



COMUNE DI TREVIOLO

Provincia di Bergamo

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione consiliare

n. 17 del 3 giugno 2021

arch. Marco Tomasi
via Armando Diaz 3
24128 Bergamo
T 035 256 117
studio@tomasi.bg.it

INDICE

PARTE PRIMA.....	6
1. Disposizioni generali	6
PARTE SECONDA	7
Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali	7
Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi	7
2. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)	7
3. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)	7
4. Commissione Edilizia	7
5. Commissione per il Paesaggio.....	7
6. Modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche	7
Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi	8
7. Autotutela amministrativa	8
8. Certificato di destinazione urbanistica.....	8
9. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	8
10. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	8
11. Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	8
12. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	8
13. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	8
Titolo II – Disciplina della esecuzione dei lavori.....	9
Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	9
14. Rilascio del permesso di costruire e termini di validità dei titoli abilitativi edilizi	9
15. Comunicazione di inizio lavori.....	9
16. Interruzione dei lavori.....	9
17. Voltura dei titoli abilitativi	9
18. Direttore dei lavori.....	9
19. Comunicazione di fine lavori.....	9
20. Occupazione di suolo pubblico.....	10
Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	11
21. Principi generali per l'esecuzione dei lavori	11
22. Punti fissi	11
23. Area e recinzione di cantiere	11
24. Cartello di cantiere.....	11

25.	Scavi e demolizioni.....	11
26.	Sicurezza nei cantieri.....	12
27.	Ritrovamenti archeologici, storici, artistici	12
28.	Rinvenimento di resti umani.....	12
29.	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	12
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA SOSTENIBILITA’ AMBIENTALE E LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI		
.....		13
Capo I – Disciplina dell’oggetto edilizio		13
30.	Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	13
31.	Requisiti energetici e acustici degli edifici	13
32.	Distanze	13
33.	Altezze e conformazione del tetto	13
34.	Abbaini, lucernari e aperture in falda	14
35.	Elementi di arredo delle aree di pertinenza di fabbricati residenziali.....	14
36.	Scale.....	15
37.	Ventilazione dei locali	15
38.	Riscontro d'aria	16
39.	Aerazione attivata: ventilazione meccanica controllata	16
40.	Illuminazione naturale	16
41.	Tipi di spazi negli alloggi	17
42.	Altezze dei locali	18
43.	Superfici e volumi minimi dei locali	18
44.	Dotazione e caratteristiche dei servizi igienici (residenza e altre funzioni)	18
45.	Cucine e spazi di cottura.....	19
46.	Soppalchi	19
47.	Parapetti	19
48.	Intercapedini e vespai	20
49.	Griglie	20
50.	Zoccolo	20
51.	Canne fumarie e di esalazione	20
52.	Antenne e impianti di condizionamento	20
53.	Protezione degli impianti da urti accidentali	20
54.	Dispositivi per la prevenzione della caduta dall'alto	21
55.	Misure di prevenzione del rischio gas radon	21

56.	Amianto	21
57.	Misure di prevenzione degli incidenti domestici	21
58.	Inquinamento elettromagnetico interno agli edifici¶	22
59.	Ambienti di lavoro: illuminazione e ventilazione	22
60.	Ambienti di lavoro: dotazione di servizi igienici e di spogliatoi	22
61.	Guida per l'edilizia storica	22
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico		24
62.	Strade private	24
63.	Portici.....	24
64.	Passi carrabili.....	24
65.	Edicole e chioschi	25
66.	Numerazione civica	25
67.	Roulotte e case mobili	25
68.	Coperture estensibili	25
Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente		26
69.	Aree verdi	26
70.	Connessioni ecologiche	26
71.	Recinzioni nelle zone agricole e naturali.....	26
72.	Aziende agricole, stalle, allevamenti	26
Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche.....		27
73.	Allacciamento alle reti tecnologiche e scarichi	27
74.	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani.....	27
75.	Ricarica dei veicoli elettrici	27
Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico		28
76.	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	28
77.	Intonacatura e colorazione delle facciate.....	28
78.	Allineamenti	28
79.	Insegne commerciali, vetrine, tende, targhe, lapidi, isolamenti esterni.....	28
80.	Illuminazione di spazi aperti e di edifici.....	29
81.	Applicazione di segnaletica di pubblica utilità.....	29
Capo VI – Elementi costruttivi.....		30
82.	Abbattimento di barriere architettoniche	30
83.	Cavedi	30

84.	Recinzioni e muri di cinta.....	30
85.	Piscine.....	31
86.	Serre bioclimatiche	31
87.	Tetti verdi.....	31
88.	Superfici permeabili.....	31
89.	Aree di pertinenza degli edifici.....	31
90.	Strutture aggettanti sul suolo pubblico	31
Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo.....		33
91.	Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori.....	33
92.	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	33
Titolo V – Norme transitorie		34
93.	Casi di non applicabilità delle norme del presente regolamento	34
94.	Revisione del Regolamento Edilizio	34
95.	Adeguamento del Regolamento Edilizio	34
96.	Abrogazione di precedenti norme.....	34
97.	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.....	34
ALLEGATO A:.....		35
GUIDA PER L’EDILIZIA STORICA.....		35
Riambientamento		35
Finitura delle superfici murarie di facciata		35
Materiali lapidei		35
Zoccolature.....		36
Isolamenti a cappotto		36
Impianti tecnologici.....		36
Finestre, vani, spalle, architravi		37
Serramenti		38
Inferriate		38
Porte, portoni, ingressi		38
Portici, androni, loggiati.....		38
Balconi		39
Scale esterne.....		39

Coperture degli edifici.....	40
Lucernari	41
Vetrine.....	41
Insegne	41
Segnaletica e toponomastica	42
Pavimentazione di cortili.....	42
Recinzioni all'interno dei centri storici.....	43
ALLEGATO B:.....	44
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI - SCHEMI GRAFICI.....	44

PARTE PRIMA

1. Disposizioni generali

Il presente Regolamento edilizio è redatto in attuazione della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Per le Definizioni tecniche uniformi si rinvia all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

Per la modulistica unificata edilizia si rimanda alla modulistica regionale unificata e standardizzata vigente.

PARTE SECONDA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi

2. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Si rinvia all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

3. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è rivolto a tutti i cittadini e le imprese che, nell'ambito del territorio comunale, hanno intenzione di avviare un'attività produttiva.

Il SUAP è il punto di riferimento territoriale competente in materia di procedure inerenti la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio.

Il SUAP, in accordo anche con le altre Amministrazioni pubbliche, ha la finalità di semplificare le procedure dell'azione amministrativa, mettendo a disposizione modulistica ed informazioni, costituendo l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative.

Le modalità operative del SUAP sono stabilite da apposito regolamento.

4. Commissione Edilizia

Non è prevista la Commissione Edilizia comunale.

5. Commissione per il Paesaggio

La Commissione per il Paesaggio, che potrà essere convenzionata con Ente esterno con specifiche competenze in materia paesaggistica, è disciplinata dall'apposito regolamento.

6. Modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche

Le modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche sono disciplinate da apposito regolamento di attivazione dello sportello telematico.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

7. Autotutela amministrativa

Lo strumento dell'autotutela amministrativa è disciplinato dalla Legge 241/1990.

8. Certificato di destinazione urbanistica

Si rinvia all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

9. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

Si rinvia agli articoli 15 e 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

10. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Si rinvia all'articolo 26 del D.P.R. n. 380/2001 e all'articolo 222 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con Regio Decreto n. 1265 del 1934.

11. Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Si rinvia alla deliberazione della Giunta Comunale di determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

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

Si rinvia all'articolo 26 del D.lgs. n. 267/2000.

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

Si rinvia alla Legge n. 241/1990, alla Legge n. 190/2012, ai Decreti Legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

14. Rilascio del permesso di costruire e termini di validità dei titoli abilitativi edilizi

Si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

15. Comunicazione di inizio lavori

Si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

16. Interruzione dei lavori

Si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

17. Voltura dei titoli abilitativi

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o dare comunicazione del cambiamento, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato. La voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

18. Direttore dei lavori

La nomina del Direttore Lavori è obbligatoria per in tutti gli interventi ad esclusione delle attività di edilizia libera (articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) e degli interventi di Manutenzione Straordinaria Leggera (D.Lgs. 25 novembre 2016 n. 222).

In ogni caso il Direttore Lavori è obbligatorio per gli interventi, comunque classificati, che abbiano rilevanza strutturale.

Qualora il Direttore Lavori interrompa l'incarico per rinuncia o altra causa deve comunicarlo al Comune e deve disporre la sospensione dei lavori. I lavori che potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione al Comune, sottoscritta dal tecnico per accettazione, della nomina di un nuovo Direttore Lavori.

L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori i quali, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista dall'articolo 87 del presente Regolamento Edilizio, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

19. Comunicazione di fine lavori

La comunicazione di fine lavori corredata dall'attestazione di conformità delle opere rispetto al titolo abilitativo edilizio deve essere presentata al Comune entro trenta giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori.

Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente sussistano le condizioni per dichiarare agibilità parziale; in tal caso il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere e un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in attività.

Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti prescritti dalle norme vigenti.

Nel caso di opere eseguite in forza di SCIA o di CILA l'interessato, insieme alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato e attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate o la dichiarazione che le opere non hanno comportato modifica del classamento.

Successivamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori il Comune ha facoltà di effettuare un sopralluogo per verificare, redigendo apposito verbale, che i lavori siano stati effettivamente ultimati in ogni loro parte.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi contestualmente agli interventi soggetti a convenzione urbanistica, deve essere verificata e attestata in sede di comunicazione di fine lavori.

La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori o la carenza della necessaria documentazione invalida la comunicazione stessa e comporta l'applicazione delle sanzioni a termini di legge e di quelle previste dal presente Regolamento.

20. Occupazione di suolo pubblico

L'occupazione di suolo pubblico è regolata dall'apposito regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

21. Principi generali per l'esecuzione dei lavori

Le opere edilizie devono essere eseguite in conformità ai progetti approvati.

Il committente, il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle norme vigenti e rispettino i diritti di terzi.

22. Punti fissi

Il Comune si riserva la facoltà di indicare il caposaldo altimetrico e i punti fissi in contesti con particolari caratteristiche ambientali, architettoniche e orografiche.

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

23. Area e recinzione di cantiere

I cantieri devono essere dotati di recinzioni provvisorie di aspetto decoroso, non scalabili, resistenti agli eventi atmosferici e di altezza non inferiore a 2 m. L'apertura delle porte del cantiere non deve invadere gli spazi pubblici.

La recinzione va mantenuta con aspetto decoroso e deve essere sostituita o ripristinata in caso di degrado o danneggiamento.

Il Comune può prescrivere specifiche modalità per l'ottenimento del miglior risultato visivo.

24. Cartello di cantiere

Per tutta la durata dei lavori è obbligatoria l'esposizione nel cantiere un cartello, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati gli estremi del titolo abilitativo, l'oggetto dei lavori, le date di inizio dei lavori, la durata degli stessi, i nominativi e i recapiti dei soggetti, coinvolti (committente, progettista, direttore dei lavori, imprese, responsabile della sicurezza, ecc.).

Nel caso di opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari non sussiste l'obbligo di esposizione del cartello.

25. Scavi e demolizioni

Il Committente, il Direttore Lavori e l'Impresa esecutrice devono assicurare la stabilità degli scavi al fine di garantire la sicurezza degli edifici, delle strutture, degli impianti ed infrastrutture posti nelle vicinanze.

Prima dell'esecuzione degli scavi deve essere verificata la presenza di reti tecnologiche e, nelle aree a rischio, deve essere eseguita la ricerca di ordigni bellici inesplosi.

La sicurezza degli edifici, degli impianti, di strutture ed infrastrutture eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata, a spese e cure del Committente, mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno.

L'adozione di tecniche costruttive che prevedano tiranti infissi nel sottosuolo delle proprietà limitrofe è autorizzabile solo in presenza di specifico assenso (atto pubblico registrato e trascritto) delle proprietà limitrofe interessate.

Al fine di evitare pericoli alle persone e/o alle cose i materiali di risulta provenienti da cantieri dove si svolgono opere di demolizione devono essere movimentati con le dovute precauzioni e, se necessario, si deve adottare ogni cautela allo scopo di evitare il sollevamento delle polveri.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere smaltiti (e/o quando ammesso riutilizzati) con le modalità stabilite dalle norme vigenti.

26. Sicurezza nei cantieri

La sicurezza dei cantieri è disciplinata dal D.lgs. n. 81/2008.

In caso di interruzione dei lavori il Committente deve garantire nel tempo la sicurezza, il decoro e l'igiene delle parti realizzate e delle aree di cantiere.

27. Ritrovamenti archeologici, storici, artistici

Gli eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico o artistico devono essere immediatamente comunicati al Comune e messi a disposizione delle Autorità competenti con le modalità di cui al D.lgs. n. 42/2004.

All'atto del ritrovamento i lavori devono essere immediatamente sospesi adottando nel contempo tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

28. Rinvenimento di resti umani

In caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 285/1990, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

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

Si rinvia al regolamento per l'occupazione degli spazi pubblici.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

30. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Le norme di cui al presente Capo sono:

- prescrittive negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione dell'intero immobile;
- non sono vincolanti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.

Le norme nazionali e regionali per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.) prevalgono sul presente Regolamento.

31. Requisiti energetici e acustici degli edifici

I requisiti energetici minimi degli edifici sono stabiliti, in rapporto all'intervento e alle destinazioni d'uso previste dalle norme vigenti.

32. Distanze

Le distanze dai confini, dalle strade e fra edifici sono stabilite dalle norme vigenti e dal PGT e sono misurate con i criteri previsti nelle Definizioni Tecniche Unificate.

Le disposizioni sulle distanze si applicano alle nuove costruzioni, agli ampliamenti e alle demolizioni con ricostruzione con modifica della sagoma esistente.

In caso di sopralzo le distanze sono misurate con riferimento al perimetro del sopralzo stesso.

Le disposizioni sulle distanze non si applicano alle demolizioni con ricostruzione di edificio che non modificano la sagoma e le altezze dell'edificio preesistente.

Le distanze dai confini e dalle strade non si applicano agli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui al Titolo IV Capo I della LR 12/2005. È comunque prescritto il rispetto distanze minime tra edifici stabilite dal DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Per il calcolo delle distanze si fa riferimento all'altezza del fronte (DTU 27).

Per tutte le strutture sporgenti dal terreno (muri di sostegno, scale, rampe, ecc.) dovranno comunque essere rispettate le distanze minime dai fabbricati e dai confini previste dal Codice Civile.

33. Altezze e conformazione del tetto

Le altezze del fronte sono stabilite dal PGT e sono misurate con i criteri previsti nelle Definizioni Tecniche Unificate.

La conformazione geometrica dell'estradosso della copertura inclinata degli edifici dovrà essere iscrivibile in un solido con le seguenti caratteristiche:

- la base sarà data dalla sagoma del fabbricato in corrispondenza dell'estradosso della copertura;
- i piani inclinati di raccordo tra il perimetro e il colmo dovranno avere una pendenza non superiore al 60% (sessanta per cento);
- l'altezza massima al colmo misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'estradosso della copertura non potrà essere superiore a m 3;
- nel caso di copertura a due falde i timpani posti sui lati più corti possono raggiungere l'altezza del colmo senza che si determini un aumento dell'altezza del fronte.

Per gli edifici con copertura piana:

- gli accessi alla copertura, i locali e i volumi tecnici dovranno essere compresi entro il suddetto solido;
- i parapetti, anche pieni, con altezza fino a m 1,00 (misurati dall'estradosso del solaio di copertura) sono esclusi dal calcolo dell'altezza massima.

In caso di terreno in pendenza le altezze sono riferite alla media delle altezze (area della facciata diviso per lo sviluppo orizzontale esterno dei muri perimetrali). In ogni caso l'altezza non potrà in ogni punto del fronte essere maggiore del 35% dell'altezza massima prevista per la zona.

34. Abbaini, lucernari e aperture in falda

Abbaini, lucernari, ed aperture in falda devono essere coerenti con la composizione architettonica dell'edificio.

Lucernari, abbaini e aperture in falda devono rispettare le distanze dai comignoli previste dalle norme vigenti.

Il PGT può indicare le zone o gli edifici dove, per ragioni di tutela storica, artistica, paesaggistica, è vietata o limitata la formazione di abbaini e/o aperture in falda.

35. Elementi di arredo delle aree di pertinenza di fabbricati residenziali

Nelle zone residenziali e nelle pertinenze di fabbricati residenziali nel sistema ambientale è ammessa la realizzazione di elementi di arredo con i seguenti requisiti:

- rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile;
- non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti;
- non devono essere in contrasto con le norme di sicurezza e di igiene.

Le strutture ammesse, considerate di limitate dimensioni, sono le seguenti:

- opere di arredo da giardino (barbecue, fioriere, fontane, elementi divisorii verticali leggeri, ecc.);
- gazebo, pergolati con funzione di sostegno di rampicanti o coperti con materiali tessili o similari, tende e pergo-tende comunque fino ad un massimo complessivo di 20 mq;
- ripostigli, depositi attrezzi, ricoveri per animali domestici con relativa recinzione, in materiali diversi dalla muratura e non stabilmente infissi al suolo con superficie coperta massima di 9 mq;
- serre in materiali trasparenti con superficie massima di mq 8.

L'altezza massima dei suddetti manufatti deve essere inferiore a m 2,50.

Nel calcolo dell'impermeabilizzazione del suolo le pavimentazioni non drenanti sono considerate superficie impermeabile.

36. Scale

Le dimensioni e le caratteristiche delle scale di uso comune sono disciplinate dalla normativa vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi.

Negli edifici di nuova costruzione la larghezza delle rampe e dei pianerottoli delle scale comuni non deve essere inferiore a cm 120 riducibili a cm 100 negli edifici fino a 2 piani fuori terra purché con presenza di ascensore o quando servano un solo alloggio.

Le scale di nuova costruzione di accesso, anche a un solo alloggio, devono essere coperte.

Le rampe delle scale comuni devono essere dotate di corrimano posto ad un'altezza non inferiore a 90 cm.

Negli interventi di nuova costruzione di norma le alzate consecutive non devono superare il numero di 10 derogabili per gli edifici esistenti in caso impossibilità tecnica o necessità particolari.

I gradini delle scale di uso comune devono avere l'alzata con superficie antiscivolo compresa fra 16 e 18 cm e la pedata di misura tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a 63 cm.

I gradini delle scale a chiocciola o curve di uso comune devono garantire una pedata profonda almeno 25 cm (escluse eventuali sovrapposizioni) per una lunghezza minima di m 1.

In caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni di edifici esistenti la larghezza delle rampe e dei pianerottoli è di norma riducibile a cm 100 per gli edifici fino a due piani.

Eventuali deroghe saranno valutate nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per la prevenzione degli incendi

Le scale comuni che collegano più di due piani fuori terra devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq presenti in ogni piano fuori terra servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.

Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

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 della porta non può essere inferiore a m. 0,50.

La distanza minima tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti è di m 1,50.

Le scale interne all'alloggio o che collegano l'alloggio con le cantine o i sottotetti dello stesso alloggio devono avere una larghezza minima di cm 80; nel caso di scale a chiocciola il diametro minimo di cm 120.

Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le norme specifiche.

37. Ventilazione dei locali

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio degli ambienti medesimi.

Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o protette da griglie di sicurezza antistante che permettano di lasciare aperto il serramento. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio aperto.

I lucernari apribili inclinati, dotati di comando di apertura manuale o automatizzato posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile, sono computabili ai fini dell'aerazione naturale fino al 30% della superficie minima richiesta.

I serramenti scorrevoli sono computabili per la parte effettivamente apribile, quelli a ribalta e i lucernari inclinati possono essere computati per intero se apribili con angolo maggiore o uguale a 30 gradi.

I locali per servizi igienici, unici o principali degli alloggi devono avere un'apertura apribile sull'esterno non inferiore a mq. 0,50.

I bagni supplementari degli alloggi e quelli dei negozi, degli studi professionali e degli uffici in genere possono essere dotati di sola ventilazione meccanica.

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

38. Riscontro d'aria

Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili o in copertura.

Il riscontro d'aria si intende comunque garantito se è presente di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno avere un solo affaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

39. Aerazione attivata: ventilazione meccanica controllata

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata (ventilazione meccanica attivata) con sistemi permanenti, adeguati alla destinazione d'uso dei locali e conformi alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

- locali destinati a uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, per lo spettacolo, pubblici esercizi;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione o climatiche;
- servizi igienici.

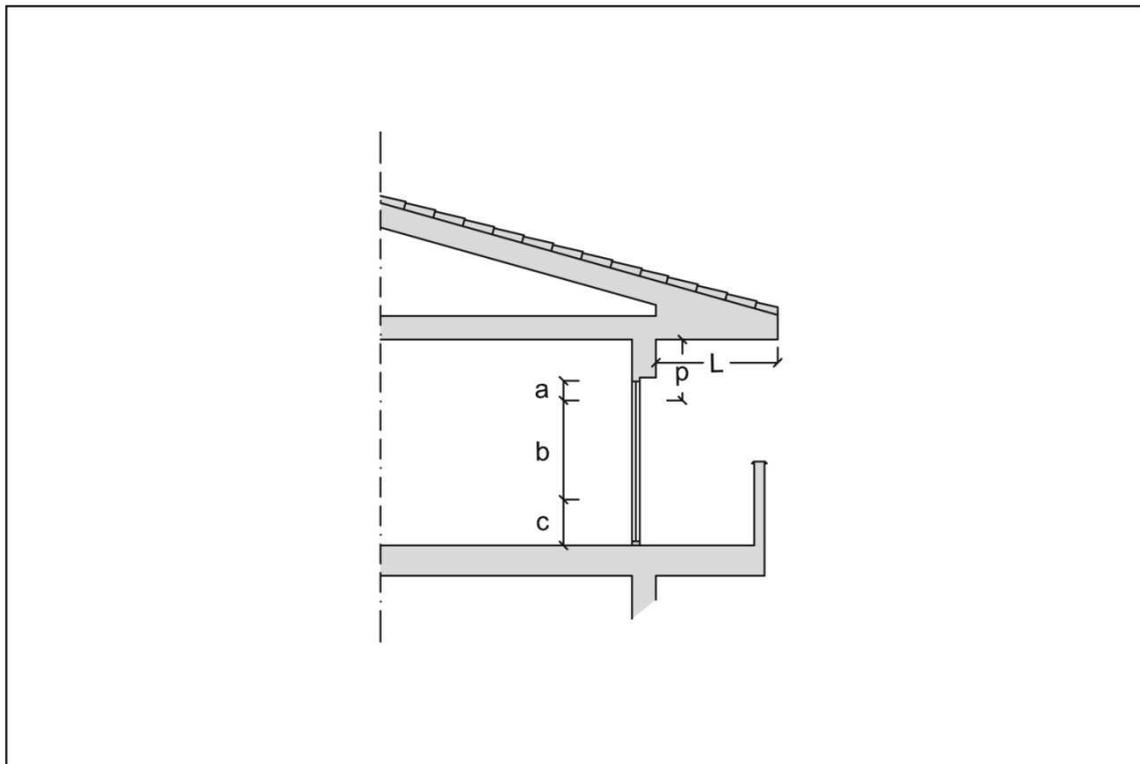
40. Illuminazione naturale

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali abitabili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata con riferimento alla luce del vano murario detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato.

Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 150 cm, calcolate per un'altezza $p=L/2$ (ove p =proiezione della sporgenza sulla parete e L =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45 gradi con questa) così come dallo schema esplicativo. La porzione di parete finestrata che, in base allo

sviluppo grafico dello schema seguente, si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.

SCHEMA ESPLICATIVO DELLA SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE



Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 150$ cm.

a = superficie finestrata utile per 1/3 o 1/2 agli effetti dell'illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione ($c = 60$ cm) La superficie finestrata utile è uguale a: $b + 1/3$ o $1/2 a$.

Negli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata. Per distanze maggiori, che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/6 dell'area del pavimento.

Le serre bioclimatiche non comportano la riduzione dei rapporti illuminanti.

41. Tipi di spazi negli alloggi

Negli alloggi si distinguono:

- A) spazi di abitazione (camera da letto, soggiorno, cucina e sala da pranzo);
- B) spazi accessori (studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.);

- C) spazi di servizio (bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.).

42. Altezze dei locali

I locali che formano l'alloggio devono avere le seguenti altezze minime:

- spazi di abitazione (tipo A) altezza media di m 2,70; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10;
- spazi accessori (tipo B) altezza media m 2,40; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10;
- spazi di servizio (tipo C) altezza media m 2,40; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,80; l'altezza media è riducibile a m. 2,10 per i ripostigli, per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi non concorrono al calcolo della superficie e del volume minimi del locale e dei rapporti aero-illuminanti.

Gli spazi con altezza netta inferiore a m 1,50 devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi.

I locali con destinazione a uffici, negozi e pubblici esercizi devono avere un'altezza minima di m 2,70 riducibile a m 2,40 nei corridoi, nei servizi igienici e nei ripostigli.

Per quanto riguarda le altezze dei locali in caso di recupero abitativo dei sottotetti si applicano le disposizioni del Capo I del Titolo IV della LR 12/2005.

43. Superfici e volumi minimi dei locali

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq 25 per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona.

La suddetta superficie minima deve possedere le caratteristiche dei locali di abitazione (tipo A) ad eccezione del locale bagno la cui superficie è conteggiata per il raggiungimento della superficie minima prevista.

Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, gli spazi di abitazione e gli spazi accessori dovranno avere un volume di almeno 21 mc ad eccezione del locale soggiorno che deve avere un volume minimo di mc 38.

Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà assicurare un volume minimo di mc 24 se destinato ad una sola persona e di mc 38 se per due persone.

44. Dotazione e caratteristiche dei servizi igienici (residenza e altre funzioni)

Il servizio igienico, unico o principale, degli alloggi deve essere dotato di un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o una vasca da bagno, avere una superficie minima di mq 4 se in un unico vano e dotati di apertura apribile sull'esterno non inferiore a mq 0,50.

I servizi igienici supplementari possono avere una superficie e una dotazione di apparecchi sanitari inferiori ed essere dotati di ventilazione meccanica. È vietata la realizzazione di locali dotati del solo vaso.

Tutti i locali destinati a servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- i pavimenti e le pareti perimetrali sino ad un'altezza di cm 180 devono essere

piastrellate o, comunque rivestite con materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;

- devono essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali di abitazione e da locali accessori;
- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per i servizi igienici supplementari è consentito l'accesso diretto dalle camere da letto.

Negozi, studi professionali e uffici in genere devono essere dotati di servizio igienico con almeno un vaso e un lavabo; il servizio igienico unico o principale può essere dotato di sola ventilazione meccanica.

La dotazione di cui al precedente comma va adeguata al numero di addetti.

45. Cucine e spazi di cottura

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere le seguenti caratteristiche:

- le pareti perimetrali sino ad un'altezza di cm 180 devono essere piastrellate o, comunque rivestite con materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- essere dotato di canna di esalazione conforme alla normativa tecnica vigente.

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

46. Soppalchi

L'altezza minima degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi non deve essere minore di m 2,10; la superficie di tali soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

Qualora l'altezza degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi sia compresa tra m 2,30 m e m 2,70, la superficie del soppalco, esclusa la scala di accesso, può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.

In caso di soffitti non orizzontali l'altezza del soppalco è riferita alla media.

Qualora l'altezza degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi sia pari o superiore a m 2,70 la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscano di autonoma ed idonea aeroilluminazione.

I soppalchi devono avere il lato maggiore completamente aperto (salvo il parapetto) in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.

L'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco.

47. Parapetti

I parapetti delle finestre, dei balconi, dei terrazzi, delle scale, ecc. devono avere un'altezza non inferiore a m 1,10, devono garantire la resistenza alle spinte previste dalle norme vigenti in ragione della destinazione d'uso, non devono essere attraversabili da una sfera di 11 cm di diametro e devono essere conformati in modo da non favorirne l'arrampicamento.

48. Intercapedini e vespai

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno e devono essere separati da intercapedini munite di idoneo scarico delle acque di infiltrazione.

I locali che appoggiano direttamente sul terreno devono essere protetti dall'umidità mediante vespaio dotato di ventilazione, uniformemente distribuita per garantire la circolazione dell'aria, con superficie di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, e rispondente alle caratteristiche necessarie alla prevenzione del rischio gas radon.

In casi particolari il vespaio può essere sostituito da equivalente soluzione tecnica diversa di dimostrata efficacia e affidabilità.

Per i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione il piano del pavimento deve risultare rialzato di almeno cm. 15 dalla quota esterna circostante.

49. Griglie

Le griglie poste a protezione di intercapedini, vani o in generale di spazi dove esista il rischio di caduta dall'alto devono essere solidamente fissate e non devono essere facilmente rimovibili.

50. Zoccolo

Gli edifici che affacciano sugli spazi pubblici deve avere uno zoccolo, con altezza minima di cm 60, realizzato con materiali durevoli e resistenti.

51. Canne fumarie e di esalazione

Le canne fumarie e le canne di esalazione e allontanamento di odori, vapori e fumi prodotti dalla cottura, di espulsione dell'aria viziata devono essere conformi alla normativa tecnica vigente e devono sfociare oltre la copertura del fabbricato.

Sono vietati gli accorgimenti tecnici (cappe auto filtranti, ecc.) che non prevedano l'allontanamento all'esterno delle esalazioni salvo in caso di difficoltà tecnica per gli interventi parziali su edifici esistenti.

52. Antenne e impianti di condizionamento

Negli edifici di nuova costruzione e in caso di sistemazione globale dell'edificio:

- è prescritto l'installazione di antenne televisive centralizzate;
- è vietata l'installazione di impianti di condizionamento (unità esterne) sulle facciate salvo che siano integrate nel disegno della facciata e comunque non siano collocate sulle facciate rivolte direttamente verso spazi pubblici.

53. Protezione degli impianti da urti accidentali

Le tubazioni e gli impianti tecnologici in genere (elettrici, gas metano, antincendio, ecc.) devono essere protetti con strutture di adeguata robustezza, dagli urti accidentali dei veicoli.

54. Dispositivi per la prevenzione della caduta dall'alto

I nuovi edifici e gli edifici esistenti oggetto di rifacimento della copertura devono essere muniti di dispositivi fissi di ancoraggio per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.

I dispositivi devono essere conformi alla normativa (Norma UNI) e essere provvisti di idonee certificazioni.

55. Misure di prevenzione del rischio gas radon

Gli interventi di nuova costruzione e gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, destinato ad ogni tipo di permanenza di persone, devono adottare sistemi di costruzione tali da eliminare o ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione al gas radon in conformità alle disposizioni regionali vigenti (in particolare "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" decreto Regione Lombardia n. 12678 del 21 dicembre 2011). La rispondenza ai criteri e ai sistemi previsti, in particolare, dal capitolo 3 delle citate "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" dovrà essere certificata dal committente e dal progettista in fase di progetto e dal direttore lavori in fase di agibilità.

Si richiamano inoltre le disposizioni contenute nella Legge Regionale 10 marzo 2017 "Recupero vani e locali seminterrati" e il Testo unico in materia di radioprotezione Decreto Legislativo 31 luglio 2020 n. 101.

56. Amianto

I proprietari di strutture in cui sono presenti materiali contenenti amianto sono tenuti alla redazione e all'attuazione del "Programma di controllo e manutenzione" per ridurre al minimo la dispersione di fibre d'amianto nell'ambiente come prescritto dal D.M. 6 ottobre 1994.

57. Misure di prevenzione degli incidenti domestici

La prevenzione degli incidenti domestici deve essere attuata mediante strategie preventive dirette alla persona (in modo da incidere su fattori di rischio comportamentali e individuali) e agli ambienti residenziali (in modo da incidere sui fattori di rischio ambientale).

Al fine di evitare gli incidenti domestici dovranno essere adottate le seguenti cautele:

- le docce dovranno avere pavimentazione antiscivolo;
- le vasche da bagno dovranno essere dotate di maniglione di appoggio;
- le superfici vetrate dovranno impedire danni alle persone utilizzando materiale idoneo a trattenere uniti i frammenti o che ne eviti la formazione in caso di rottura;
- in tutti gli ambienti e in particolare lungo le scale ed i percorsi dovranno essere garantiti livelli di illuminamento adeguati.

Si richiamano inoltre le prescrizioni per le scale di cui all'articolo 36, quelle sui parapetti di cui all'articolo 47 e, in generale, le norme tecniche relative agli impianti elettrici, al gas metano e alla prevenzione incendi.

58. Inquinamento elettromagnetico interno agli edifici

Gli ambienti interni degli edifici subiscono gli effetti dell'inquinamento elettromagnetico dovuto alle emissioni degli apparati e dispositivi elettrici ed elettronici e ai componenti dell'impianto di distribuzione dell'energia elettrica dell'edificio, quali conduttori, quadri elettrici, cabine elettriche, dorsali, e ai campi magnetici emessi da sorgenti esterne come le linee elettriche ad alta, media e bassa tensione, stazioni radio base (SRB) per la telefonia cellulare, ripetitori radio e TV, sistemi per la radiocomunicazione.

Al fine di garantire livelli di esposizione tra i più bassi possibili è opportuno che, in fase di progettazione, si valuti attentamente la presenza delle sorgenti di campo adottando le misure ritenute più idonee.

59. Ambienti di lavoro: illuminazione e ventilazione

Si rinvia all'Allegato IV del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81.

60. Ambienti di lavoro: dotazione di servizi igienici e di spogliatoi

I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata alle esigenze di privacy e comfort e alla necessità di una facile e rapida pulizia.

In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 3 dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico, con una superficie minima di 1 mq, di uso esclusivo e che non comunichi direttamente con ambienti di attività lavorativa.

L'antibagno dovrà avere una superficie minima di 1 mq; se la superficie non è inferiore a 3 mq potrà essere usato anche come spogliatoio.

Ove sia previsto un numero di addetti (titolari e/o soci compresi) maggiore di 3 la dotazione minima è di 2 servizi igienici provvisti di antibagno.

La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro con addetti da 11 a 40, dovrà essere di almeno 3 servizi igienici con antibagno e di almeno un locale spogliatoio per sesso di adeguata superficie. Ogni successivi 30 addetti, si dovrà prevedere un ulteriore servizio igienico.

Il numero totale di servizi igienici può essere ridotto a 2/3 qualora venga previsto un adeguato numero di orinatoi.

Gli spogliatoi devono avere la superficie minima di mq 10 e comunque non meno di 1 mq per ogni potenziale utilizzatore contemporaneo.

I servizi igienici e gli spogliatoi devono:

- essere suddivisi per sesso;
- essere riscaldati e avere i requisiti di aero-illuminazione naturale o artificiale;
- essere piastrellati fino ad un'altezza di m 2;
- avere la rubinetteria a comando preferibilmente non manuale.

I locali spogliatoi devono essere dotati di lavabi, di punti per l'erogazione di acqua potabile, di almeno una doccia con anti doccia ogni venti utilizzatori potenziali contemporanei e di spazio adeguato per armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto.

61. Guida per l'edilizia storica

È allegata al presente regolamento la Guida per edilizia storica che contiene le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi all'intervento sull'edilizia storica e sulle relative pertinenze e che si applica:

- all'interno dei centri e nuclei storici (zona R1) così come individuati dal PGT;
- agli edifici isolati di valore storico ed architettonico ed alle relative pertinenze individuati dal PGT all'esterno dei centri e nuclei storici.

Per gli edifici di grado IV l'applicazione della guida è facoltativa privilegiando comunque l'unità stilistica delle facciate alla applicazione delle disposizioni delle guide.

La deroga alle disposizioni, anche di carattere prescrittivo, contenute nella Guida d'intervento sull'edilizia storica è ammessa per i progetti riconosciuti di valenza architettonica, artistica, culturale. Tale valenza è riconosciuta dalla Commissione del Paesaggio che si assume la responsabilità culturale delle scelte.

Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

62. Strade private

Le strade private devono avere una larghezza di carreggiata che permetta l'accesso dei mezzi di soccorso (m 3,50 minimo) e devono essere dotate di percorsi pedonali o ciclopedonali (m 1,50 minimo). È prescritta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane. I proprietari delle strade private devono effettuare la manutenzione e mantenerle in condizioni di sicurezza.

Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dal Comune.

63. Portici

I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono avere una larghezza minima netta di m 1, essere pavimentati con materiale durevole e antiscivolo e essere dotati di illuminazione.

La loro manutenzione, illuminazione e pulizia sono carico dei proprietari.

Il Comune può consentire o disporre limitazioni di orario all'apertura per ragioni di sicurezza.

64. Passi carrabili

L'apertura di nuovi passi carrabili o la modifica di quelli esistenti su spazi pubblici è subordinata al rilascio della relativa concessione comunale.

I passi carrabili devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la larghezza del passo carrabile non sia superiore a m 5,00 (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive);
- qualora il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso dovrà essere collocato, salvo obiettive impossibilità costruttive, su quella a minor traffico;
- l'apertura o la modifica di passi carrabili non può avvenire ad una distanza inferiore a m 12,00 dall'intersezione stradale più vicina;
- l'apertura di più passi carrabili al servizio di un medesimo lotto è ammissibile solo per comprovate esigenze;
- nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello deve essere arretrato per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare, di m 4,50 misurati dal filo esterno del marciapiede o qualora non presente dalla striscia di delimitazione della carreggiata. Nei centri storici, nelle strade a traffico limitato e dove non sia tecnicamente possibile il cancello può essere installato sul confine a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
- all'interno della proprietà privata, prima dell'accesso carraio, dovrà sempre essere garantito un tratto in piano di m 4,00 di profondità;
- è vietato modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordonatura.

I passi carrai in edifici posti direttamente sul fronte strada potranno essere autorizzati a condizione che non modifichino la quota del marciapiedi e non interferiscano, anche con pedane mobili, con lo spazio del marciapiede.

65. Edicole e chioschi

La realizzazione, su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico, di edicole o di chioschi, temporanei o permanenti, è subordinata al Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone.

I chioschi e le edicole su aree pubbliche non sono da considerare manufatti edilizi e potranno essere posizionati previa verifica dei requisiti igienico-sanitari e purché non in contrasto con le norme del Codice della strada.

66. Numerazione civica

Qualora nell'ambito degli interventi edilizi siano previsti nuovi ingressi da aree pubbliche o a uso pubblico il titolare del titolo abilitativo deve richiedere al Comune l'assegnazione dei relativi numeri civici.

La comunicazione è obbligatoria anche nel caso in cui gli interventi comportino la soppressione di numeri civici. In caso di demolizioni senza ricostruzione o di eliminazione di accessi esterni il proprietario è obbligato a riconsegnare al Comune i numeri civici.

67. Roulotte e case mobili

Si rinvia all'articolo 3 comma 1-e.5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

68. Coperture estensibili

Nelle zone produttive e commerciali è ammessa la realizzazione di coperture estensibili a protezione delle sole aree di carico e scarico a condizioni che tali strutture riposte abbiano una sporgenza non superiore a cm 150.

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

69. Aree verdi

Gli interventi sulle aree verdi (parchi e giardini, filari e siepi, aree agricole, boschi, aree naturali) sono disciplinati dalle norme del PGT e dalle norme a tutela dei boschi, del paesaggio e delle aree protette.

Le piantumazioni devono essere realizzate impiegando specie anallergiche.

70. Connessioni ecologiche

Le connessioni ecologiche che formano le reti ecologiche comunali, provinciali e regionali sono individuate e regolamentate dal PGT in conformità alle disposizioni provinciali e regionali.

71. Recinzioni nelle zone agricole e naturali

Fatte salve le specifiche disposizioni previste dal PGT e dalle regolamentazioni per aree protette (PLIS, riserve naturali, ecc.) nelle zone agricole e naturali è ammessa la delimitazione delle aree con steccati aperti in legno con altezza complessiva massima di m 1, formati da pali in legno infissi direttamente nel terreno e da non più di due traversi orizzontali in legno.

Le recinzioni ammesse nelle zone agricole e naturali non devono comunque impedire il passaggio di piccoli animali (distacco di minimo cm 10 dal suolo) e non devono ostacolare il deflusso delle acque superficiali.

Nelle zone agricole e naturali le recinzioni potranno comprendere solo le pertinenze, entro una estensione di 1.000 mq, di edifici adibiti a residenza: in tal caso la recinzione potrà essere realizzata con muretto di altezza non superiore a cm 30 con soprastante recinzione trasparente (barriera o rete metallica) di altezza non superiore a cm 150.

Per gli edifici e le attrezzature al servizio delle attività agricole, per le colture specializzate e per gli allevamenti, ai soli soggetti di cui all'articolo 60 delle LR 12/2005, è consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica con altezza non superiore a cm 200 e con pali fissati singolarmente terra (privi di fondazione continua).

72. Aziende agricole, stalle, allevamenti

I principi di igiene e prevenzione e le caratteristiche degli ambienti di lavoro, di deposito, di allevamento e dei relativi impianti tecnici di aziende agricole e di allevamenti in genere si applicano le disposizioni contenute nelle "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" pubblicati sul III Supplemento Straordinario del B.U.R.L. 10 febbraio 2006.

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

73. Allacciamento alle reti tecnologiche e scarichi

L'allacciamento alle reti distributive dei servizi e alle reti di scarico deve essere realizzato in conformità alle prescrizioni tecniche stabilite dai gestori dei servizi.

Lo scarico delle acque reflue e meteoriche è disciplinato dal regolamento comunale e dalle norme provinciali, regionali, nazionali.

74. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani

Ogni edificio con più di una unità immobiliare, di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione globale, deve dotarsi di un locale in cui depositare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Il locale deve avere dimensioni minime di mq 6 ai quali vanno aggiunti mq 0,50 per ogni unità immobiliare oltre alle prime quattro.

Il locale deve avere le seguenti caratteristiche:

- altezza minima cm 2,20 con porta metallica larga almeno 90 cm;
- pavimento e pareti (con rivestimento di cm 200 di altezza) lavabili e impermeabili;
- presa dell'acqua con lancia e scarico a pavimento sifonato;
- idonei dispositivi per evitare la presenza di roditori, insetti e altri animali;
- dispositivi di aerazione per un'adeguata ventilazione naturale o forzata.

In caso di apertura di nuova attività per la produzione o la lavorazione di sostanze alimentari, di mense e pubblici esercizi di somministrazione devono essere individuati appositi spazi chiusi idonei alla conservazione temporanea, in appositi contenitori, dei rifiuti solidi prodotti. distinti dagli spazi assegnati al fabbricato.

75. Ricarica dei veicoli elettrici

Si rinvia all'articolo 4 comma 1-ter del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

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

Ogni proprietario deve mantenere tutte le parti del proprio edificio in condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro.

In particolare i proprietari hanno l'obbligo di mantenere in buono stato i prospetti, le gronde e i canali di gronda, i camini, le recinzioni, ecc. che affacciano sugli spazi pubblici.

Gli accessi agli edifici in disuso devono essere chiusi con strutture provvisorie solide, sicure e decorose.

Le aree libere abbandonate, gli edifici in disuso e le loro pertinenze devono essere recintati con solida e decorosa recinzione di altezza non inferiore a m 2,50 e essere sottoposti, con idonea periodicità, a interventi di pulizia, di taglio della vegetazione, di eliminazione di ristagni d'acqua e, se necessario, di disinfestazione o derattizzazione.

In caso di inadempienza da parte dei proprietari il Comune, per esigenze di sicurezza e igiene, previa diffida che stabilisca i termini di esecuzione degli interventi, può provvedere d'ufficio all'esecuzione degli interventi necessari rivalendosi delle spese sui proprietari.

77. Intonacatura e colorazione delle facciate

Gli interventi di coloritura e/o intonacatura e/o rivestimento delle facciate degli edifici devono essere comunicati al Comune.

Gli interventi devono di norma essere estesi all'intero fabbricato, indipendentemente dalle divisioni di proprietà.

Gli infissi esterni dello stesso edificio, di norma, devono essere di un unico colore.

La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli.

Sono fatte salve le disposizioni del PGT, della regolamentazione di aree protette, dei Piani del Colore.

78. Allineamenti

Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, previo parere della Commissione per il Paesaggio, il Comune può ammettere o prescrivere l'allineamento a cortine edilizie o a edifici o manufatti preesistenti rivolti verso spazi pubblici. L'allineamento può essere in aumento o in diminuzione rispetto alle distanze minime dai confini o dalle strade, fermo restando il rispetto delle distanze minime tra edifici.

79. Insegne commerciali, vetrine, tende, targhe, lapidi, isolamenti esterni

Fino all'altezza di m 2,20 dal marciapiedi è vietata l'installazione di insegne, targhe, tende, vetrinette, espositori, isolamenti a cappotto, ecc. che sporgano più di cm 5 sul marciapiedi.

In ogni caso i suddetti elementi sporgenti, fino a un'altezza di m 5,00 dal piano stradale, devono essere arretrati di minimo m 0,60 dal cordolo del marciapiedi.

Per la realizzazione di isolamenti a cappotto è facoltà del Comune, quando le condizioni lo permettono, autorizzare maggiori sporgenze sullo spazio pubblico.

All'esterno delle aree pedonali, in assenza di marciapiedi, è vietata l'installazione ogni elemento sporgente più di 5 cm fino a un'altezza di m 5,00 dal piano stradale.

Le lapidi commemorative poste su facciate degli edifici, anche privati, sono inamovibili, salvo autorizzazione comunale e, dove necessario, della competente Soprintendenza.

80. Illuminazione di spazi aperti e di edifici

Le illuminazioni esterne degli edifici e delle aree di pertinenza devono rispettare le disposizioni regionali di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso.

81. Applicazione di segnaletica di pubblica utilità

Il Comune può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni i seguenti indicatori o apparecchi:

- le targhe con la toponomastica delle aree pubbliche e i cartelli indicatori dei servizi pubblici;
- i cartelli per le segnalazioni stradali, i semafori e loro accessori;
- i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, la segnaletica di idranti e di impianti pubblici in genere, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici.

Detti apparecchi o indicatori non devono essere sottratti alla pubblica vista.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro sul fronte sul quale è apposto uno dei suddetti apparecchi o indicatori, deve darne avviso al Comune che prescrive può prescrivere le cautele necessarie.

Capo VI – Elementi costruttivi

82. Abbattimento di barriere architettoniche

Si rinvia alle norme nazionali e regionali vigenti.

83. Cavedi

Il cavedio è l'area scoperta delimitata su tutti i lati da edifici.

La realizzazione di cavedi è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di bagni e disimpegni, soltanto in caso di interventi su edifici esistenti.

I cavedi devono avere il lato minore di lunghezza pari ad almeno 1/3 dell'altezza e devono essere facilmente accessibili da spazi comuni, avere pavimentazione antisdrucchiolo, impermeabile ed essere muniti di scarico delle acque piovane.

È vietato installare sulle pareti dei cavedi scarichi a parete o impianti che producano emissioni di aria calda ed ogni altro effluente (impianti di climatizzazione, scarico di odori di cottura, ecc.).

84. Recinzioni e muri di cinta

All'interno del tessuto urbano consolidato il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, con recinzioni leggere (pali e rete senza muri e fondazioni continue) di altezza non superiore a 2 m.

Fatte salve le disposizioni del PGT e le regolamentazioni delle aree protette le recinzioni devono avere un'altezza massima di m 2,00 misurata dal fondo più basso e la eventuale base in muratura deve avere un'altezza massima di m 0,50.

Nelle zone produttive l'altezza massima è elevabile a m 2,50.

Le recinzioni sugli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti preesistenti, non costituire ostacolo alla visibilità e non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Le recinzioni devono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli e avere, di norma, una trasparenza pari almeno al 50% della superficie (esclusa l'eventuale base in muratura).

Nelle recinzioni sul fronte strada devono essere ricavate rientranze idonee alla collocazione temporanea dei contenitori dei rifiuti destinati alla raccolta: le rientranze sono dimensionate in rapporto alla quantità contenitori necessari in modo che essi non ingombrino il marciapiedi e/o gli spazi pubblici.

La realizzazione di muri di recinzione ciechi e le deroghe alle suddette disposizioni per un migliore inserimento nel contesto o per esigenze particolari sono subordinate al parere della Commissione per il Paesaggio.

All'esterno del tessuto urbano consolidato, fatte salve eventuali disposizioni più restrittive per le aree protette e per quelle comprese nei corridoi ecologici, è ammessa la recinzione di fabbricati, attrezzature, depositi, allevamenti, culture specializzate con recinzioni leggere (steccati aperti in legno o pali e rete staccati almeno 15 cm dal suolo, senza muri e fondazioni continue) di altezza non superiore a 1,50 m; sono ammesse deroghe all'altezza e al distacco dal suolo per le recinzioni degli allevamenti.

85. Piscine

Le piscine scoperte e i locali tecnici ad esse connessi interrati, devono essere collocate alla distanza minima dai confini di m 2. Per le piscine e i locali tecnici ad esse connessi che sporgono dal terreno si applicano le distanze previste dal PGT per gli edifici fuori terra. Nel calcolo dell'impermeabilizzazione del suolo le piscine sono considerate superfici impermeabili.

86. Serre bioclimatiche

Per le serre bioclimatiche si rinvia alle disposizioni regionali vigenti (attualmente Deliberazione della Giunta Regionale n. X/1216 del 10 gennaio 2014).

87. Tetti verdi

I tetti verdi migliorano il microclima degli ambienti interni, riducono l'effetto di isola di calore, agiscono sulla la regimazione idrica e devono avere le seguenti caratteristiche:

- la superficie verde deve essere piana o lievemente inclinata e facilmente accessibile per la manutenzione;
- deve essere dotata di sistemi per la ritenzione idrica e il successivo graduale rilascio al terreno di cultura;
- deve essere conforme alla normativa tecnica UNI in materia;

Lo spessore del pacchetto di copertura verde compresi i relativi massetti, sottofondi, impermeabilizzazioni e strati isolanti, non è conteggiato nel calcolo delle altezze dei fronti.

88. Superfici permeabili

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà avere una superficie permeabile (SP) da adibirsi esclusivamente a verde (da non adibirsi a parcheggio o deposito di qualunque tipo) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (SF) per le destinazioni residenziali e del 15% della superficie fondiaria (SF) per le destinazioni produttive o commerciali.

In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

In caso di piani attuativi il computo è riferito alla superficie territoriale (ST).

89. Aree di pertinenza degli edifici

I progetti devono indicare la conformazione e la sistemazione delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati, individuando le aree permeabili, a verde e pavimentate, gli alberi, gli accessi, i percorsi pedonali e veicolari, le recinzioni compresi i cancelli e ogni altro manufatto.

90. Strutture aggettanti sul suolo pubblico

La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) è ammessa purché non sia superiore a m. 1,50 e sia posto a non meno di m 5 di altezza dal piano stradale.

Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita dovrà essere non inferiore

a m 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiedi, a filo della parete) e l'aggetto deve essere arretrato di almeno m 0,60 dal filo del marciapiedi stesso.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

91. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Nei limiti e con le modalità stabilite dalle norme vigenti i funzionari pubblici incaricati, nell'esercizio del potere di vigilanza, hanno facoltà di accedere ai cantieri edilizi in qualsiasi momento.

Gli immobili interessati da opere edilizie devono risultare accessibili ai funzionari incaricati per eventuali sopralluoghi.

I funzionari possono inoltre effettuare controlli presso proprietà private qualora siano presenti circostanziate segnalazioni riguardo la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

92. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, oltre alle sanzioni previste dalle normative statali e regionali e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000, una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00 emettendo contestualmente diffida e messa in mora nonché fissando il termine per l'adempimento.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

93. Casi di non applicabilità delle norme del presente regolamento

All'interno dei centri storici, per gli edifici di interesse storico architettonico individuati dal PGT e per gli edifici soggetti a vincolo monumentale le norme contenute nel Titolo III del presente regolamento non sono vincolanti quando l'intervento, nel suo insieme, produca un sensibile miglioramento della situazione igienica preesistente.

In particolare i locali d'abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti.

La deroga alle norme igienico sanitarie è soggetta a parere dell'Azienda Territoriale Sanitaria.

94. Revisione del Regolamento Edilizio

L'aggiornamento e la revisione delle previsioni contenute nel presente Regolamento Edilizio sono sempre consentiti, nel rispetto della normativa statale e regionale sovra ordinata, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

95. Adeguamento del Regolamento Edilizio

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.

Qualora intervengano modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente Regolamento, le stesse si considerando direttamente operative.

96. Abrogazione di precedenti norme

L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta l'immediata abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e delle previgenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto previsto nel presente Regolamento.

In caso di contrasto il presente regolamento prevale sulle norme del Piano di Governo del Territorio.

97. Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento si applica agli interventi edilizi presentati dopo l'entrata la sua in vigore.

Ai procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, riguardanti il rilascio dei titoli edilizi ovvero segnalazioni certificate di inizio attività e comunicazioni di inizio lavori asseverate, saranno applicate esclusivamente le previsioni vigenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

ALLEGATO A: GUIDA PER L'EDILIZIA STORICA

Riambientamento

È prescritto, in rapporto all'entità dell'intervento previsto, il riambientamento delle finiture e delle parti recenti non coerenti ai caratteri dell'edificio e con le disposizioni contenute nella presente guida.

Finitura delle superfici murarie di facciata

Il tipo di paramento murario che caratterizza i centri storici è la muratura in ciottoli di fiume disposti a spina di pesce.

La malta di allettamento ha funzione esclusiva di legante strutturale e lascia a vista il sasso conferendo al muro ricchezza materica e cromatica; i cantonali sono realizzati in laterizio o pietra squadrata.

I muri in ciottoli a spina di pesce, quando non si tratti di episodi frammentari, devono essere conservati a vista.

Gli interventi su murature esistenti in pietra e/o in ciottoli a vista, qualora non sia prevista l'intonacatura, devono limitarsi a pulizia, consolidamento, riparazione, sigillatura da eseguirsi con malte a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento.

Di norma gli edifici devono essere intonacati a civile con intonaco a base di calce.

L'intonaco a base di calce è solitamente applicato in tre strati: il rinzafo, l'intonaco rustico e la rasatura a civile. Per l'ultimo strato sono proponibili i seguenti tipi di finitura:

- intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachino pigmentato, marmorino, coccio pesto, ecc.);
- intonaco bianco con tinteggiatura a calce;
- intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati.

Negli interventi su murature esistenti si deve evitare di lasciare a vista brani di muratura in pietra, pietre angolari, piccoli tratti di muratura in ciottoli, ecc. salvo in presenza di trame murarie e di elementi decorativi di particolare pregio.

Le decorazioni a bugne, le decorazioni pittoriche o a graffito nonché le altre lavorazioni particolari di intonaci di facciate e/o di sottogronde esistenti devono essere conservate e/o ripristinate.

Sono vietate le seguenti finiture:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- rivestimenti in pietra naturale e artificiale salvo quanto di seguito specificato per le zoccolature;
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, gres, clinker, ecc.;
- rivestimenti in metallo o in materiali plastici.

Materiali lapidei

Oltre ai ciottoli di fiume, utilizzati per le murature, i materiali lapidei più diffusi negli edifici tradizionali sono:

- flysch di Bergamo impiegato, in pochi casi, per tratti di muratura e per cantonali realizzati in conci di pietra;
- arenaria di Sarnico grigia o giallastra usato per spalle, architravi, archi, ecc.

Per la realizzazione di davanzali, soglie ed altri elementi lapidei potranno essere usate Arenaria di Sarnico, limitatamente alle soglie, serizzi grigi con finitura spuntata, a spacco o piano di sega evitando finiture lucidate.

Tra le pietre alloctone utilizzabili in sostituzione dell'Arenaria di Sarnico si possono indicare si possono indicare le arenarie grigie (Pietra Serena) o giallastre.

È da evitare l'impiego di elementi lapidei di spessore limitato per la formazione di spalle e architravi di aperture: qualora si intendano realizzare spalle e architravi in pietra è prescritta una sezione minima di cm 15 x 15.

I davanzali e le soglie dovranno avere uno spessore minimo di cm 6: per tali manufatti oltre alla pietra è ammesso l'utilizzo di cemento decorativo di colore grigio ad imitazione della Pietra di Sarnico.

È vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali di facciate o di parti di esse salvo la formazione di zoccolature come specificato nel relativo paragrafo.

Zoccolature

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco strollato di colore grigio o ocre comunque differenziata dal colore di fondo della facciata.

È ammessa, se coerente con i caratteri dell'edificio, la zoccolatura in pietra nel rispetto dei materiali e delle lavorazioni indicate nel paragrafo relativo ai materiali lapidei.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata; essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

Isolamenti a cappotto

Gli isolamenti a cappotto esterno sono ammessi solo per gli edifici di grado 3 e 4 con esclusione delle facciate che prospettano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico (strade, piazze, percorsi, ecc) qualora il cappotto sporga, anche in minima parte, su detto spazio pubblico.

L'applicazione del cappotto non è inoltre permessa sulle facciate che presentano tessiture murarie di pregio, elementi decorativi in materiale lapideo (archi, spalle, contorni, davanzali, ecc.), decorazioni pittoriche o graffite, loggiati o porticati la cui lettura risulti alterata dall'incremento di spessore derivante dall'applicazione del cappotto.

La finitura dei cappotti dovrà essere conforme alle indicazioni contenute nell'articolo relativo agli intonaci.

Impianti tecnologici

I contatori del gas e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni.

Dove ciò non sia possibile essi devono essere integrati nella facciata rispettandone i caratteri compositivi e adottando tutti i provvedimenti necessari a ridurre l'impatto visivo.

A tal fine si devono impiegare sportelli in acciaio zincato con rete adatta ad essere intonacata

come la facciata o sportelli metallici con superficie piana da verniciare con lo stesso colore della facciata o dello zoccolo evitando superfici a vista zincate, in acciaio inox, in materia plastica, reti, grigliati, ecc.

In presenza di murature significative è da evitare l'incasso degli impianti che, con la realizzazione di consistenti scassi, vada a compromettere la solidità e la continuità delle murature portanti: in tal caso è preferibile mantenere gli impianti a vista, ubicandoli, per quanto possibile, in posizione di ridotta visibilità, disponendoli in modo ordinato e coerente con i caratteri compositivi dell'edificio e considerandoli quindi come elemento che a tutti gli effetti entra nella composizione della facciata.

Le canne fumarie devono essere realizzate preferibilmente all'interno del fabbricato.

Qualora non sia possibile la realizzazione interna le nuove canne fumarie esterne devono ubicate in posizione di ridotta visibilità dagli spazi pubblici, disponendole in modo ordinato e coerente con i caratteri compositivi dell'edificio e considerandole quindi come elemento che a tutti gli effetti entra nella composizione della facciata.

Le canne fumarie esterne dovranno essere rivestite in rame o verniciate di colore in armonia con le facciate evitando finiture lucide (inox, ecc.).

Gli impianti fotovoltaici e solari termici installati sulle coperture devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere complanari alla falda e non emergere più di 20 cm dal piano del manto;
- l'insieme dei pannelli deve avere forma regolare, rettangolare o quadrata, mantenendo una fascia libera di almeno 80 cm dai fili di gronda e dai colmi.

È vietata l'installazione sulle coperture di strutture di supporto emergenti dal piano della falda più di 20 cm e di serbatoi e di apparecchiature diverse dai pannelli.

Finestre, vani, spalle, architravi

Negli edifici tradizionali le finestre presentano in genere disegno regolare con aperture rettangolari con un rapporto di 1 x 1,5 o maggiore in altezza o, più raramente, quadrate.

Tutte le aperture di tipo tradizionale sono da salvaguardare.

Al fine di limitare al minimo la necessità di realizzare nuove aperture, in particolare negli edifici che presentano superfici tipiche murarie significative per continuità ed estensione, si applicano le deroghe alle norme igienico sanitarie previste per gli edifici di interesse storico ed architettonico.

Nei casi dove è ammessa la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti dovranno di norma essere rispettare le proporzioni tipiche di quelle esistenti evitando comunque larghezze superiori cm 100 misurati sul vano murario netto.

Le spalle e le architravi delle nuove aperture dovranno essere preferibilmente finite con intonaco; è ammesso l'impiego di spalle ed architravi in pietra, nel rispetto di quanto specificato nel paragrafo relativo ai materiali lapidei, qualora tali elementi siano presenti nella facciata.

Per la realizzazione dei davanzali potranno essere usata l'Arenaria di Sarnico dello spessore minimo di cm 6; è ammesso l'utilizzo di cemento decorativo di colore grigio ad imitazione dell'Arenaria di Sarnico.

Le eventuali griglie di ventilazione, dove prescritte dalle vigenti normative, dovranno essere colorate con il colore di facciata o essere realizzate in rame, evitando griglie in metallo lucido, in alluminio, in materiale plastico, ecc.

Serramenti

I serramenti dovranno essere preferibilmente realizzati preferibilmente in legno e dovranno essere coerenti con i caratteri dell'edificio.

Per l'oscuramento è ammesso l'impiego di persiane esterne ad anta o ripiegabili (evitando le persiane scorrevoli) a stecche con traverso centrale o di antoni di disegno tradizionale.

I serramenti devono essere preferibilmente verniciati con colori coprenti uguali per tutti i piani dell'edificio: è ammesso l'impiego di legno a vista evitando in ogni caso finiture lucide o che alterino notevolmente il colore naturale del legno.

È vietato l'utilizzo di oscuramenti avvolgibili o impacchettabili a vista.

In casi particolari (chiusura di loggiati, portici, aperture di grande dimensione) è preferibile l'impiego di serramenti in profilati di ferro verniciato, passivato o brunito.

Per l'oscuramento delle aperture dove il movimento delle persiane o degli antoni interferisca con lo spazio pubblico (ad esempio piani terra verso strada) devono essere utilizzate ante cieche interne evitando l'uso di persiane scorrevoli o di tende alla veneziana in alluminio o altro materiale.

Inferriate

Le inferriate sulle finestre devono essere posizionate all'interno del vano ed essere costituite da tondi o quadri verticali eventualmente con piatti di irrigidimento orizzontale o a maglia quadrata formata da tondi o quadri.

Porte, portoni, ingressi

Portoni e portoncini devono essere realizzati preferibilmente in legno con disegno tradizionale verniciati con colori coprenti.

I portoni più grandi devono essere realizzati con doghe orizzontali di grandi dimensioni, senza telai metallici a vista, con verniciatura coprente.

E' ammesso l'impiego di legno a vista evitando finiture lucide o che alterino notevolmente il colore naturale del legno.

Sono vietati i serramenti o portoni di tipo scorrevole all'esterno.

Le spalle, le architravi, gli archi e ogni altro elemento tradizionale in pietra sono soggetti a vincolo di conservazione ed è vietata la loro rimozione o l'alterazione delle dimensioni originarie: è ammessa la sostituzione delle parti degradate con identici materiali, dimensioni e lavorazione delle superfici.

Le roste tradizionali (inferriate semicircolari o semiellittiche a forma di raggiera) sono soggette a vincolo di conservazione.

I campanelli, i citofoni e le cassette postali vanno posizionati preferibilmente ad incasso sui portoni evitando ogni sporgenza o, se tale soluzione non risulta praticabile, vanno incassati nella muratura.

È vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc. nelle spalle in pietra delle aperture.

I campanelli, i citofoni, le cassette postali e le targhe dovranno essere realizzati preferibilmente con ottone lucidato evitando l'impiego di altri metalli lucidati, di alluminio anodizzato e di materie plastiche.

Portici, androni, loggiati

Portici, androni e loggiati dovranno essere mantenuti aperti: dove ammesso dal grado

d'intervento è consentita esclusivamente l'apposizione di vetrate trasparenti sorrette da struttura di sezione ridotta preferibilmente in metallo verniciato, passivato o brunito: l'intervento dovrà essere riconoscibile e reversibile, essere coerente con il disegno delle facciate e non dovrà comportare alterazioni delle parti di pregio esistenti.

È vietata l'installazione di apparecchiature di oscuramento esterne ad esclusione delle tende in tessuto.

È prescritto il mantenimento dei solai in legno esistenti nei porticati, negli androni e nei loggiati.

Dove ammesso dal grado d'intervento i nuovi porticati e/o loggiati dovranno essere realizzati con pilastri in muratura intonacata ad architrave o ad arco a tutto sesto o a sesto ribassato evitando l'impiego di nuove colonne in pietra naturale o artificiale o di elementi decorativi di diverso genere.

Balconi

I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con prescritta eliminazione degli elementi contrastanti: è ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati e non recuperabili utilizzando identiche forme e materiali.

È vietata la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, dei balconi esistenti.

È preferibile che i nuovi balconi siano realizzati con struttura portante, piano di calpestio e parapetto in legno.

Qualora si realizzi il balcone in muratura è prescritta l'intonacatura a civile di tutte le parti, intradosso compreso con divieto del cemento armato lasciato a vista.

I parapetti potranno essere in legno, con disegni tradizionali, o, nel caso di balconi in muratura, saranno realizzati con profilati di ferro semplici: piatti, tondi e quadri.

Tutte le parti metalliche devono essere verniciate con colore scuro: non sono ammesse superficie zincate o metalliche a vista.

E' vietata la realizzazione di parapetti ciechi o parzialmente ciechi in muratura o altro materiale salvo il legno utilizzato nelle forme tradizionali.

Per la realizzazione di parapetti metallici è vietato l'utilizzo di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali trasparenti, di acciaio inox, di alluminio ed in genere di tutti i materiali diversi dal legno e dal ferro verniciato.

La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio.

Gli elementi di contenimento della pavimentazione devono essere realizzati con materiali lapidei conformi, per tipo e lavorazione, a quanto specificato per i davanzali e le soglie, evitando superfici lucide o spessori limitati. Per il contenimento delle pavimentazioni è da evitare l'impiego di profilati o di elementi metallici.

Scale esterne

È vietata la formazione di nuove scale esterne e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, di quelle esistenti.

È ammesso il rifacimento delle scale in muratura purché rampe e pianerottoli relativi alla prima rampa siano poggianti su murature e tutte le superfici siano completamente intonacate evitando l'impiego di cemento armato a vista.

I gradini potranno essere realizzati con i materiali lapidei previsti per le soglie e i davanzali, con esclusione di finiture lucide, o con cemento decorativo di colore grigio ad imitazione della pietra di Sarnico.

Nelle scale in muratura i parapetti saranno realizzati in ferro verniciato o in legno in analogia a quanto indicato per i balconi.

Coperture degli edifici

Allo scopo di mantenere l'unità percettiva del tessuto storico per la realizzazione delle coperture è prescritto l'impiego di tetti a falde inclinate con manto di tegole a canale in laterizio (coppi).

È raccomandato il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore.

È ammessa, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili, abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre metalliche (rame, zinco, piombo evitando le finiture lucide). Le linee anticaduta dovranno essere posizionate sulle falde del tetto evitando il posizionamento sulla linea di colmo del tetto.

I comignoli e i torrini devono essere realizzati in muratura intonacata come le facciate o essere di tipo prefabbricato di forma circolare in laterizio, in rame o in lamiera zincata, con divieto di impiego di manufatti prefabbricati in cemento, fibrocemento, materiali plastici, acciaio inox, ecc.

I torrini ed i comignoli dovranno essere accorpati evitando la disseminazione di elementi sulle falde: le dimensioni e le posizioni dei comignoli devono comunque essere coerenti con le caratteristiche dell'edificio e del tetto.

Lo sporto di gronda deve essere mantenuto entro la misura esistente ed essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato.

In coerenza con i caratteri dell'edificio il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata tinteggiata con colori coprenti opachi e chiari.

È in ogni caso vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline").

La formazione di tetti ventilati e/o la coibentazione del manto, quando non ammesso dal grado d'intervento attribuito all'edificio, non devono modificare la forma geometrica del tetto e/o determinare incrementi di altezza.

Il particolare in corrispondenza dello sporto di gronda deve essere mantenuto lo spessore minimo (manto, assito e travetto) evitando, per tale tratto, la realizzazione dello strato ventilante e realizzando le prese d'aria per la ventilazione del tetto in corrispondenza del punto di incontro fra il filo esterno della facciata e l'intradosso della gronda.

I canali di gronda devono avere sezione semicircolare ed essere realizzati in rame o in lamiera verniciata di colore grigio scuro o marrone, con materiali autopassivanti di tonalità calde (marrone, grigio).

I pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda e presentare un andamento il più lineare possibile.

È vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc.

Il tratto terminale a terra del pluviale può essere annegato in facciata, con gocciolatoio ai gomiti, o realizzato con apposito elemento in ghisa.

Le scossaline e le lattonerie in genere dovranno essere di altezza minima: le scossaline poste sulla linea di falda non devono coprire il travetto che deve essere a vista.

Lucernari

I lucernari complanari avranno una superficie massima non superiore a 1/10 della superficie della falda stessa.

Vetrine

Dove ammesso dal grado d'intervento le nuove aperture per vetrine dovranno avere luci di dimensioni non superiori a m 3,00 x h.3,00 fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti della facciata.

I contorni delle aperture devono essere realizzati in muratura intonacata, rivestiti in ferro verniciato o con elementi lapidei di dimensione e materiali specificati nel relativo paragrafo; è in ogni caso vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali diversi da quelli indicati, piastrelle di qualunque genere, metalli, legno, materie plastiche, ecc.

I serramenti devono essere realizzati preferibilmente in ferro con verniciatura coprente.

Le vetrine devono essere mantenute sul filo della battuta del serramento: sono vietate rientranze, sfondati anche parziali o sporgenze.

Per le soglie è prescritto l'impiego di materiali lapidei con superfici a spacco, spuntate, a piano di sega, con divieto di lavorazioni lucide; in caso di impiego di teste a vista non sono consentiti spessori inferiori a cm 5.

Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno.

Sono ammesse le serrande purché realizzate con antoni ripiegabili o rimovibili in legno o in lamiera di ferro con verniciatura coprente.

In caso di impossibilità ad installare gli antoni può essere ammesso l'impiego di serrande avvolgibili con verniciatura coprente, è vietato l'impiego di cancelletti retrattili con maglie a pantografo.

Le vetrine devono essere trattate unitariamente per ciascuna facciata.

Le vetrine esistenti di interesse storico o ambientale sono soggette a vincolo di conservazione.

Le tende, compatibilmente alle dimensioni delle vetrine, devono essere conformi per forma, materiali e colore per tutta l'unità edilizia. Nelle tende non è consentito l'uso di materiali plastici ma esclusivamente quello della tela, sono inoltre vietate le forme non lineari a bauletto.

Le tende esterne possono essere applicate solo al piano terra al servizio delle vetrine; l'oggetto massimo consentito è inferiore di cm 40 alla dimensione del marciapiedi, i lembi inferiori devono mantenersi ad almeno m 2,20 dal suolo e lateralmente non possono sporgere più di 15 cm dal filo della vetrina.

Insegne

All'interno dei centri storici sono vietate le seguenti insegne e mezzi pubblicitari e di segnalazione:

- le insegne di tipo auto illuminante;
- le insegne con illuminazione intermittente;
- le insegne a messaggio variabile;
- l'apposizione di apparecchi illuminanti abbaglianti e/o sporgenti dalla facciata e/o posizionati fuori dall'insegna;

- qualunque elemento che occulti, anche parzialmente, la vista di elementi di interesse architettonico o ambientale.

Sono consentiti i seguenti tipi di insegna:

- insegne a bandiera di tipo opaco con superficie non superiore a mq 0,80 e poste ad una altezza minima, misurata dal punto più basso dell'insegna, di m 4,00 dal piano stradale;
- insegne dipinte su facciata o a graffito sull'intonaco;
- pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro con scritte dipinte.

Le insegne possono essere ubicate in una delle seguenti posizioni:

- all'interno del fornice della vetrina senza limiti di dimensione;
- entro i fili verticali dell'apertura della vetrina; in caso di apertura ad arco la sporgenza laterale non deve essere superiore a cm 15: tali insegne non potranno avere un'altezza maggiore di cm 45 misurati, in caso di apertura ad arco, in corrispondenza della chiave dell'arco.

La sporgenza dell'insegna dal filo facciata non può superare i cm 7.

Sono vietate le insegne non in aderenza di facciata ed in particolare le insegne sui parapetti dei balconi e quelle collocate nelle lunette sovrapporta munite di rosta.

Le insegne devono riportare soltanto scritte riguardanti il nome dell'attività, della gestione, il genere commerciale, il marchio o logo: è ammessa di norma una sola insegna per attività e comunque, se contenute entro il fornice dell'apertura, non più di una insegna per vetrina.

È ammessa l'apposizione di insegne dipinte sugli antoni di chiusura.

Non è consentita, all'interno del centro storico, l'installazione esterna di apparecchi fissi per la distribuzione di beni di consumo.

Le targhe indicanti arti, mestieri, professioni e in genere qualunque attività devono essere realizzate in materiali lapidei, legno o metallo, vetro con esclusione delle materie plastiche, dell'alluminio anodizzato e dell'acciaio inox.

Nel caso di presenza di più targhe queste devono essere posizionate unitariamente nel rispetto della partitura della facciata e senza alterare o nascondere contorni lapidei o altri elementi di interesse architettonico e ambientale.

Le insegne e le targhe non devono essere auto illuminanti (ad esempio luci al neon) ma possono essere dotate di illuminazione indiretta.

Segnaletica e toponomastica

I cartelli per la segnaletica stradale nei centri storici dovranno avere dimensione ridotta ed essere posizionati in maniera tale da non alterare la veduta di elementi di pregio ambientale. Per la toponomastica si utilizzeranno preferibilmente targhe lapidee o indicazioni dipinte o graffite sulle murature evitando l'uso delle usuali targhe metalliche.

Pavimentazione di cortili

Le pavimentazioni devono preferibilmente essere realizzate in selciato, acciottolato, in lastre regolari di pietra spuntata o in ghiaietto.

Nello stesso cortile le pavimentazioni devono essere unitarie o, comunque, armonicamente accostate.

Recinzioni all'interno dei centri storici

Le recinzioni tradizionali sono soggette a vincolo di conservazione.

È vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari.

Dove ammesso o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio le recinzioni possono essere realizzate con inferriate, realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi orizzontali).

È vietato l'impiego di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato.

In alternativa all'inferriata, dove coerente con i caratteri del contesto, non in contrasto con diritti di terzi e compatibile al soleggiamento ed alla ventilazione dei luoghi, è ammessa la formazione di recinzioni costituite da muro intonacato con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici.

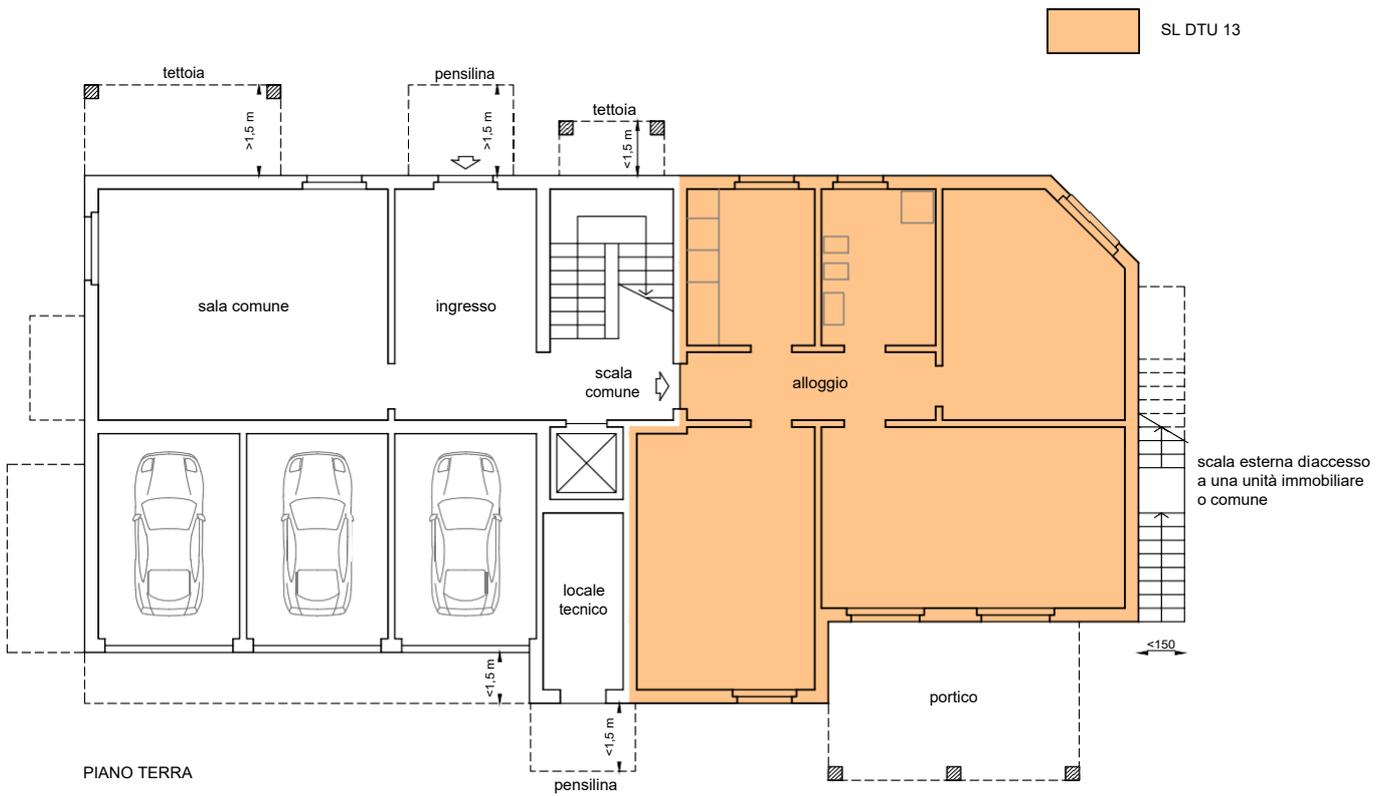
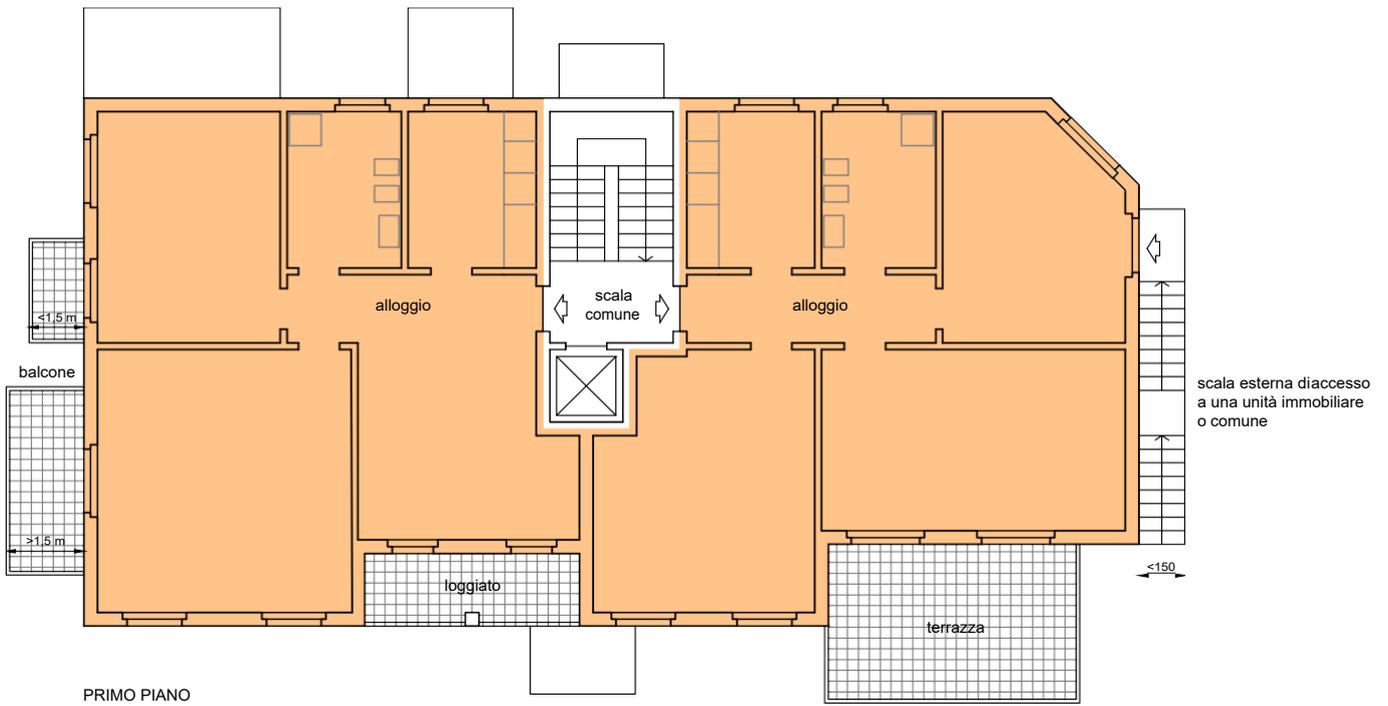
ALLEGATO B:
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI - SCHEMI GRAFICI

ALLEGATO B
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
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: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

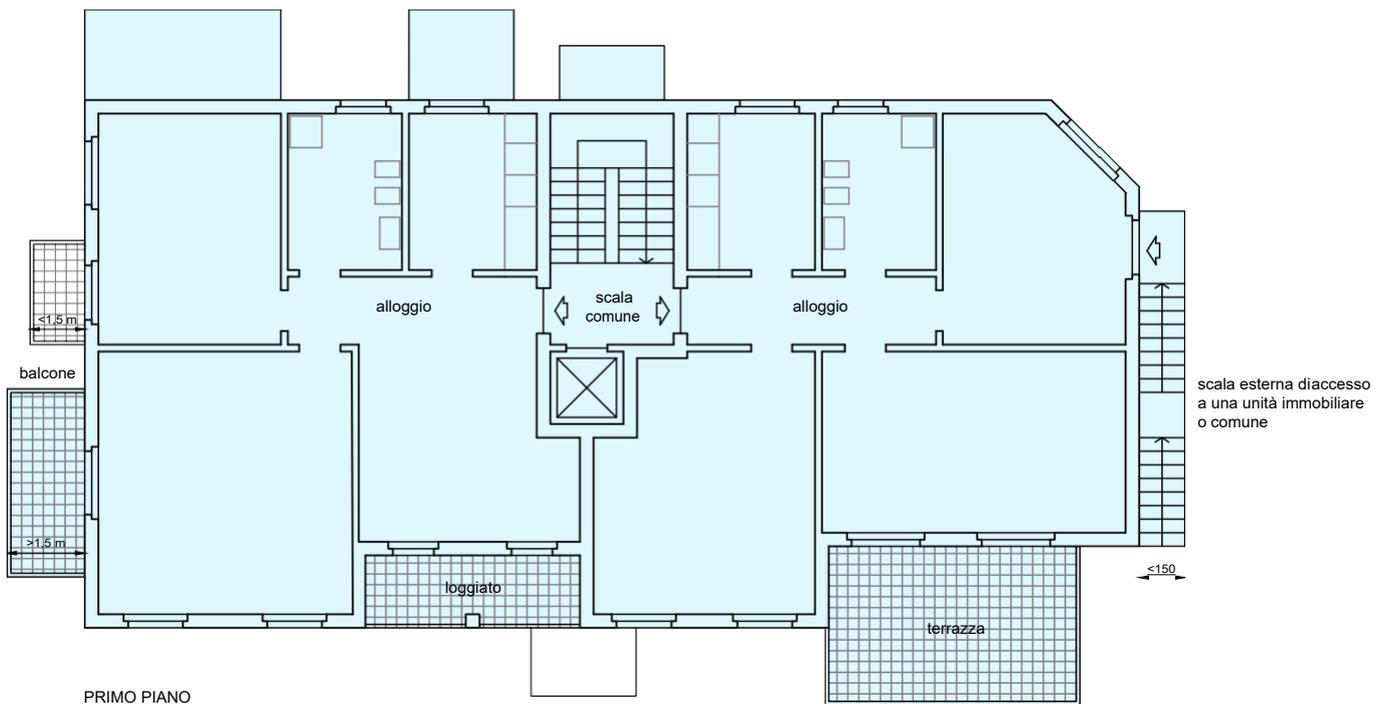
VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio coperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione



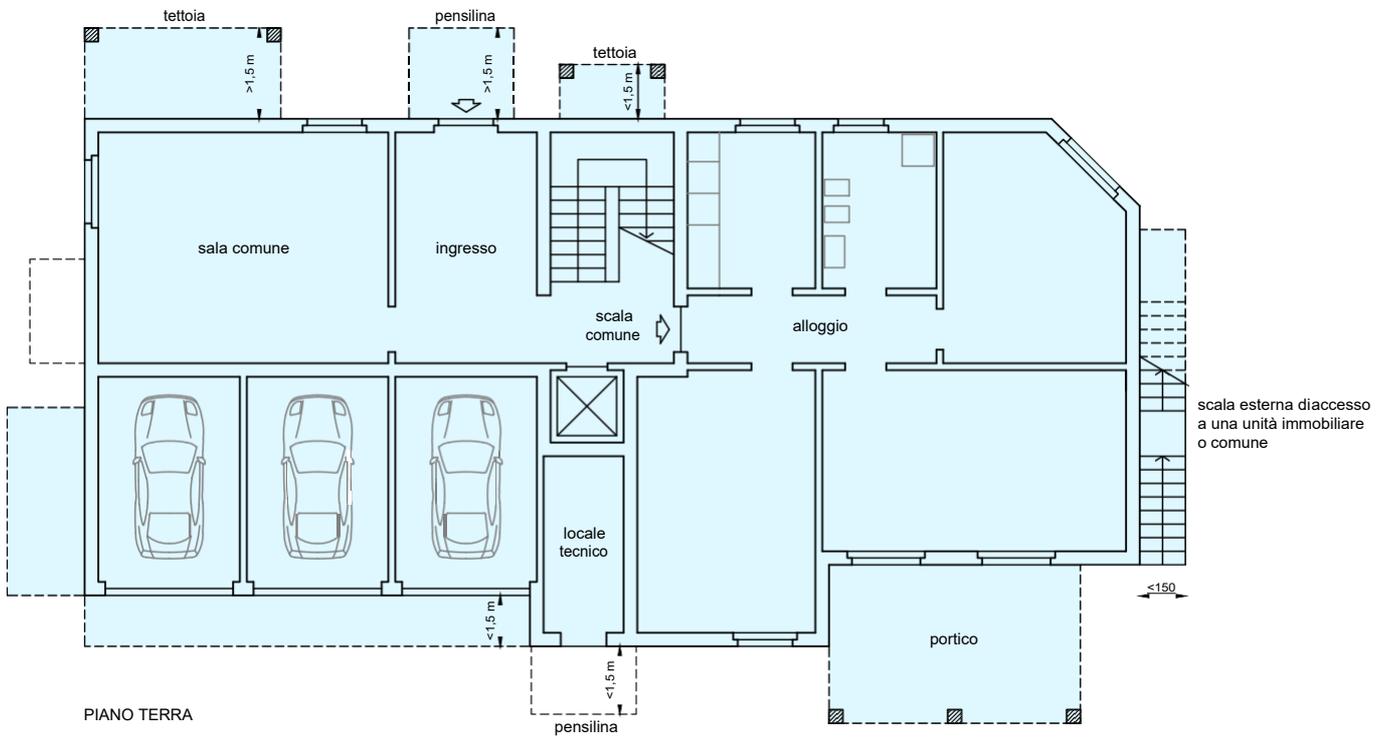
SL DTU 13

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	



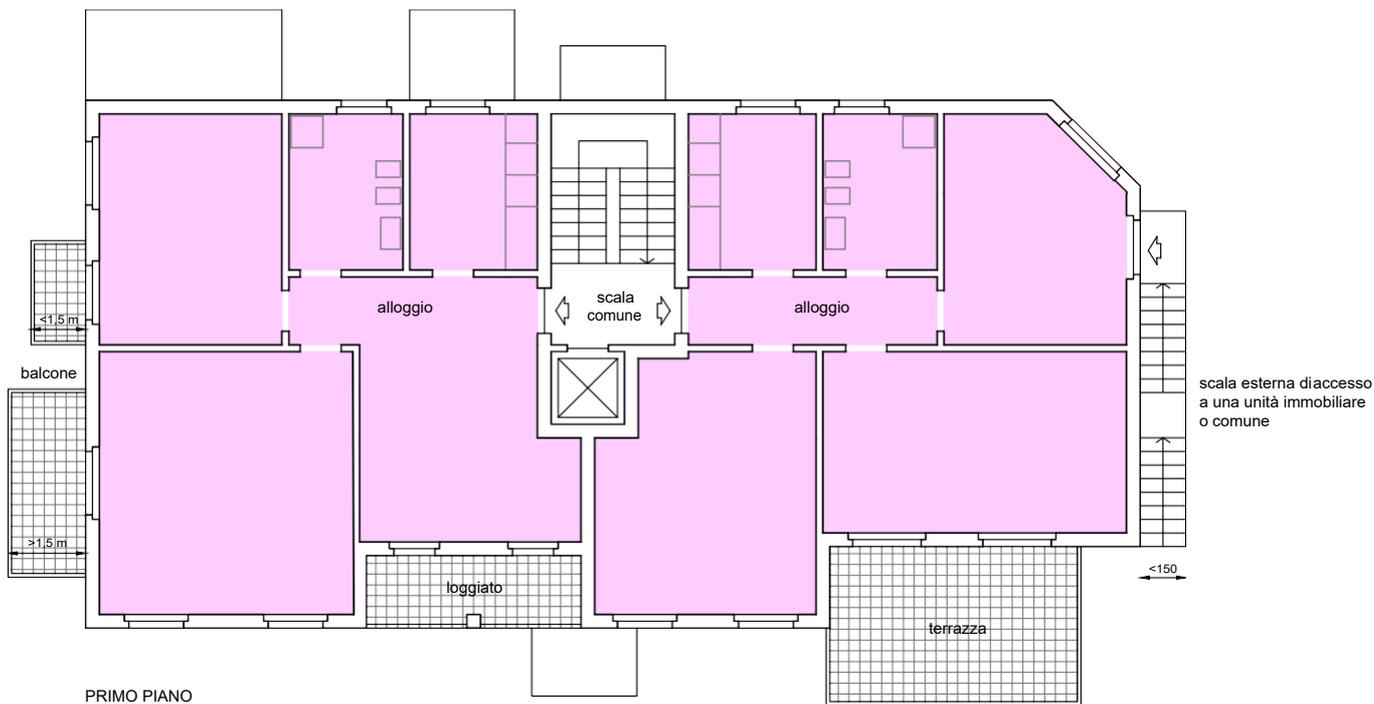
PRIMO PIANO

SCOP DTU 8



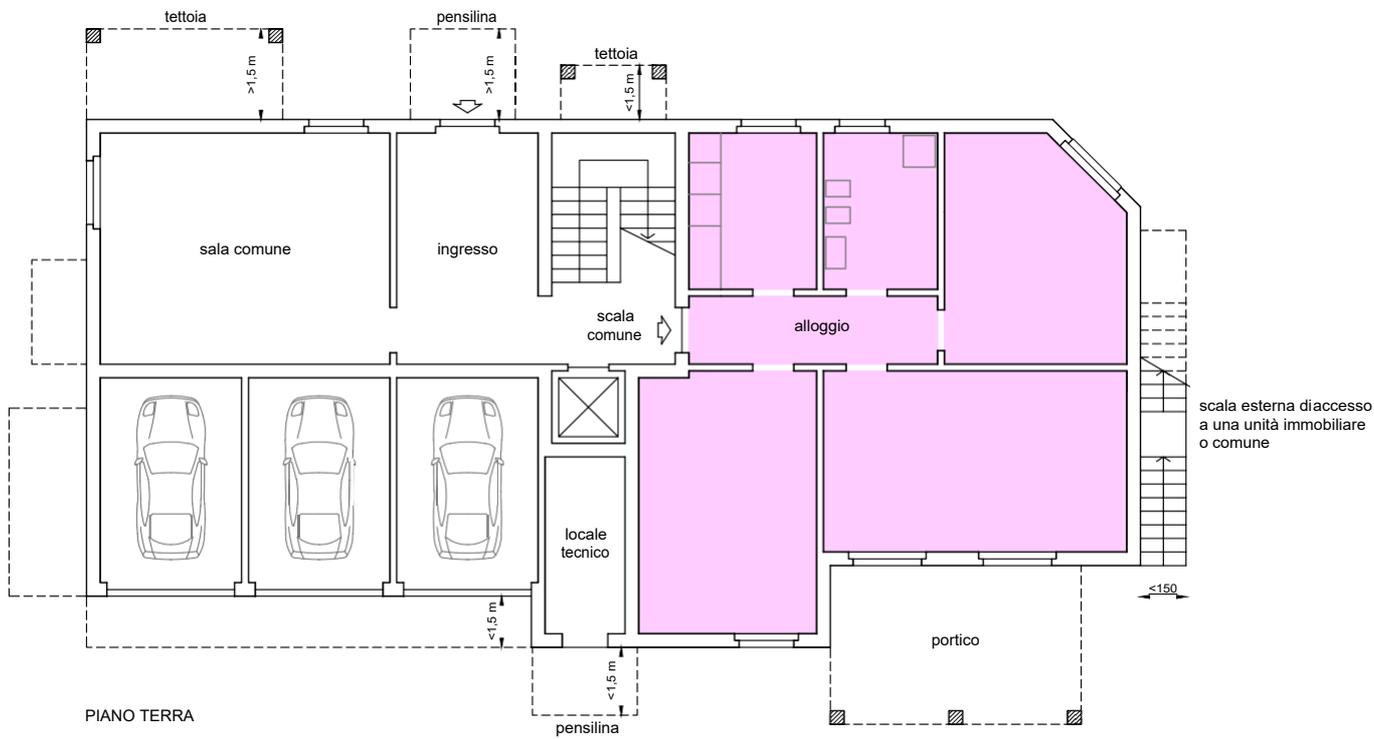
PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	



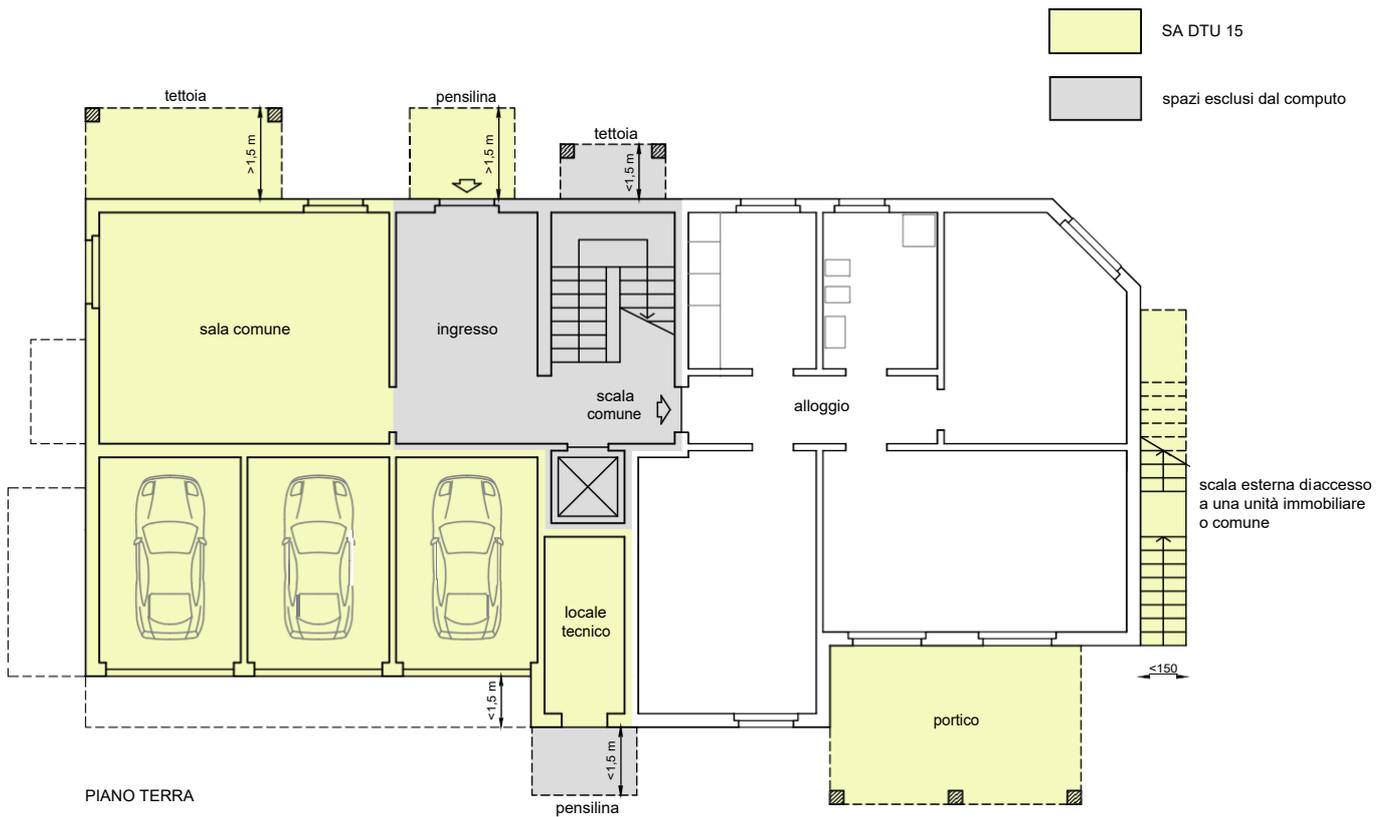
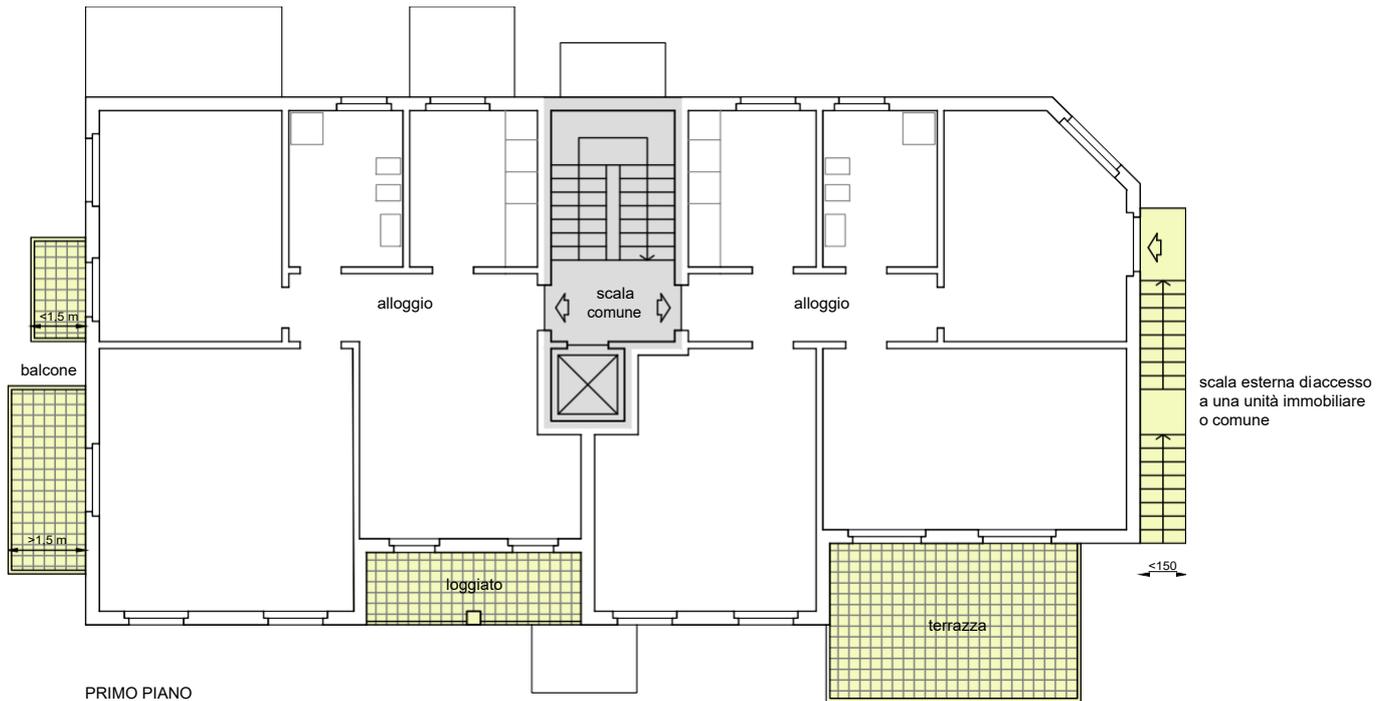
PRIMO PIANO

SU DTU 14



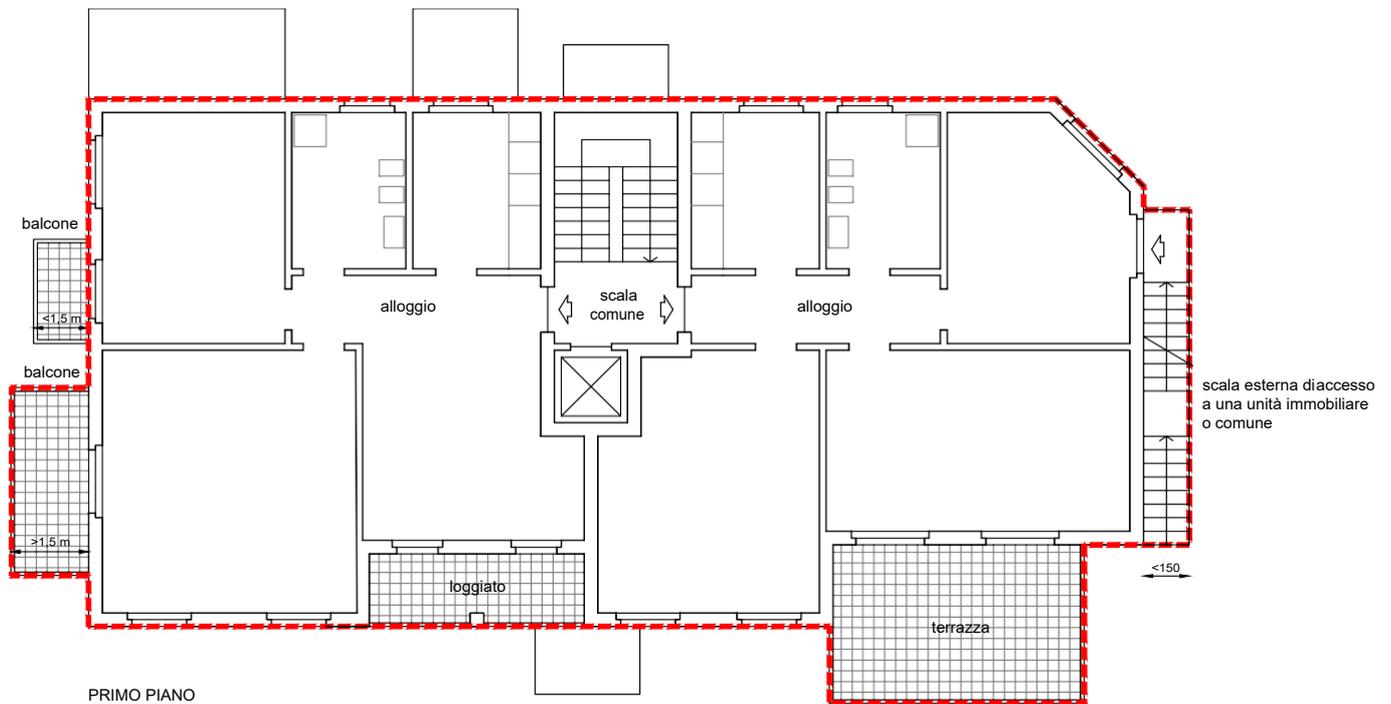
PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre	SI	

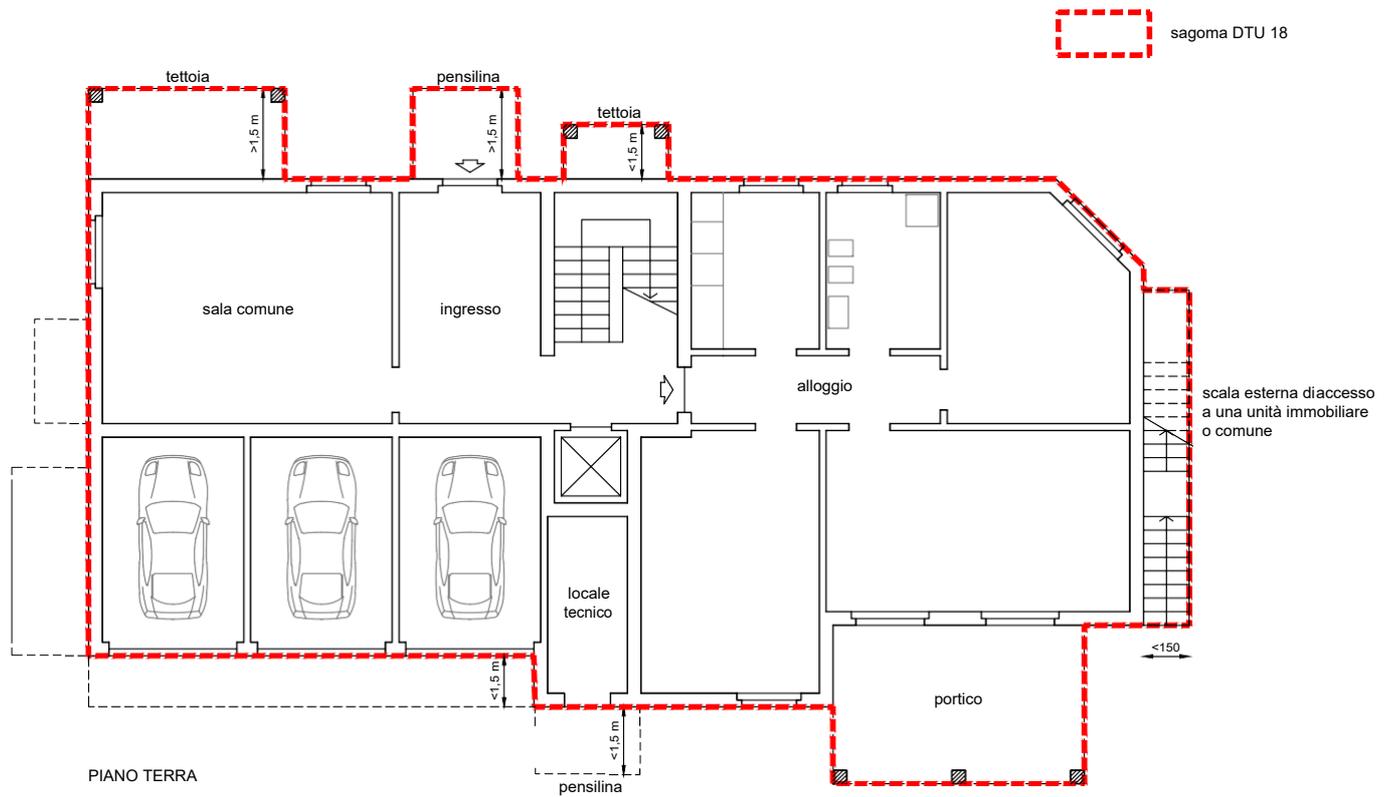


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. [...]	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e 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 nonna regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 	SI	Le murature divisorie fra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzanina del muro comune.



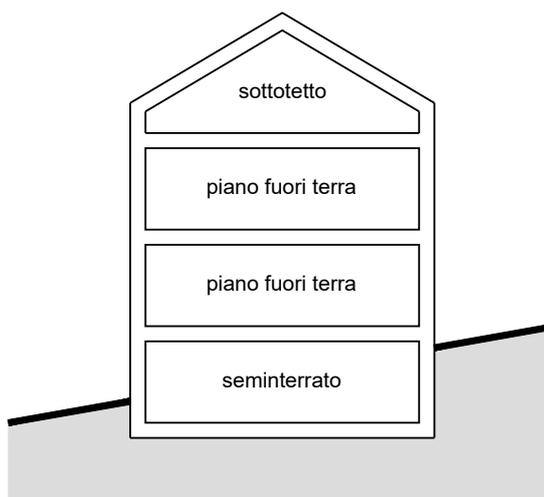
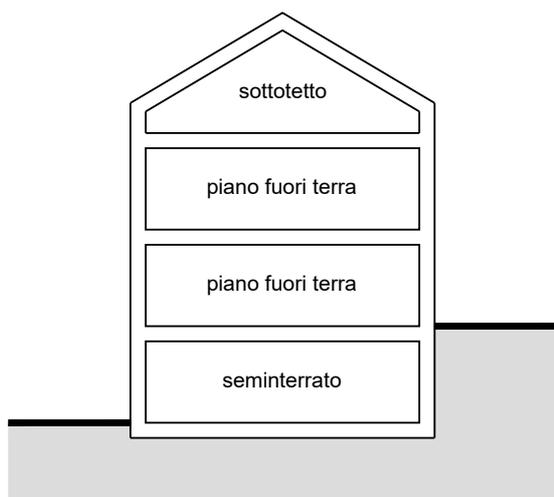
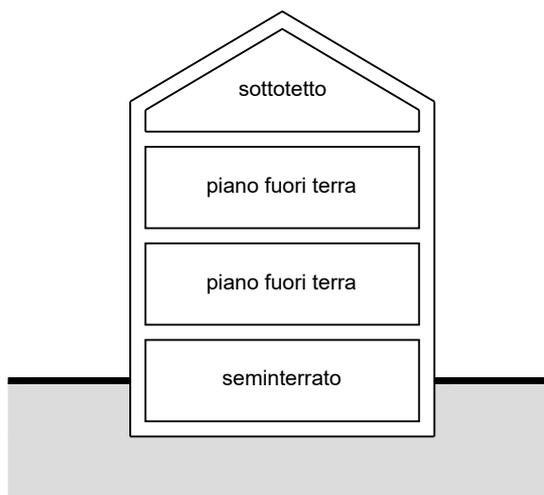
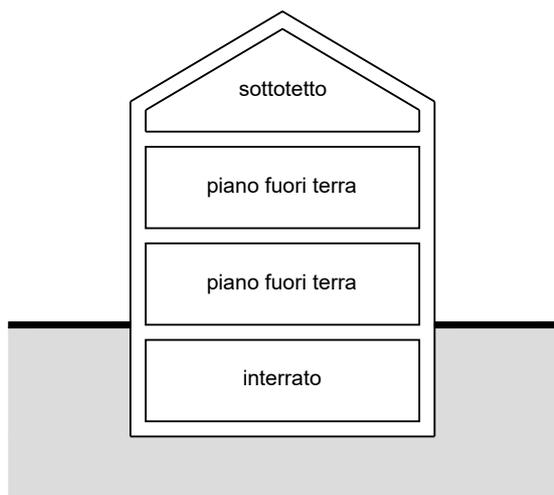
PRIMO PIANO



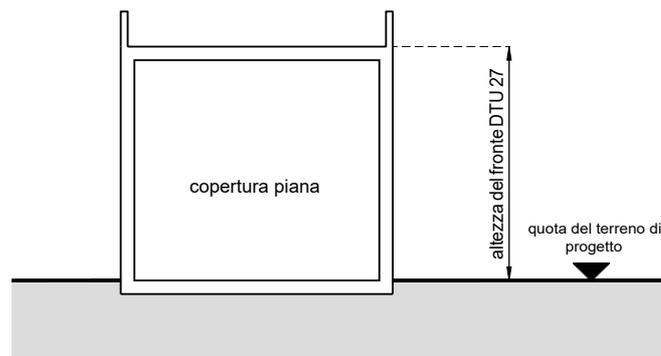
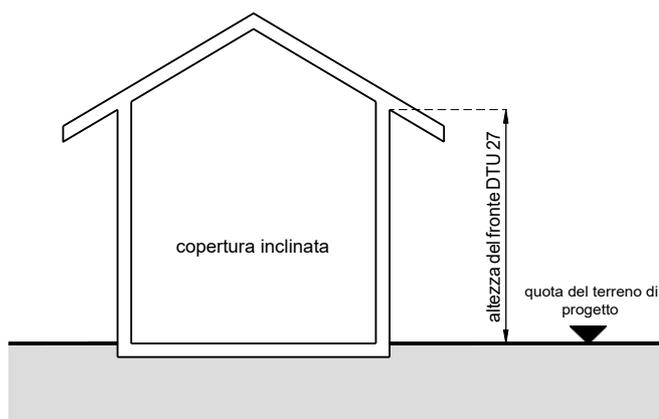
PIANO TERRA

 sagoma DTU 18

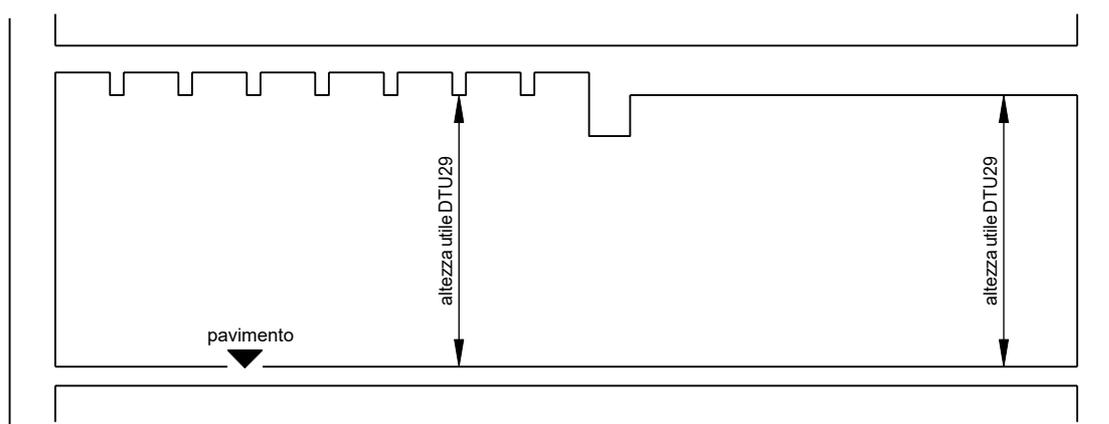
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	



voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	

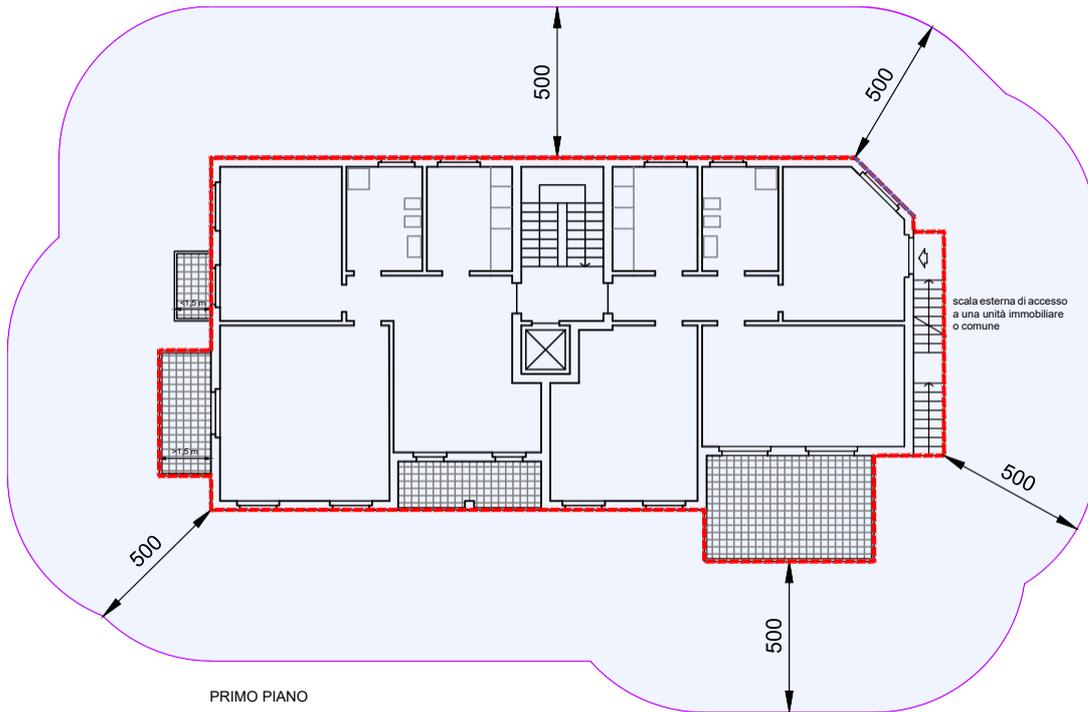


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	

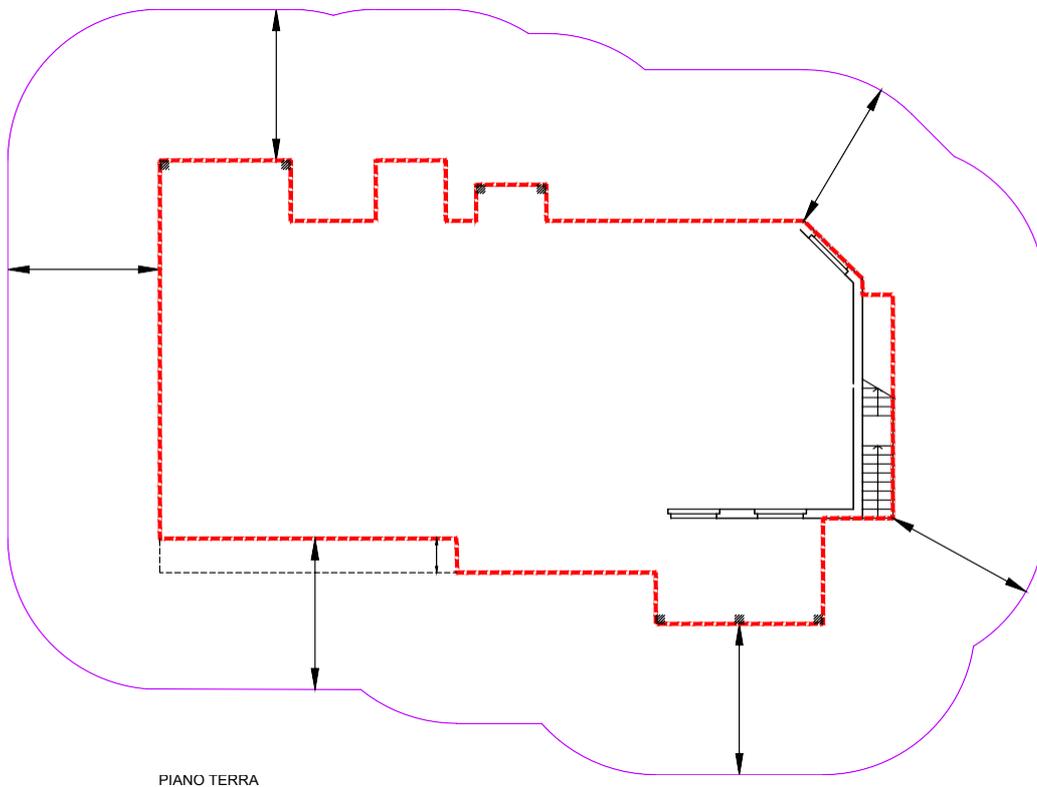


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	

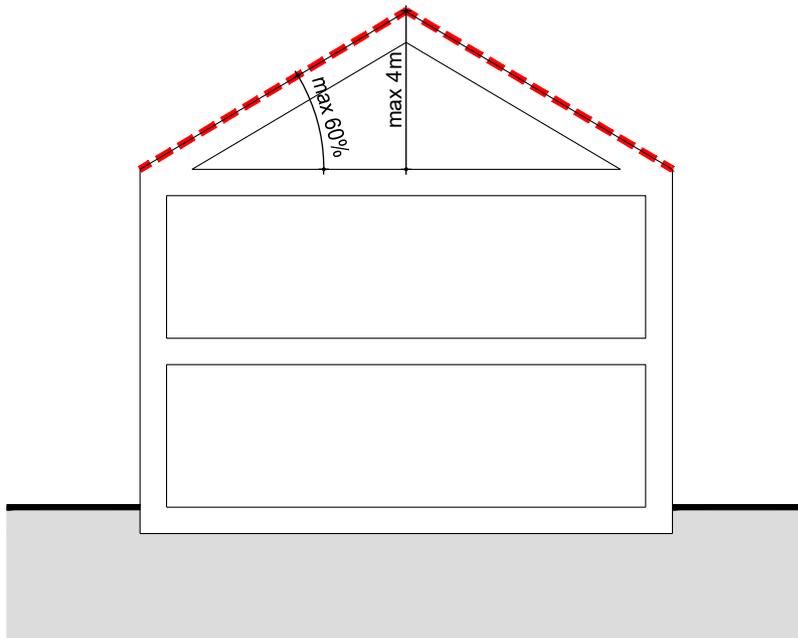
distanza dai confini e dalle strade



 sagoma DTU 18

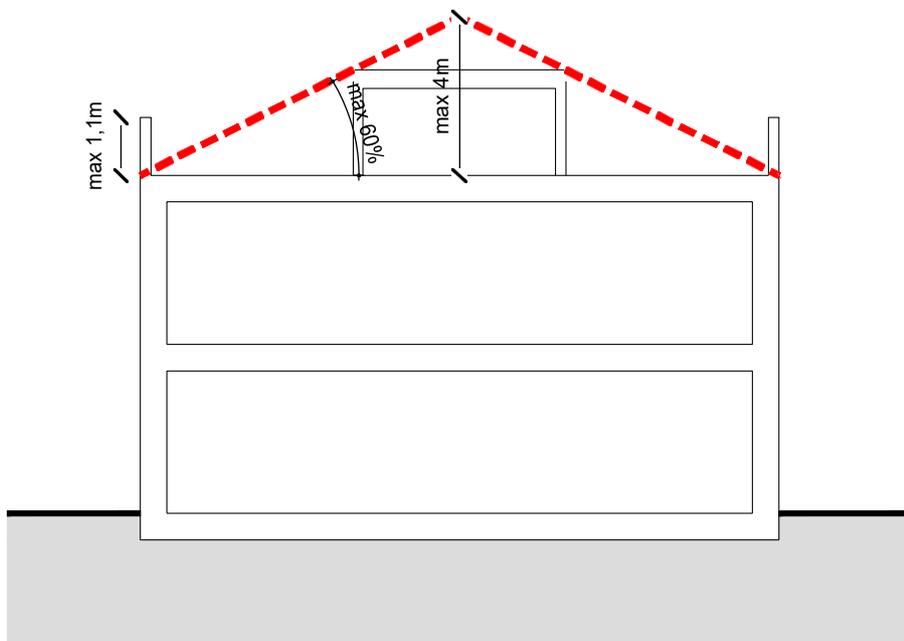


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

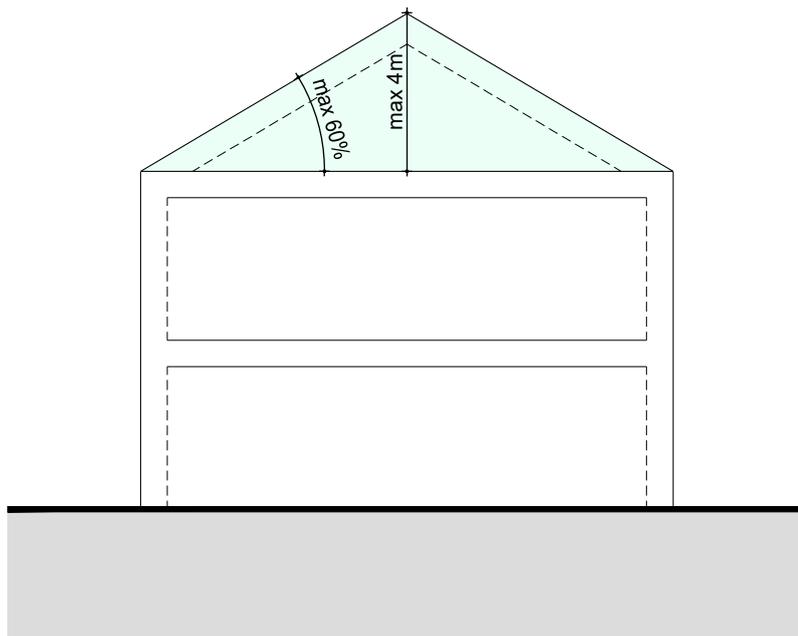


conformazione della copertura: copertura inclinata

 limite massimo di ingombro



conformazione della copertura: copertura piana



conformazione della copertura - calcolo dell'altezza del fronte



timpano sull lato corto dell'edificio
escluso dall'altezza del fronte