opus incertum*, asfalto; si deve preferire l'impiego di porfido, lastricato o ghiaia. L'utilizzo di battuti cementizi è consentito, in casi eccezionali, per la pavimentazione di piccole piazzole o percorsi di attraversamento di giardini.
3. Per la pavimentazione di portici e logge deve essere preferito l'impiego di cotto oppure di porfido o lastricato rustico in pietra.

ART. 74 ANTENNE

74.1 Regole generali

1. I criteri di installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, nonché degli apparati di ricezione televisiva satellitari, sono disciplinati dalla Legge 249 del 31 luglio 1997, dall'apposito piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/2001, dagli indirizzi regionali introdotti dalla D.G.R. n. VII/7351/2001 e DGR 10974/09 e dal Piano territoriale Regionale vigente. Per qualsiasi aspetto non contemplato nelle presenti norme si deve fare riferimento alle normative sopra citate.
2. Ai sensi della D.G.R. n. VII/7351/2001 si individuano quali:
 - a) "aree di particolare tutela", le aree ricomprese entro 100m dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
 - b) "aree 1", tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC);
 - c) "aree 2", gli ambiti esteri al TUC.
3. È comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione nelle aree appositamente individuate dallo strumento urbanistico.
4. L'installazione o la sostituzione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale e rispettare i seguenti criteri:
 - a) sono vietate le installazioni di antenne all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili; le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici e sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio;
 - b) tutti gli edifici condominiali devono installare antenne collettive;

- c) le antenne paraboliche devono avere una dimensione massima di 1,20 m di diametro per impianti collettivi e 0,85 m di diametro per impianti singoli;
 - d) le antenne paraboliche devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - e) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della normativa vigente in tema di sicurezza degli impianti, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695.
5. Quando non sia possibile soddisfare le disposizioni di cui al comma 4 devono valutarsi con l'Ufficio Tecnico comunale le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio.
 6. Le installazioni di antenne per usi particolari aventi dimensioni superiori a quelle indicate nel comma 1 non devono essere in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica, panoramica e devono essere autorizzate dalla Commissione per il Paesaggio.
 7. I criteri di cui al comma 1 non si applicano alle antenne paraboliche ricetrasmittenti, destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, Forze Militari, Protezione Civile e servizi di emergenza, che comunque devono integrarsi il più possibile con l'ambiente circostante.

74.2 Antenne all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

1. Antenne e parabole devono essere posizionate sulla falda non prospiciente spazi pubblici. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico l'antenna parabolica deve essere posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti devono valutarsi con gli uffici competenti le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio.

ART. 75 IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E TRATTAMENTO DELL'ARIA E ALTRI IMPIANTI TECNICI

75.1 Regole generali

1. L'installazione o la sostituzione di condizionatori e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica devono rispettare i seguenti criteri:
 - a) l'installazione deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro, dell'estetica e degli impatti visivi ed ambientali;
 - b) sono vietate le installazioni sulle facciate, all'esterno di balconi, di terrazzi non di copertura, prospicienti spazi e vie pubblici, nonché sono vietati sull'estradosso della copertura nel caso in cui sia priva di veletta, ovunque esse siano orientate;
 - c) l'acqua di condensa prodotta dagli impianti deve essere convogliata nell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche o bianche del fabbricato;
 - d) le caratteristiche ed i parametri che tali impianti devono garantire all'interno dei locali devono essere conformi alla normativa vigente in materia.
2. L'installazione degli apparecchi di cui al comma 1 è possibile:
 - a) al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
 - b) sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e

subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la predisposizione di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne la visibilità dall'intorno;

- c) nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati;
 - d) solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui ai precedenti capoversi, sulle facciate prospettanti spazi privati.
3. Per i generatori di calore del tipo autonomo è consentito il posizionamento sulle facciate all'interno di un apposito vano tecnico, incassato nella parete e dello stesso colore dell'edificio in modo da ridurre l'impatto visivo.
 4. Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori; andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.
 5. Quando non sia possibile soddisfare le disposizioni dei commi precedenti devono valutarsi con l'Ufficio Tecnico comunale le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio.

75.2 Impianti tecnici nei Nuclei di Antica Formazione

1. Modalità, forma e collocazione degli impianti tecnici devono essere sempre concordate con l'Ufficio Tecnico comunale, previo parere della Commissione per il Paesaggio.
2. In ogni caso, deve essere ridotta al minimo indispensabile la presenza di tubazioni, condutture e canalizzazioni sulle facciate degli edifici.
3. Devono essere predisposti adeguati accorgimenti nelle strutture murarie verticali al fine di limitare quanto possibile la percezione degli impianti tecnici.
4. I misuratori dei consumi devono essere installati all'interno di appositi vani chiusi con sportelli che consentano la stesura dello stesso paramento murario esterno delle facciate, oppure all'interno di pozzetti con chiusini adeguati alle pavimentazioni stradali esistenti.
5. Gli impianti tecnici devono essere collocati all'interno dell'edificio e mai in facciata.

ART. 76 INSEGNE COMMERCIALI E MEZZI PUBBLICITARI

76.1 Regole generali

1. L'installazione di manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città, deve essere approvata dalla commissione per il paesaggio.

ART. 77 MOSTRE E VETRINE

1. Le vetrine devono essere progettate in funzione dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme compatibili con i caratteri delle costruzioni e dell'ambiente circostante.
2. Le dimensioni delle vetrine e dei relativi vani devono essere coerenti con le proporzioni delle aperture esistenti sul prospetto dell'edificio interessato nonché rispettare eventuali allineamenti verticali e orizzontali.

3. La vetrina può essere dotata di serrande in metallo a maglia aperta, tale da facilitare l'introspezione del negozio.
4. L'apposizione di vetrofanie è consentita solo se attinenti all'attività esercitata.
5. Le vetrofanie possono essere collocate all'interno delle vetrine, o degli eventuali sopra-luce, ubicate ai piani terra o nelle aperture poste al piano superiore aperte su percorsi o piazze, solo se costituiscono pertinenza di attività prive di vetrina al piano terra.
6. La superficie occupata dalla vetrofania non deve superare il 50% della superficie della vetrina.

ART. 78 TENDE

1. Le tende esterne devono risultare in armonia con l'edificio e il suo intorno, devono essere omogenee per ogni edificio, nella forma, nel tipo, nel colore e nel materiale utilizzato e, la loro applicazione deve rispettare gli elementi di carattere architettonico presenti, quali modanature, cornici di porte o altre partiture o elementi decorativi di facciata.
2. Le tende aggettanti sul suolo pubblico possono essere installate solo a servizio esclusivo di pubblici esercizi e devono essere dimensionate come la luce netta delle vetrine interessate; non sono ammesse tende singole a riparo di più vetrine o più tende a riparo di una sola vetrina.
3. Le tende aggettanti sul suolo pubblico sono vietate se non consentono un adeguato passaggio sottostante. Le tende devono essere poste ad una altezza superiore a 2,20 m misurata dal marciapiede o dal suolo stradale calpestabile e la sporgenza massima misurata in aggetto dalla parete deve essere di 1,00 m e comunque inferiore di 0,40 m della larghezza dell'eventuale marciapiede.

Capo VI Elementi costruttivi

ART. 79 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Per la costruzione delle misure di superamento delle barriere architettoniche si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695.
2. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, le opere finalizzate all'eliminazione o al superamento delle barriere architettoniche devono, ove possibile, essere localizzate e progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico.

ART. 80 SOPPALCHI

1. Si definisce soppalco lo spazio ricavato a parziale suddivisione orizzontale di ambienti che abbiano altezza superiore a quella minima prescritta.
2. L'altezza media netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non può essere inferiore a 2,10 m; in tal caso la superficie del soppalco non deve superare un terzo della superficie del locale su cui si affaccia.
3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di 2,40 m, la superficie del soppalco può raggiungere la metà della superficie del locale su cui si affaccia.
4. La superficie dei soppalchi si computa escludendo la scala di accesso.
5. Il soppalco deve essere totalmente aperto sul locale su cui si affaccia ed essere munito di parapetto.
6. Le superfici dei soppalchi nei monolocali non possono essere computate ai fini del raggiungimento della superficie minima prescritta.

ART. 81 PORTICATI E LOGGIATI

1. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici di valore testimoniale esterni ai Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, i porticati e i loggiati originari esistenti, devono essere conservati e restaurati in ogni loro parte.
2. Nelle aree extraurbane esterne al tessuto urbano consolidato, così come individuate dallo strumento urbanistico comunale, il tamponamento di portici e logge di origine storica è ammesso mediante serramenti in legno o in ferro a sezione limitata che mantengano la leggibilità della facciata; in tali casi è consentito anche l'utilizzo di murature per i soli tamponamenti interni di portici e logge, fatti salvi i diritti di terzi.
3. Il tamponamento in muratura dei fienili di origine storica, ove consentito dallo strumento urbanistico, è ammesso qualora esistano volumi al piano terra ai quali allinearsi planimetricamente e solo quando sia possibile mantenere una parte del fabbricato a portico e loggia.

4. L'eventuale chiusura di porticati e loggiati non deve determinare ostacolo all'illuminazione e all'aerazione naturale diretta dei locali retrostanti.

ART. 82 SOFFITTI A VOLTA

1. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici di valore testimoniale esterni ai Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, è vietata la demolizione di soffitti a volta, qualunque sia la loro ubicazione. Questi, se necessario, devono essere ricondotti alle loro linee originarie; sono quindi vietate le contro soffittature e tutte quelle opere che comunque ne alterino le caratteristiche.

ART. 83 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

83.1 Regole generali

1. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda e di tubi di scarico per lo smaltimento delle acque meteoriche, secondo la normativa vigente.
2. Fatto salvo il rispetto dei caratteri storico-architettonici degli edifici, i tubi di scarico su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati nel muro per l'ultimo tratto di 3,50 m dal livello stradale.
3. Le acque pluviali dei tetti non devono scaricarsi sul suolo pubblico, ma opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali.
4. Deve essere evitato ogni stillicidio dalle sporgenze delle costruzioni.

83.2 Canali di gronda e pluviali nei Nuclei di Antica Formazione

1. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici di valore testimoniale esterni ai Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, è prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in lamiera o in rame.
2. Verso gli spazi pubblici, i pluviali possono scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di 3,00 m da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa.
3. Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico.

ART. 84 INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

1. Si definiscono intercapedini gli spazi posti fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante necessari per l'illuminazione indiretta, l'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché per favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite.
2. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli e correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

3. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo e pagamento del canone di occupazione suolo pubblico, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

ART. 85 RECINZIONI E MURI DI CINTA

85.1 Regole generali

1. Ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione, degli ambiti a *Verde Urbano di Salvaguardia* e delle aree extraurbane, così come individuate dallo strumento urbanistico comunale, per le quali valgono le disposizioni specifiche, tutti i lotti ricompresi nel tessuto urbano consolidato possono essere delimitati con recinzioni di altezza massima pari a 2,10 m. Sia su strada pubblica, sia su confini privati, la superficie opaca delle recinzioni deve avere altezza massima pari a 1,00 m dal suolo.
2. All'interno degli ambiti a *Verde Urbano di Salvaguardia*, come individuati dallo strumento urbanistico comunale sono ammesse recinzioni alle aree di proprietà di pertinenza agli edifici esistenti, aventi muretto di altezza massima pari a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00 m schermata con siepi e/o arbusti di essenze autoctone.
3. In tutto il territorio esterno agli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione, così come individuati dallo strumento urbanistico comunale, i muri esistenti con rilevanza paesaggistica o che caratterizzano la storicità del sistema urbano originario devono essere conservati; eventuali nuovi accessi possono essere aperti solo in caso di lotti interclusi non altrimenti accessibili. È ammesso il ripristino della tessitura muraria originaria e la sostituzione dei rifacimenti recenti con pose e materiali consone alla tradizione locale.
4. I muri di sostegno non possono avere altezza massima superiore a 2,00 m. Al fine di sostenere altezze superiori si deve ricorrere a terrazzamenti.
5. Sui muri di sostegno può essere messa in opera una recinzione trasparente di altezza non superiore a 1,00 m. In caso di muri di sostegno a formazione di terrazzamenti deve essere mantenuta una distanza di 1,00 m di verde percolante.
6. In caso di piano naturale di campagna non orizzontale l'altezza delle recinzioni è da intendersi quale media geometrica.

85.2 Recinzioni nei Nuclei di Antica Formazione

1. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici di valore testimoniale esterni ai Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, i muri esistenti con rilevanza paesaggistica o che caratterizzano la storicità del sistema urbano originario devono essere conservati; eventuali nuovi accessi possono essere aperti solo in caso di lotti interclusi non altrimenti accessibili.
2. È ammesso il ripristino della tessitura muraria originaria e la sostituzione dei rifacimenti recenti con pose e materiali consone alla tradizione locale.
3. Le eventuali nuove recinzioni, da limitare al confine con gli spazi pubblici, devono avere dimensioni, forme e tipologie costruttive coerenti con l'impianto storico di riferimento.
4. L'altezza massima consentita è di 2,00 m, fatti salvi allineamenti con muri esistenti se più alti.

5. Non è consentita la recinzione a frazionamento di corti interne e, ove possibile, devono essere ripristinati gli spazi aperti comuni interni all'edificato a corte; è ammesso l'utilizzo di elementi di arredo mobili.
6. Gli elaborati di progetto devono indicare le caratteristiche complete dei nuovi manufatti e consentirne un adeguato inserimento ambientale.

85.3 Recinzioni nelle aree extraurbane

1. Sono vietate, nelle aree libere, le recinzioni fisse in muratura (o altro materiale simile).
2. Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni, saranno ammesse recinzioni in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00 m, limitatamente all'area cortiliva necessaria, per esigenze di sicurezza opportunamente motivate.
3. La proprietà può comunque essere recintata con la sola apposizione di paletti in legno tondi di altezza non superiore a 1,20 m collegati da fili di ferro e/o paletti in ferro con rete metallica aventi altezza massima non superiore a 1,50 m. In questo caso le recinzioni devono essere sollevate da terra in modo da lasciare un passaggio libero di almeno 25 cm per la piccola fauna.
4. Le recinzioni di cui ai commi 2 e 3 del presente punto devono essere mascherate con siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona, desunte dallo studio agronomico ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale allegati al PGT, fatte salve le esigenze di permeabilità per la piccola fauna di cui al comma 3.
5. Sono ammesse deroghe solo in relazione a tipologie preesistenti ed integrate architettonicamente.
6. Ogni tipo di recinzione in fregio a strade comunali, vicinali e consorziali, percorsi pubblici o privati deve essere arretrata di almeno 1,00 m dal confine di proprietà o, qualora esistente, dalla segnaletica orizzontale a delimitazione della carreggiata, salvo maggiori distanze indicate dall'ente proprietario della strada per motivi di circolazione o diverse prescrizioni di cui al nuovo codice della strada.

ART. 86 MURATURE DI CONTENIMENTO A SECCO

1. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici di valore testimoniale esterni ai Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, per motivi di stabilità possono essere sostituiti muri di contenimento in pietrame eseguiti con tecnica a secco, purché i nuovi muri siano realizzati con la stessa tecnica o comunque in pietra a vista utilizzando sempre i leganti, o un eventuale supporto in cemento armato solo verso la faccia del muro stesso a contatto col terrapieno da sostenere.

ART. 87 AREE DI PERTINENZA

87.1 Regole generali

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Le superfici permeabili devono essere adeguatamente sistemate, preferibilmente con vegetazione, e deve essere garantita la necessaria cura e manutenzione in modo da evitare l'insorgere di eventuali condizioni di degrado.
3. L'ammissibilità di campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali e di aree ludiche senza fini di lucro pertinenziali a edifici esistenti è definita dallo strumento urbanistico comunale.
4. La superficie di gioco dei campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali, che la superficie di gioco sia ricompresa entro un raggio di 40,00 m dall'edificio esistente.
5. Gli interventi sulle aree esterne devono rispettare i principi di invarianza idraulica e idrologica, come richiamato all'art. 24.12.

87.2 Spazi aperti nei Nuclei di Antica Formazione

1. Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente ineditati devono rimanere tali, salvo specifiche indicazioni dello strumento urbanistico comunale.
2. Le eventuali ricostruzioni di edifici ammesse possono occupare in modo diverso le aree e, quindi, modificare le caratteristiche degli spazi liberi relativi. In questi casi sono da valutare le condizioni al contorno delle aree interessate, promuovendo, dove possibile, consorzi tra le proprietà.
3. È in ogni caso vietato occupare cortili e, in generale, spazi liberi con costruzioni di qualsiasi genere, senza aver preventivamente ottenuto il relativo titolo abilitativo riferito alla sistemazione dell'intera proprietà interessata.

ART. 88 PISCINE

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici, mediante titolo abilitativo, è consentita la realizzazione di piscine private, ove ammesse dallo strumento urbanistico comunale, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) i relativi vani tecnici, di dimensioni strettamente necessarie all'installazione degli impianti, devono essere completamente interrati, accessibili solo dall'alto con botola;
 - b) devono essere dotate di adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua;
 - c) i bordi devono avere pavimentazioni antisdrucchiolevoli;
 - d) il colore del rivestimento delle piscine deve contribuire a ridurre l'impatto paesaggistico e deve essere indicato nell'atto autorizzativo;
 - e) nel caso le piscine incidano sulle visuali percepibili da punti e/o da percorsi di interesse panoramico, dalla viabilità e dalle aree pubbliche, devono essere occultate con idonei sistemi arboreo-arbustivi autoctoni.
2. Le piscine devono essere dotate di sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua, tali da non creare problematiche e criticità alla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi; devono essere dotate obbligatoriamente di sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura.

3. Oltre a quanto disposto al presente articolo, per le piscine pubbliche, turistico-ricettive, collettive ed ai parchi acquatici, si rimanda a quanto contenuto nella DGR 17 maggio 2006 n. 8/2552 *"Requisiti per la costruzione, la manutenzione, la gestione, il controllo e la sicurezza delle piscine natatorie per quanto attiene gli aspetti igienico-sanitari"*.

ART. 89 PERGOLATI E GAZEBO

89.1 Regole generali

1. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione, per i quali valgono le disposizioni di cui al successivo art. 89.2, è consentita la costruzione di pergolati aventi le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza massima pari a 3,00 m all'estradosso della struttura;
 - b) superficie massima pari al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
 - c) almeno un lato sia addossato all'edificio principale;
 - d) superficie permeabile minima della copertura pari al 70%;
 - e) pilastri posti ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà;
 - f) assenza di occlusioni in vetro o altri materiali delle pareti.
2. In tutto il territorio comunale è consentita la realizzazione di un gazebo per ogni unità abitativa avente le seguenti caratteristiche:
 - a) struttura in metallo o legno, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) con copertura in materiali rigidi oppure con teli e lati completamente aperti;
 - b) distacco minimo pari a 3,00 m dall'edificio principale;
 - c) adeguato inserimento nello spazio aperto pertinenziale;
 - d) distanza minima dai confini pari a 1,50 m;
 - e) superficie massima pari a 20 mq.
3. In tutto il territorio comunale è consentita la costruzione di pergote aventi le seguenti caratteristiche:
 - a) superficie massima pari al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
 - b) almeno un lato sia addossato all'edificio principale;
 - c) pilastri posti ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà;
 - d) assenza di occlusioni in vetro o altri materiali delle pareti.

89.2 Pergolati e porticati nei Nuclei di Antica Formazione

1. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, è ammessa la costruzione di pergolati, anche per la copertura di terrazzi. I pergolati di nuovo impianto devono rispettare i seguenti parametri:
 - a) Altezza massima pari a 2,50 m all'intradosso della struttura;
 - a) Copertura massima non superiore al 20% della SCOP del fabbricato di cui costituiscono pertinenza;
 - b) Superficie opaca della struttura di copertura non superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
 - c) Pilastri del pergolato distanti almeno 1,50 m dai confini di proprietà (salvo stipula di convenzione registrata e trascritta opponibile a terzi dalle parti confinanti).

2. È ammessa altresì la costruzione di porticati pertinenziali a edifici rispettando l'indice fondiario di 0,1 mq/mq di area libera da edificazione. Tali porticati possono essere realizzati esclusivamente qualora si inseriscano planimetricamente in vuoti perimetrali dovuti a sfalsamenti/rientranze delle murature esterne che determinano la superficie coperta dell'immobile. Pertanto, la posa in opera di tali accessori deve allinearsi, in caso di pareti sfalsate, con la muratura maggiormente arretrata, sino al raccordo ortogonale con la parete più sporgente. Tali porticati devono, comunque, rispettare l'impiego dei materiali consoni al contesto dei NAF così come esplicitati nelle presente regolamento.

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE

ART. 90 AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. L'entrata in vigore di leggi o norme prevalenti sul regolamento edilizio successiva alla sua approvazione comporta la disapplicazione automatica delle relative disposizioni.

ART. 91 RAPPORTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

1. Le Definizioni Tecniche Uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche, di cui all'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, acquistano efficacia a partire dal primo aggiornamento del Piano di Governo del Territorio.

Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Si riportano di seguito le Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.

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.

2. Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3. Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

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.

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.

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.

7. Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

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.

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.

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).

11. Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12. Superficie totale (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13. Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14. Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801.

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.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801.

16. **Superficie complessiva (SC)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$). Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801.

17. **Superficie calpestabile (SCAL)**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

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.

19. **Volume totale o volumetria complessiva (VT)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

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.

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.

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.

23. Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24. Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25. Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

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.

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.

In caso di tetti inclinati con copertura a due falde, l'altezza del fronte di testa è la media di quelle rilevate in colmo e gronda.

28. Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29. Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

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.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, 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.).

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.
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.

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.

43. Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

44. Altezza urbanistica (AU)

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

45. Volume urbanistico (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.