



Comune di Sabbioneta
Provincia di Mantova
Area Tecnica Manutentiva e Tutela del Territorio

adozione n. 69 del 07/12/2016
approvazione _____

giugno 2017

Regolamento Edilizio

per la qualità urbana
la sostenibilità ambientale
e l'efficienza energetica

TITOLO I – NORME GENERALI

CAPO I

Oggetto e finalità

Sezione I – Principi ed efficacia del Regolamento Edilizio

Articolo 1

Oggetto

1. Con il presente Regolamento Edilizio, il Comune di Sabbioneta disciplina le attività di trasformazione del territorio dettando disposizioni riguardo ai seguenti temi: aspetti procedurali e modalità di presentazione delle istanze di natura edilizia; istituzione e funzionamento della Commissione per il Paesaggio; disposizioni edilizie per la qualità dell'ambiente urbano (con particolare riferimento all'ambito della città murata); requisiti dei fabbricati in rapporto alla fruibilità degli spazi; modalità di realizzazione degli interventi; criteri per il rispetto dell'invarianza idraulica; requisiti di sostenibilità energetica.

Articolo 2

Finalità

1. Il Regolamento Edilizio persegue l'ordinato sviluppo edilizio del territorio del Comune di Sabbioneta, dettando norme e indicazioni affinché gli interventi di trasformazione risultino compatibili con la necessità di tutelarne i valori paesaggistici, storici ed ambientali, nonché con i requisiti di igiene, sicurezza e fruibilità degli spazi.

Articolo 3

Deroghe

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento Edilizio nei casi e nei limiti espressamente previsti dalle norme di legge vigenti.

2. Sono altresì consentite deroghe alle norme del presente Regolamento e a quelle del Regolamento Locale d'Igiene ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nei limiti previsti dalla normativa specifica.

Articolo 4

Definizioni interventi edilizi e atti amministrativi corrispondenti

1. Per le definizioni degli interventi edilizi si rimanda alla vigente normativa statale e regionale, con particolare riferimento all'art. 6, commi 1 e 2 del DPR 380/2001 e s.m. ed all'art. 27, comma 1 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 5

Aggiornamento

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge e comunque di natura sovraordinata, ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

CAPO II

L'iniziativa privata in materia edilizia ed urbanistica

Sezione I – Soggetti

Articolo 6

Soggetti legittimati a presentare domanda di provvedimenti abilitativi all'attività edilizia

1. Sono legittimati a presentare domanda per pratiche edilizie di qualsiasi natura i seguenti soggetti:

- a) il proprietario (nel caso di comproprietà per quote indivise la domanda dovrà essere firmata da tutti i comproprietari);
- b) l'amministratore del condominio, esclusivamente per quanto riguarda le parti comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avvenga su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, o dei comproprietari, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario, sia esso persona fisica o giuridica;
- f) il titolare del diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del codice civile;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù stessa;
- j) il concessionario di terre incolte, per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- k) il comodatario, limitatamente alle opere necessarie per la custodia e la conservazione dell'immobile oggetto di comodato;
- l) il concessionario di attività estrattive, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- m) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- n) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- o) colui che abbia ottenuto il godimento in concessione di beni immobili appartenenti al demanio;
- p) l'ente pubblico che intenda eseguire opere pertinenti ai propri compiti istituzionali ovvero il concessionario per la realizzazione di opere di pubblico interesse.
- q) il compromissario acquirente in base a compromesso registrato che lo autorizzi alla presentazione di istanze di titolo abilitativo, a condizione che l'atto di compravendita avvenga prima del rilascio del titolo stesso;
- r) il titolare di beni in leasing autorizzato dalla società di leasing;
- s) il curatore di fallimento con autorizzazione del giudice delegato;

- t) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo la legislazione vigente.
2. In caso di soggetto collettivo (società, ente o condominio) alla domanda dovrà essere allegato anche il titolo e lo statuto o lo specifico atto deliberativo che legittima il richiedente a presentare la domanda.
3. I soggetti indicati al secondo comma sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri preliminari, i nulla-osta o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

Articolo 7

Soggetti legittimati a presentare domande di Autorizzazione Paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare domande di Autorizzazione Paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (ex art.151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, già art. 7, L. 29 giugno 1939, n. 1497), il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare nel suo aspetto esterno e che sia compreso in terreno interessato da vincolo ambientale.
2. In caso di soggetto collettivo (società, ente o condominio) alla domanda dovrà essere allegato anche il titolo e lo statuto o lo specifico atto deliberativo che legittima il richiedente a presentare la domanda.
3. Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi indicati dall'art. 149 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42.
4. Nel caso di interventi da eseguirsi su aree interessate da vincolo ambientale, il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica è, in ogni caso, atto preliminare e indispensabile all'avvio delle attività edilizie.

Articolo 8

Soggetti legittimati a presentare proposte di Piani Attuativi d'iniziativa privata

1. La formazione dei Piani Attuativi del Piano di Governo del Territorio è, in generale, di competenza comunale. Nei casi consentiti dalla legge (Piani di Lottizzazione e Piani di Recupero, ecc.) è tuttavia ammessa anche la loro formazione per iniziativa privata.

2. Sono legittimati a presentare proposte di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata o di Piani di Recupero i proprietari degli immobili e delle aree interessate che dispongono, in base all'imponibile catastale, di almeno la quota minima di proprietà stabilita dalla legge.

Articolo 9

Soggetti legittimati a presentare domande di rilascio dei Certificati di Agibilità

1. Il Certificato di Agibilità attesta la consistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
2. Sono legittimati e obbligati a presentare domande di rilascio dei Certificati di Agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria (nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma).
3. Sono altresì legittimati a presentare la stessa domanda anche i proprietari di immobili, costruiti in epoca precedente all'introduzione legislativa o normativa dell'obbligo di ottenere specifico provvedimento abilitativo all'edificazione. In tal caso non si terrà conto dell'obbligo sancito dal comma successivo.
4. La domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa secondo quanto disposto dalle vigenti disposizioni in materia.

Sezione II – Modalità di presentazione dei progetti ai fini delle istanze

Articolo 10

Modalità di presentazione e comunicazione e istanze inerenti le attività edilizie e gli interventi di trasformazione del territorio

1. Le Istanze e le comunicazioni inerenti le attività edilizie, nonché le domande che interessano interventi di trasformazione edilizia del territorio, di natura urbanistica, vincolistica edilizia in generale, si presentano esclusivamente per via telematica allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E) utilizzando gli strumenti informatici messi a disposizione dal portale web del S.U.E.
Il Sistema telematico Sportello Unico dell'Edilizia verifica la completezza e correttezza formale delle istanze e trasmette immediatamente le istanze al protocollo informatico del comune.
2. Con determina del Responsabile del Servizio viene elencato e aggiornato periodicamente quali procedure specifiche presentare obbligatoriamente tramite S.U.E.
3. Il portale S.U.E. pubblica l'elenco degli elaborati di progetto, della principale normativa di riferimento e della documentazione da presentare, con le indicazioni per i relativi formati da utilizzare, fermi restando tutti i controlli automatizzati che sono attivati in fase di presentazione telematica delle istanze.
4. La presentazione di istanze è assoggettata al versamento dei diritti di istruttoria stabiliti nel prospetto pubblicato sul portale, contestualmente alla presentazione della pratica. Il tariffario è suscettibile di aggiornamenti, sempre previo nuova deliberazione da parte del comune.
5. Nella fase di avvio della procedura di trasmissione telematica, sul sito web istituzionale del Comune sono pubblicati l'elenco e la tipologia dei procedimenti che diventeranno obbligatori presentare tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.).
6. Resta la facoltà del Responsabile del Procedimento, al fine di favorire le fasi istruttorie delle pratiche più complesse, richiedere ai progettisti a titolo integrativo, eventuali copie cartacee degli elaborati principali di progetto.
7. Il contenuto del presente articolo del Regolamento prevale sui restanti articoli del presente Regolamento eventualmente difforni.

Articolo 11

Documentazione da presentare per il riconoscimento di modalità di intervento speciali nella città murata di Sabbioneta e procedura di valutazione dell'istanza

1. Ai fini del riconoscimento della modalità di intervento speciale prevista dal PGT per gli edifici ricadenti all'interno della città murata di Sabbioneta, è necessario presentare presso gli uffici tecnici comunali, preventivamente alla pratica edilizia, la documentazione di seguito elencata.
 - Relazione tecnico-illustrativa, a firma di un architetto iscritto all'albo professionale, da cui si evinca la storia delle trasformazioni subite dal fabbricato nel tempo. A tal fine dovranno essere allegate, in particolare, cartografie catastali storiche (catasto teresiano, napoleonico, del Regno d'Italia, ecc.), la documentazione relativa a precedenti progetti di trasformazione autorizzati ed eseguiti, nonché ogni altro elaborato atto a meglio illustrare l'evoluzione dell'edificio sino allo stato attuale.
 - Documentazione cartografica e fotografica dello stato di fatto, attraverso cui attestare il grado di alterazione del fabbricato rispetto alla sua impostazione originaria.
 - Elaborati progettuali preliminari (planimetrie, sezioni, prospetti) che consentano l'individuazione della tipologia di intervento previsto in rapporto agli elementi superstiti di valore storico.
 - Nel caso l'intervento comporti modifiche all'assetto esterno del fabbricato, simulazione tridimensionale fotorealistica dell'assetto finale assunto dall'edificio in attuazione del progetto, anche in rapporto al contesto urbanistico circostante.
2. Gli uffici tecnici comunali, consultata la Commissione per il Paesaggio, si esprimono in merito alla richiesta entro sessanta giorni dalla presentazione della documentazione di cui sopra, con provvedimento motivato. In caso di parere negativo, restano confermate le modalità di intervento previste dal Piano di Governo del Territorio. Qualora il parere sia positivo, il proponente è legittimato a presentare, secondo le modalità ordinarie individuate nell'articolo precedente, una successiva pratica edilizia coerente con le proprie richieste, rispettando le eventuali indicazioni, limitazioni e prescrizioni contenute nel parere stesso.

Articolo 12

Documentazione da presentare per la riclassificazione degli edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione esterni alla città murata di Sabbioneta e procedura di valutazione dell'istanza

1. Ai fini dell'ottenimento di una diversa classificazione rispetto a quanto previsto dal PGT per gli edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione esterni alla città murata di Sabbioneta, è necessario presentare presso gli uffici tecnici comunali, preventivamente alla pratica edilizia, la documentazione di seguito elencata.
 - Relazione tecnico-illustrativa, a firma di un architetto iscritto all'albo professionale, da cui si evinca la storia delle trasformazioni subite dal fabbricato nel tempo.
 - Documentazione cartografica e fotografica dello stato di fatto, attraverso cui attestare il grado di alterazione del fabbricato rispetto alla sua impostazione originaria.
 - Elaborati progettuali preliminari (planimetrie, sezioni, prospetti) che consentano l'individuazione della tipologia di intervento previsto in rapporto agli elementi superstiti di valore storico.
 - Nel caso l'intervento comporti modifiche all'assetto esterno del fabbricato, simulazione tridimensionale fotorealistica dell'assetto finale assunto dall'edificio in attuazione del progetto, anche in rapporto al contesto urbanistico circostante.
2. Gli uffici tecnici comunali, consultata la Commissione per il Paesaggio, si esprimono in merito alla richiesta entro sessanta giorni dalla presentazione della documentazione di cui sopra, con provvedimento motivato. In caso di parere negativo, restano confermate le classificazioni e le conseguenti modalità di intervento previste dal Piano di Governo del Territorio. Qualora il parere sia positivo, il proponente è legittimato a presentare, secondo le modalità ordinarie individuate nella sezione III del presente capo, una successiva pratica edilizia coerente con la nuova classificazione.

Sezione III - Fase istruttoria del procedimento amministrativo

Articolo 13

Istruttoria delle istanze relative a titoli abilitativi edilizi

1. Le istruttorie delle pratiche relative ai titoli abilitativi edilizi si svolgono secondo le modalità e le tempistiche disciplinate dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni del DPR 380/2001 e della LR 12/2005.

Sezione IV – Fase decisionale

Articolo 14

Decisioni sulle istanze relative a titoli abilitativi edilizi

1. La fase decisionale in merito alle istanze relative ai titoli abilitativi edilizi avviene secondo le modalità e le tempistiche disciplinate dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni del DPR 380/2001 e della LR 12/2005.

Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 15

Caratteristiche del provvedimento

1. Il provvedimento finale relativo ai titoli abilitativi edilizi viene rilasciato secondo le modalità disciplinate dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni del DPR 380/2001 e della LR 12/2005.

Articolo 16

Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. Il provvedimento finale relativo ai titoli abilitativi edilizi ha efficacia nei termini previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni del DPR 380/2001 e della LR 12/2005.

Sezione IV – Certificato di agibilità

Articolo 17

Richiesta e rilascio del certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità deve essere richiesto esclusivamente per via telematica allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E) utilizzando gli strumenti informatici messi a disposizione dal portale web del S.U.E.
2. L'istruttoria e le modalità di rilascio del certificato di agibilità avvengono secondo la disciplina e la tempistica previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni del DPR 380/2001.

TITOLO II – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I

Modalità di istituzione e funzionamento

Sezione I - La Commissione per il Paesaggio

Articolo 18

Istituzione della Commissione Comunale per il Paesaggio

1. Il Comune di Sabbioneta istituisce la Commissione Comunale per il Paesaggio di cui all'art. 81 della LR 12/2005.
2. Il presente capo del Regolamento Edilizio detta le norme per la composizione, le competenze, le modalità di nomina e funzionamento della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Articolo 19

Attribuzioni della Commissione Comunale per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio è l'organo tecnico-consultivo del Comune in materia paesaggistica. Essa esprime pareri obbligatori, non vincolanti in merito al:
 - a) rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di competenza comunale;
 - b) applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004;
 - c) sanatorie e condoni ex art. 32 della legge 47/1985 come modificato dall'art. 32, comma 43, punto 1, della legge 326/2003 negli ambiti classificati dal PGT come zone A;
 - d) quant'altro specificamente indicato ai sensi del presente Regolamento Edilizio, con particolare riferimento ai seguenti interventi:
 - riconoscimento di modalità di intervento speciali per gli edifici collocati nella città murata di Sabbioneta;
 - riconoscimento di diversa classificazione ambientale per gli edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione esterni alla città murata di Sabbioneta;
 - apertura di nuove vetrine nella città murata di Sabbioneta;
 - installazione di bandiere fisse nella città murata di Sabbioneta;

- interventi di coibentazione a cappotto laddove consentito nella città murata di Sabbioneta, laddove consentito dal PGT;
 - installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle coperture di edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione, laddove consentito dal PGT;
 - installazione di impianti tecnici e macchinari sui fronti pubblici degli edifici ricadenti nella città murata di Sabbioneta, nel sito Unesco, nella zona buffer e negli altri nuclei di antica formazione, laddove consentito dal PGT;
 - realizzazione di manufatti accessori per arredi da giardino negli ambiti individuati dal PGT come zone di sensibilità paesaggistica alta e molto alta;
 - realizzazione di serre bioclimatiche.
2. Sono inoltre soggetti al parere della Commissione per il paesaggio permessi di costruire o altre procedure relative all'attività edilizia-urbanistica, privata o pubblica, che l'Amministrazione Comunale decida di volta in volta di sottoporre all'esame della Commissione stessa.
 3. La Commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale e architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro inserimento nel contesto urbano.
 4. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

Articolo 20

Composizione della Commissione Comunale per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio è composta da tre membri, tutti con diritto di voto, scelti tra candidati che siano in possesso di un diploma universitario di laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche e ambientali. I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate.
2. Il presidente dovrà essere in possesso di laurea ed abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesistici.

3. Alle sedute della Commissione partecipa, senza diritto di voto, il responsabile del Servizio Urbanistica, con funzione di segretario, e/o altro personale degli uffici, per l'illustrazione delle pratiche alla Commissione.

Articolo 21

Nomina e durata della Commissione Comunale per il Paesaggio

1. La Commissione è nominata dal Sindaco sulla base dei curriculum presentati dai candidati a seguito di apposito avviso pubblico.
2. Il Sindaco, contestualmente alla nomina dei componenti della Commissione, designa il presidente e indica altresì una lista di due supplenti cui attingere in ordine di preferenza in caso di rinuncia, decadenza o revoca del mandato di uno o più membri effettivi.
3. I membri restano in carica cinque anni, decorrenti dalla data della nomina. La Commissione non può, in ogni modo, rimanere in carica oltre la scadenza del mandato amministrativo del Sindaco, fatta salva la proroga tecnica per il tempo strettamente necessario alla formalizzazione degli atti amministrativi, relativi al rinnovo della stessa.
4. I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive o per sei sedute nel corso di un anno solare. In tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

Articolo 22

Conflitto di interessi

1. I componenti della Commissione per il Paesaggio non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia (se istituita) o di Commissioni Comunali operanti nel settore territoriale.
2. Essi devono altresì astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini fino al quarto grado.

Articolo 23

Incompatibilità

1. Fatte salve le disposizioni statali e regionali in materia, la carica di commissario è incompatibile con le seguenti cariche:
 - consigliere comunale;
 - componente della Giunta Comunale;
 - dipendente e/o amministratore di enti, aziende e società che abbiano un rapporto di dipendenza con il Comune.

Articolo 24

Funzionamento della Commissione per il Paesaggio

1. Le riunioni della Commissione per il Paesaggio sono convocate dal presidente mediante comunicazione scritta, che dovrà indicare l'ordine del giorno e dovrà pervenire ai componenti almeno tre giorni prima della riunione.
2. In caso di assenza del presidente, le riunioni della Commissione per il Paesaggio sono presiedute dal commissario più anziano in possesso dei requisiti di cui all'art. 20, comma 2, del presente Regolamento, il quale ne assume temporaneamente le funzioni.
3. Le riunioni sono valide se vi partecipano almeno due membri esperti, compreso il presidente.
4. I pareri della Commissione per il Paesaggio si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità di voti, il voto del presidente o di chi svolge le funzioni del Presidente vale il doppio.
5. Delle riunioni della Commissione per il Paesaggio viene redatto un verbale.
6. I pareri della Commissione per il Paesaggio sono resi noti al pubblico in forma sommaria, fermo restando il diritto di ottenerne, previa richiesta motivata, una copia integrale.
7. È esclusa la partecipazione di estranei alle sedute. Il presidente potrà ammettere il solo progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Articolo 25

Indicazioni relative all'interpretazione delle norme

1. Chiunque ne abbia interesse può chiedere, agli uffici competenti alla trattazione delle pratiche dell'autorizzazione paesaggistica, indicazioni di carattere generale relative all'interpretazione e all'applicazione delle norme del presente capo del Regolamento, in caso di difficoltà interpretativa.
2. Le indicazioni sono fornite dall'ufficio competente in forma scritta entro il termine di trenta giorni dalla richiesta.

Sezione II – Il parere preventivo

Articolo 26

Parere preventivo – definizione

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione per il Paesaggio esprime di un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali, nonché all'inserimento nel contesto ambientale delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola, per gli aspetti presi in considerazione, la Commissione per il Paesaggio nel successivo esame del progetto definitivo.
3. Nel caso il progetto definitivo non si discosti dal progetto preliminare, esso non è sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.

Articolo 27

Parere preventivo – casi

1. In nessun caso la richiesta di parere preventivo è obbligatoria.
2. La richiesta di parere preventivo è raccomandata nei seguenti casi:
 - piani attuativi, e, più in specifico, piani attuativi con valore di permesso di costruire;
 - permessi di costruire convenzionati;

- immobili vincolati;
- immobili storici o di pregio;
- edifici e complessi edilizi di rilevante interesse;
- edifici e complessi edilizi di problematica contestualizzazione.

Articolo 28

Parere preventivo – procedura

1. Al fine dell'espressione del parere preventivo, l'interessato inoltra alla Commissione per il Paesaggio un progetto preliminare, che rappresenta schematicamente, nelle forme ritenute più opportune, tutti gli elementi necessari per la valutazione della Commissione, ivi compresa la contestualizzazione dell'intervento.
2. Il progetto preliminare è di norma corredato da una adeguata documentazione fotografica, oltre che da una breve relazione illustrativa.
3. Il parere preventivo, con gli eventuali consigli, osservazioni e raccomandazioni per la redazione del progetto definitivo, è rilasciato all'interessato entro sessanta giorni dalla richiesta, fatta salva una sola eventuale sospensione dei termini per la richiesta di documentazione integrativa.

Sezione III – Norme di procedura

Articolo 29

Norma generale di rinvio

1. Le procedure per la realizzazione, il controllo e la sanzione degli interventi edilizi, nonché le procedure relative ad ogni altro profilo in ambito edilizio e non, sono dettate dalla legislazione statale e regionale vigente.

Articolo 30

Accettazione dei progetti edilizi

1. Su richiesta degli interessati, l'ufficio tecnico comunale, nello svolgimento della funzione di accettazione dei progetti, fornisce informazioni sulle normative vigenti in materia, ovvero quanto indicato nel precedente articolo, nonché sulle procedure da utilizzare per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.
2. Su richiesta degli interessati, l'ufficio tecnico comunale è altresì competente al ricevimento delle pratiche inerenti il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, e provvede a verificare la procedibilità nonché la completezza in termini di documentazione amministrativa e tecnica.
3. L'ufficio tecnico comunale accetta esclusivamente le pratiche edilizie che risultano procedibili, nonché complete della documentazione prevista dal presente regolamento e dichiara invece improcedibili le pratiche inerenti il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica incomplete.

Sezione IV – Presentazione dei progetti ai fini del parere della Commissione per il Paesaggio

Articolo 31

Presentazione dei progetti – forma

1. Le domande riguardanti la realizzazione degli interventi edilizi e non, nonché ogni altro adempimento relativo agli interventi edilizi e non, devono essere presentate secondo le modalità previste presso dal sistema telematico dello Sportello Unico dell'Edilizia.

Articolo 32

Documentazione da allegare ai progetti

1. I progetti relativi ad interventi edilizi in genere dovranno essere corredati da tutta la documentazione necessaria per consentire la corretta identificazione di tutti gli elementi relativi al progetto presentato e da quanto previsto dalla legislazione vigente, con

particolare riferimento a quanto previsto dall'abaco contenuto nella DGR 25.07.1997 n. 6/30194.

Articolo 33

Modifica e integrazione della documentazione

1. La documentazione a corredo dei progetti di cui agli articoli precedenti potrà essere integrata o modificata con apposita disposizione di servizio emanata dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale competente alla trattazione delle pratiche inerenti il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, anche su proposta della segreteria tecnica, e, in particolare, quando lo rendano necessario norme statali, regionali e regolamentari sopravvenute.

Sezione V – Norme finali

Articolo 34

Applicazione del Regolamento

1. Il presente capo del Regolamento si applica ai progetti inerenti le autorizzazioni paesaggistiche presentate a far data dalla sua entrata in vigore.

Articolo 35

Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 241/1990 e s.m.i., si rinvia, per quanto non previsto dal presente Regolamento, alle norme statali e regionali ed alle disposizioni regolamentari vigenti.

Articolo 36

Indennità

1. Ai sensi dell'art. 183, comma 3, del D.Lgs. 42/2004, per i componenti della Commissione per il Paesaggio non è prevista alcuna indennità di presenza, né il rimborso di spese eventualmente sostenute.

TITOLO III – DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I

Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o privati ad uso pubblico

Articolo 37

Disciplina del verde su aree pubbliche o private ad uso pubblico

1. È facoltà dell’Amministrazione Comunale dotarsi, ad integrazione del presente Regolamento, di un Repertorio Comunale del Verde Pubblico, da approvare con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. Nella disciplina del Verde Pubblico sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fondamentale fattore di qualificazione ambientale.
3. L’inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi, ecc. deve essere valutato, oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all’ampiezza e all’orientamento delle strade, delle piazze, dei parcheggi, ecc., nonché alle conseguenti condizioni di soleggiamento e di ventilazione;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell’apparato radicale;
 - e) resistenza all’inquinamento;
 - f) rilevanza estetica;
 - g) assenza di pollini fortemente allergizzanti.
4. La scelta delle essenze deve privilegiare quelle autoctone o comunque tradizionali dei luoghi, favorendo le essenze a latifolia e limitando l'uso di conifere.
5. La distanza delle alberature, rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo o di alterazione delle condizioni di ventilazione o di soleggiamento degli

ambienti confinanti.

6. Il sesto di impianto (distanza tra albero e albero) è da stabilirsi in relazione alle singole specie ed alle relative capacità di sviluppo.
7. Le aree a bosco, a parco e a prato, nonché le altre aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo, anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
8. Alla base delle piante e per una estensione di superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
9. In generale, sulle alberature, non devono essere apposti cartelli segnaletici o altri impianti se non a titolo provvisorio ed evitando in ogni caso l'uso di chiodi o altre condizioni che possano danneggiarle.
10. Salvo che non possa provvedersi altrimenti, gli scavi per la posa di reti tecnologiche interrato (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle contigue alberature.
11. Gli interventi di potatura devono essere limitati evitando interventi radicali e dovranno essere eseguiti da tecnici esperti con tutte le attenzioni necessarie per evitare l'insorgere di danni permanenti o di malattie nelle alberature e quanto possibile evitando interventi radicali.
12. Salvo che negli ambienti urbani già storicamente e diversamente caratterizzati, la realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere per quanto possibile perseguita, sia al fine di ottenere una riduzione della temperatura media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, sia al fine di ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura urbana e i canali di deflusso.
13. Le norme sopraindicate si intendono riferite anche agli spazi privati non di uso pubblico, ma visibili dalla sede pubblica e non recintati.
14. Per quanto riguarda la città murata di Sabbioneta, gli alberi presenti negli spazi ad orto o giardino devono essere conservati. Eventuali abbattimenti e potature radicali (come ad esempio la capitozzatura) non sono consentiti senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Le nuove sistemazioni a verde, da valutare comunque in rapporto ai caratteri storico-architettonici del contesto, dovranno privilegiare piante autoctone, quali tasso, acero campestre, carpino, frassino, ippocastano, pruno, pioppo.

Articolo 38

Decoro e sicurezza degli spazi pubblici o privati ad uso pubblico, arredi e loro occupazione

1. È facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, ad integrazione del presente Regolamento, del Repertorio Comunale dell'Arredo Urbano, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. Nella disciplina dell'Arredo Urbano sono ricomprese le pavimentazioni stradali, gli arredi relativi fissi e mobili, le fontane, le tende, i chioschi, le panchine, ecc.
3. Le strade, le piazze, i parcheggi e, in generale, tutto il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere realizzati con sottofondi tali da resistere agevolmente ai carichi prevedibili, nonché trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e di accessibilità, utilizzando materiali e modalità costruttive che nel rispetto del contesto urbano, e delle pavimentazioni di valore storico-ambientale, consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità del sottosuolo occupato da reti tecnologiche.
4. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo tale da favorire il deflusso e il convogliamento ad esito delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
5. Le strade, le piazze ed i parcheggi posti in zona urbana dovranno essere dotati di idonei impianti di illuminazione notturna.
6. Salvo che per ragioni di pubblica utilità, è vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di loro realizzazione per ragioni di pubblica utilità, ovvero in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può esserne imposta la sistemazione in modo conveniente, ivi compreso il rivestimento con vegetali rampicanti e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
7. In caso di possibili interventi sulle reti tecnologiche interrato è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
8. La segnaletica relativa alla regolamentazione del traffico deve essere realizzata, nel rispetto delle norme del Codice della Strada, adottando le misure regolamentari più piccole ammesse e cercando, quanto più possibile di evitare conflitti visivi con prospettive qualificate o in promiscuità con manufatti di pregio.
9. Nelle aree in argomento, la posa di arredi fissi o mobili deve effettuarsi nel rispetto delle

previsioni e procedure contenute nell'apposito Repertorio Comunale dell'Arredo Urbano, se predisposto, ed essere, in ogni caso, sottoposta all'esame preliminare degli uffici comunali preposti, i quali, per casi di particolare rilevanza ambientale, potranno avvalersi del competente apporto della Commissione Edilizia. Il parere dovrà essere riportato nel provvedimento di concessione.

10. Per quanto riguarda la città murata di Sabbioneta, dovranno essere conservati i materiali di pavimentazione tradizionalmente utilizzati per gli spazi pubblici (pietra e cotto). Gli acciottolati e gli ammattonati dovranno essere il più possibile ripristinati, eliminando eventuali rappezzi in calcestruzzo e/o asfalto. Nel caso di sostituzione parziale o totale della pavimentazione, è obbligatorio l'impiego di materiali e tecniche di posa tradizionali. Eventuali corsie rotabili e pedonali, tombini, griglie di protezione in pietra dovranno essere conservati o, quando non recuperabili, sostituiti con elementi simili. È vietata la realizzazione di pavimentazioni in calcestruzzo, asfalto e ceramica.

In caso di interventi in zone strettamente limitrofe alla città murata, la pavimentazione in asfalto esistente dovrà essere sostituita con nuova pavimentazione con caratteristiche conformi alla città storica.

Articolo 39

Insegne, targhe e mezzi pubblicitari

1. È facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, ad integrazione del presente Regolamento, del Repertorio Comunale delle Insegne, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. I mezzi pubblicitari di qualsiasi natura (manifesti, cartelloni pubblicitari, targhe ed altre insegne) collegati o meno alle facciate degli edifici, sono da considerarsi parte integrante del disegno urbano del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi. La localizzazione, le dimensioni e le caratteristiche di tali manufatti sono disciplinati dal Regolamento Comunale degli Impianti Pubblicitari, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale. In assenza di tale Regolamento potrà essere acquisito, anche per ogni singolo impianto, e qualora il Responsabile del Procedimento lo ritenesse opportuno, specifico assenso della Commissione per il Paesaggio.
3. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve

risultare in contrasto con i disposti del Codice della Strada e neppure con le disposizioni nazionali e regionali in materia di risparmio energetico e di lotta all'inquinamento luminoso (L.R.17/2000 e s.m.i.)

4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari ed affissioni in genere, qualora interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli (fasce di rispetto delle strade, zone di tutela monumentale e/o ambientale ecc.), è subordinato all'acquisizione del parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. Insegne a bandiera, sporgenti dalla facciata, sono di norma ammesse solo per segnalare esercizi di pubblica utilità (farmacie, ambulatori, esercizi pubblici, ecc.).
6. La collocazione di striscioni pubblicitari attraversanti l'intera sede stradale o occupanti altri spazi comunque visibili da spazi pubblici, è ammessa solo a titolo temporaneo per segnalare avvenimenti culturali, sportivi o commerciali e non deve comunque significativamente ridurre la visuale verso monumenti architettonici.
7. Per quanto riguarda la città murata di Sabbioneta, le insegne delle attività commerciali dovranno essere realizzate in modo da ridurre al minimo il loro impatto visivo sull'ambiente urbano, evitando l'utilizzo di materiali, colori e forme geometriche in contrasto con i caratteri del contesto storico-monumentale e civile circostante. Allo scopo di ridurre l'intrusione percettiva delle insegne e di uniformare le loro caratteristiche, tali manufatti dovranno essere realizzati secondo una delle seguenti modalità:
 - insegne dipinte sul muro, sopra la vetrina o l'ingresso, con la scritta contenuta in rettangolo alto al massimo 50 cm e largo come l'apertura della vetrina o della porta sottostante, con la possibilità di predisporre un fondo di colore diverso rispetto alla scritta all'interno dei limiti dimensionali di cui sopra;
 - insegne realizzate con lettere adesive poste sulle vetrine;
 - insegne su supporto in legno o metalli di spessore massimo 2 cm, posto sopra le vetrine;
 - insegne nel sovralluce di porte e vetrine, a filo con il serramento della vetrina, dello stesso materiale di cui è costituito il telaio della vetrina.

All'interno della città murata di Sabbioneta non è in alcun caso ammessa l'installazione di insegne a bandiera.

La scritta e il piano del supporto potranno essere di colore nero, bianco, grigio, marrone scuro, verde scuro.

L'illuminazione dell'insegna potrà essere solo di tipo indiretto tramite faretti puntiformi. Sono escluse le insegne al neon o con luce intermittente. È altresì vietata l'installazione permanente di catene luminose con luci puntiformi colorate e/o intermittenti.

Le targhe di fianco agli ingressi che indicano le attività presenti all'interno, previo parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova, potranno essere realizzate in pietra (marmo bianco o pietra di Lessinia) o in metallo (bronzo, ferro) verniciato o brunito ma non lucido, o in plexiglass. Le targhe devono essere di forma rettangolare ed avere dimensioni non superiori a 40 x 30 cm.

Le insegne e le targhe non potranno inoltre ostruire visivamente, modificare o danneggiare elementi di pregio architettonico e decorativo, quali ad esempio cornici di porte e finestre, inferriate, davanzali, decorazioni pittoriche, ecc.

Articolo 40

Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari ecc.

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari, pensiline, tende e simili manufatti, anche se di tipo precario e provvisorio, che si intendano collocare su spazi pubblici o privati di uso pubblico, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare pericolo per la circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Gli stessi manufatti possono essere posizionati e realizzati solo a seguito di esplicito provvedimento comunale di assenso.
3. I chioschi con presenza di persone o volti alla distribuzione, preparazione e vendita di generi alimentari dovranno rispettare le norme del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Articolo 41

Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Ad integrazione della viabilità principale, al fine di favorire la mobilità pedonale, devono essere realizzati, soprattutto in attraversamento di isolati urbani eccessivamente estesi, appositi passaggi, su spazio pubblico, o privato assoggettato all'uso pubblico, larghi non meno di 1,50 metri e debitamente illuminati di notte. Tali passaggi possono prevedere anche il transito

promiscuo con biciclette.

2. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, anche quelle esistenti, devono essere munite, su almeno un lato della carreggiata, di marciapiedi realizzati in conformità con le vigenti disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
3. La pavimentazione dei passaggi pedonali e dei marciapiedi deve essere realizzata antisdrucchiolevole, compatta ed omogenea, privilegiando, nelle zone storiche o di interesse ambientale l'impiego di materiali tradizionali.
4. La pavimentazione non deve risultare interrotta da fessure con larghezza o diametro superiore a 2 centimetri; i grigliati caratterizzati da elementi paralleli prevalenti in una direzione devono comunque essere disposti con tali elementi ortogonali al senso di marcia.
5. È consigliato l'impiego di elementi di pavimentazione speciale per agevolare la circolazione dei pedoni non vedenti.

Articolo 42

Percorsi ciclabili e incentivi all'uso delle biciclette

1. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Nella sistemazione dell'arredo urbano, specie in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggibiciclette.
3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 ed essere, possibilmente, separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti e, nel caso di sottopassaggi, svilupparsi con pendenze minori.
4. Nella loro esecuzione devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 30.11.1999 n. 557 e s.m.i. e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con D.G.R. 47207 del 22.12.99.
5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
6. Negli edifici adibiti a residenza, a produzione, ad attività terziarie e di pubblico interesse,

ovvero nelle relative aree di pertinenza devono essere realizzati e resi disponibili appositi spazi per il deposito delle biciclette.

Articolo 43

Spazi porticati e gallerie ad uso pubblico

1. La realizzazione di spazi porticati e di gallerie ad uso pubblico deve attenersi a tipologie, di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani contigui. In particolare le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche se di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'Amministrazione Comunale. Nelle zone storiche o di interesse ambientale i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. La costruzione di portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, sia che siano inseriti in edifici di nuova costruzione o che siano ricavati in edifici oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada ed alla fisionomia dell'ambiente circostante, nel rispetto delle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale e dei relativi Piani Attuativi.
4. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza di tali spazi coperti devono essere tali da assicurare una loro comoda fruibilità, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
5. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali interne.
7. Per le aree porticate e le gallerie aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei relativi atti amministrativi di assenso, possono essere formulate specifiche prescrizioni per gli impianti di illuminazione, le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.
8. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono

prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

9. Salvo diversa pattuizione convenzionale sono a carico del Comune le spese di manutenzione del pavimento (esclusi gli eventuali lucernari), d'illuminazione e di pulizia delle gallerie o dei portici prospettanti o aperti verso spazi pubblici e soggetti a servitù di pubblico passaggio, e ciò quando la loro costruzione sia avvenuta su prescrizione dell'Autorità Comunale.
10. Le suddette spese saranno, invece, integralmente a carico dei proprietari nel caso di gallerie o di portici costruiti, pur con le debite autorizzazioni e prescrizioni del Comune, per iniziativa e volontà dei proprietari stessi.
11. In quest'ultimo caso, solo laddove ricorrano particolari motivi di pubblico interesse, possono essere stipulate apposite convenzioni tra i proprietari ed il Comune relativamente agli oneri di manutenzione del pavimento, d'illuminazione e di nettezza.

Articolo 44

Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, con arredi fissi o mobili, o depositi, deve chiedere apposita e specifica concessione, indicando la superficie che intende occupare, le opere e l'uso previsti, nonché la durata presunta dell'occupazione.
2. Tale occupazione dovrà avvenire nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia e, in particolare, dello specifico Regolamento Comunale.
3. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della Concessione è di norma subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della Concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
5. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e, in particolare, gli accorgimenti da adottare per la tutela della pavimentazione, nonché indica il termine finale della concessione medesima.
6. La concessione all'utilizzazione di spazi pubblici non esonera dall'obbligo di ottenere specifica e successiva autorizzazione amministrativa alla posa in opera dei manufatti che hanno determinato la richiesta.

7. Scaduto il termine stabilito di cui al quarto comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Articolo 45

Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, o privata di interesse generale, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, non deve compromettere la funzionalità e la valorizzazione estetica degli spazi di superficie, rispetto alle quali esigenze la sistemazione degli spazi nel sottosuolo dovrà risultare complementare e subordinata.
2. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i prevedibili futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituirne elemento di possibile limitazione.
3. È vietato collocare nel sottosuolo pubblico fosse biologiche, cisterne e altri simili manufatti al servizio di strutture private.
4. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi sia i privati che i soggetti pubblici interessati.
5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
6. Al fine di garantire la economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico, riducendo le manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, sotterranee, potrà essere sollecitata la creazione nel sottosuolo di cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti tecnologiche programmate. Tali manufatti dovranno essere di facile accesso e ispezionabilità

Articolo 46

Reti di servizi pubblici

1. Le reti dei servizi pubblici tecnologici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi, ottenendo comunque specifica autorizzazione comunale.

2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata di strade e piazze.
3. Le linee aeree, le palificazioni di supporto e gli armadietti collocati al suolo non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
4. I portelli di chiusura degli alloggiamenti contatori dovranno essere armonizzati con l'estetica degli edifici e delle recinzioni nelle quali si inseriscono. Nelle zone storiche e di interesse ambientale non dovranno comunque danneggiare preesistenze di qualità ed essere quanto più possibile mimetizzati nel contesto delle costruzioni.

Articolo 47

Volumi tecnici ed impiantistici e pensiline di attesa dei mezzi pubblici

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, nonché le pensiline di attesa dei mezzi pubblici, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di tali manufatti è subordinata ad apposito provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici urbanistici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto anche stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche nel sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 48

Intercapedini stradali e griglie di aerazione

1. Di norma le fondazioni, gli impianti e le costruzioni private non devono invadere il sottosuolo pubblico. Gli edifici devono inoltre essere costruiti in modo da escludere la trasmissione di spinte o l'inserimento di tiranti di sostegno verso il sottosuolo pubblico circostante.
2. In casi eccezionali, e solo quando non venga pregiudicata la funzionalità di servizi pubblici o di

interesse pubblico esistenti o di progetto e neppure gravemente alterata la consistenza dai preesistenti manufatti stradali, specie se di interesse storico, l'Amministrazione Comunale può autorizzare la costruzione di intercapedini sottostanti alla sede stradale e al marciapiede, limitatamente a 100 cm di larghezza, allo scopo esclusivo di aerare ed illuminare i locali sotterranei agli edifici, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini vengano lasciate completamente libere da altre utilizzazioni.

3. Devono inoltre essere garantite le seguenti caratteristiche costruttive:
 - dotazione di idonei sistemi per lo scarico delle acque meteoriche e di pulizia;
 - portanza delle griglie di chiusura atta a sostenere il peso del traffico, sia pedonale che veicolare;
 - conformazione tale da escludere qualsiasi tipo di disagio o pericolo per il traffico pedonale.
4. L'autorizzazione può essere revocata qualora si manifestino inconvenienti e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.
5. A riconoscimento della precarietà viene corrisposto un canone annuo proporzionale alle dimensioni della intercapedine ed alla importanza del sovrastante traffico.
6. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari. Il fondo dell'intercapedine deve essere ripulito a cura della proprietà almeno due volte all'anno.
7. Le intercapedini sottostanti alla sede stradale e al marciapiede di cui al punto 2 non possono essere utilizzate per l'immissione sugli spazi pubblici di aria o quant'altro proveniente da impianti tecnologici interni all'edificio.

Articolo 49

Antenne e parabole riceventi e trasmittenti, impianti fissi per la telefonia mobile

1. L'installazione di antenne radiotelevisive riceventi deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) tutti i condominii già in possesso di un impianto centralizzato o che intendano installarne uno devono avvalersi di antenne collettive;
 - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, deve avvenire nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale;
 - c) le antenne paraboliche non devono superare precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
 - d) le antenne paraboliche devono avere un colore in armonia con il manto di copertura

dell'edificio ed essere collocate sul versante meno in vista della casa o comunque lontano dal filo di gronda;

- e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
- f) le antenne paraboliche non potranno essere installate su balconi e terrazzi ma esclusivamente sul tetto del fabbricato in conformità al punto d);
- g) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della legge 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
- h) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela dei beni storico-artistici e di tutela ambientale-paesaggistica.

2. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano inoltre applicazione le seguenti disposizioni.

- Le antenne e parabole riceventi della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.
- Possono essere ammesse collocazioni alternative, in giardini o cortili su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine interne all'edificio, quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
- Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Dove si abbiano più antenne, si auspica l'unificazione degli impianti di ricezione e la messa in opera di un numero limitato di antenne di quartiere in luoghi non visibili e posti all'esterno della città murata.
- Le antenne e parabole riceventi della televisione devono essere posizionate preferibilmente non prospicienti la pubblica via. In particolare è ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alle linee di coronamento in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
- Quando, per ragioni di carattere tecnico motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della televisione su prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere

posizionate ad una distanza dalle linee di coronamento comunque sufficiente a non renderle visibili dalla via o piazza interessata.

- Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio (comunque di diametro inferiore al metro), e presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura; tali apparecchiature, inoltre, devono essere assolutamente prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
 - L'installazione di antenne e parabole riceventi della televisione che rispondano a tutte le prescrizioni di cui ai commi precedenti non richiede alcun adempimento o atto autorizzativo preliminare, ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.
 - Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti non potrà in ogni caso assolutamente derogarsi. Eventuali casi del tutto eccezionali motivati con specifica e puntuale documentazione, dovranno sempre essere affrontati mediante la diretta supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
 - Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.
3. L'installazione di antenne radiotelevisive emittenti e di impianti fissi per la telefonia mobile è soggetta al preventivo rilascio di apposito Permesso di Costruire, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle apposite norme dello strumento urbanistico generale e delle vigenti norme Regionali e Statali. Il Comune ha facoltà di individuare, tramite apposito piano di settore, le aree esclusive sulle quali è possibile installare antenne radiotelevisive e di comunicazione.

Articolo 50

Vetrine

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Le vetrine dovranno esser realizzate in arretramento rispetto al piano esterno delle facciate, privilegiando la suddivisione esterna della parte vetrata in due o più riquadri con forma rettangolare.
3. Per la realizzazione dei riquadri potranno essere utilizzati profilati semplici in legno di colore verde scuro o marrone scuro, o profilati in ferro di sezione quadrata o rettangolare di colore nero o grigio.
4. Non sono consentite le saracinesche metalliche poste anteriormente alle vetrine. Quale elemento di chiusura si prescrive l'utilizzo di portoni in legno.
5. In presenza di più vetrine aperte sullo stesso fronte, queste dovranno essere coordinate tra loro riguardo a materiali, proporzioni, misure e forme utilizzate.
6. La richiesta apertura di nuove vetrine è soggetta al parere dalla Commissione per il Paesaggio. È facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, ad integrazione del presente Regolamento, di uno strumento attuativo particolareggiato attraverso cui individuare i fronti adatti all'apertura di nuove vetrine, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
7. È sempre consentita la chiusura parziale delle vetrine al fine di ricavare porte o finestre, da realizzarsi secondo le indicazioni degli specifici articoli del regolamento.
8. L'impiego di elementi illuminanti esterni ad integrazione di quelli pubblici è consentito esclusivamente per segnalare attività di pubblico interesse (bar, ristoranti, alberghi, farmacie, uffici pubblici, ecc.).

Articolo 51

Tende frangisole

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Le tende frangisole su pubblica via potranno essere collocate solo al piano terra e ad esclusivo servizio degli esercizi commerciali.
3. Le tende non dovranno nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre. Potranno pertanto essere collocate

esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, tali da non implicare appoggi e chiusure laterali.

4. L'aggetto massimo consentito non potrà superare la misura di 120 cm dal filo di facciata. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 220 cm dal suolo.
5. Non è consentita l'installazione di tende frangisole al piano terra degli edifici con portici.
6. Nel medesimo edificio, anche in presenza di più esercizi commerciali, le tende si dovranno uniformare per profilo, altezza da terra, sporgenze e colori.
7. La colorazione delle tende dovrà essere compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. In via generale è preferibile l'uso di tonalità chiare, in accordo con la colorazione delle facciate.

Articolo 52

Corpi illuminanti

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Eventuali corpi illuminanti di proprietà privata prospettanti su spazi pubblici dovranno essere realizzati con modalità tradizionali, in modo da risultare consoni all'ambiente urbano della città murata.

In particolare, è prescritto l'utilizzo di apparecchi in fusione di ghisa del tipo a lanterna su mensola o su palo, da realizzarsi nelle forme tradizionali dell'edilizia storica. Le mensole potranno sporgere al massimo 1 metro dal piano della facciata ed essere coronate di lanterne di altezza massima 0,5 metri.

I pali potranno avere un'altezza massima di 4,20 metri.

3. I corpi illuminanti della rete pubblica dovranno garantire i seguenti requisiti:
 - i diffusori di luce dovranno essere protetti da vetri ed emanare un'illuminazione calda, prevedendo tutti gli accorgimenti per evitarne la dispersione;
 - negli ambiti di particolare valenza collettiva (piazza d'Armi) potranno essere previsti diffusori sorretti da uno stelo in ghisa o ferro verniciato con intonazioni scure;
 - nelle strade di penetrazione alla città murata dovranno essere impiegati diffusori a lampione applicati alle facciate del tipo a mensola (le mensole dovranno preferibilmente essere collocate tra le campiture delle finestre del primo piano; il braccio della mensola dovrà essere in ghisa o ferro, verniciato in tinta grigia opaca scura;

- l'impiego di lampade a sospensione è vietato, eccezion fatta che per il portico sottostante la Galleria degli Antichi, nel quadro di un progetto generale riguardante l'intera piazza d'Armi;
- gli edifici assoggettati a vincolo storico, artistico, archeologico e monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 non potranno di norma accogliere in facciata corpi illuminanti, salva la realizzazione di un adeguato studio a supporto, con l'approvazione delle competenti Soprintendenze (è in ogni caso vietato installare corpi illuminanti su elementi decorativi o finiture di pregio);
- i cavi elettrici ed i relativi accessori (scatole di derivazione) non dovranno alterare la lettura architettonica della facciata e dovranno essere preferibilmente essere realizzati in rame;
- l'illuminazione artistica di ambiti notevoli, spazi pubblici ed elementi architettonici di rilievo, dovrà avvenire mediante l'impiego di fari, proiettori ed altri apparecchi speciali, quali i sistemi di illuminazione incassata a pavimento. Le lampade dovranno assicurare un colore caldo ed evitare il surriscaldamento delle facciate. I corpi illuminanti dovranno essere il più possibile dissimulati. L'ambito delle mura dovrà essere assoggettato ad un progetto di illuminazione artistica unitario.

Articolo 53

Bandiere fisse

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Ai fini della tutela dell'immagine unitaria del centro storico di Sabbioneta, l'installazione di bandiere fisse e/o su pennoni è di norma proibita. Eventuali deroghe per attività turistico-ricettive o altre attività con documentate esigenze di visibilità e richiamo possono essere concesse previo parere della Commissione per il Paesaggio e della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova.
3. È data facoltà di esporre temporaneamente la bandiera della Repubblica Italiana, unitamente alla bandiera dell'Unione Europea, nei seguenti giorni:
 - 7 gennaio (festa del tricolore);
 - 11 febbraio (patti lateranensi);
 - 25 aprile (festa della liberazione);
 - 1° maggio (festa del lavoro);

- 9 maggio (giornata d'Europa);
- 2 giugno (festa della Repubblica);
- 4 ottobre (Santi Patroni d'Italia);
- 24 ottobre (festa delle Nazioni Unite), assieme alla bandiera delle Nazioni Unite (ONU);
- 4 novembre (festa dell'unità nazionale);
- 20 gennaio (festa del santo patrono).

La bandiera della Repubblica Italiana e la bandiera dell'Unione Europea, unitamente ad altre eventuali ulteriore bandiere legate a specifiche ricorrenze o solennità, possono essere inoltre esposte, in occasione delle ricorrenze stesse.

Sezione II - Spazi privati

Articolo 54

Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, specificatamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, come tale, individuato con segnale di divieto di sosta.
2. Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più di un solo passo carrabile è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato applicando, se possibile, le seguenti direttive:
 - a) nelle strade di rilevante e media importanza viabilistica, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile realizzare

l'inversione di marcia del veicolo nello spazio privato e la conseguente immissione frontale del veicolo stesso in uscita sullo spazio pubblico;

- b) nelle restanti strade, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato può essere consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico.

5. L'immissione dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale applicando, se possibile, le seguenti direttive:

- a) nelle strade di rilevante importanza viabilistica, il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve essere arretrato di almeno 4,50 m dal filo della carreggiata e ciò al fine di garantire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; inoltre, per garantire una migliore visibilità, la recinzione deve essere di norma provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45 gradi;
- b) nelle strade di media importanza viabilistica, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza;
- c) nelle restanti strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, anche se non dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza.

6. Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno quattro metri di lunghezza.

7. In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza al cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandone il pedegalla al piano con apposito elemento voltatesta.

8. Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.

9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici posti al di fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal confine stradale almeno in misura tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

10. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di smussi nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli

agli spazi privati ove:

- a) la larghezza dello smusso corrispondente al passo carrabile non sia inferiore a 3 m. e non sia superiore a 4,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
 - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità, attestata dal progettista e confermata dall'ufficio comunale, che risultino comunque nel limite delle eccezioni consentite dal Codice della Strada;
11. Il passo carrabile può essere consentito, anche in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, solo in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

Articolo 55

Strade private

- 1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi del PGT, ovvero in altre zone urbanizzate o non urbanizzate, solo previa apposita convenzione preventivamente approvata dal Consiglio Comunale.
- 2. I soggetti proprietari delle strade private debbono provvedere:
 - a) alla costruzione, manutenzione e pulizia del corpo stradale e della relativa pavimentazione, ivi compresa la segnaletica orizzontale e verticale;
 - b) alla costruzione e manutenzione delle reti tecnologiche, ivi compresa l'illuminazione;
 - c) alla costruzione e manutenzione delle opere di fognatura, fino al punto di loro immissione nei collettori comunali.
- 3. Le strade private poste al servizio di meno di dodici unità abitative devono avere di norma larghezza della carreggiata minima di 5 m ed essere completate, su almeno un lato, con un marciapiede di larghezza minima 1,50 m. Le eventuali curve devono avere raggio, misurato sulla mezzzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. Qualora realizzate a fondo cieco, tali strade devono terminare in uno spazio di manovra conformato in modo da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- 4. Le strade private al servizio di una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m, oltre a marciapiede su di un lato di larghezza minima 1,50 m. e raggio di curvatura,

misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.

5. Le strade private poste al servizio di insediamenti residenziali superiori alle dodici unità abitative, nonché insediamenti produttivi e commerciali, devono avere larghezza minima di 5 m. nel caso di unico senso di marcia, di 7 m. nel caso di doppio senso di marcia ed essere completate, su entrambi i lati, con i marciapiedi di larghezza minima a 1,50 m. Le eventuali curve devono avere raggio, misurato sulla mezzeria della carreggiata, non inferiore a 9 m. Qualora realizzate a fondo cieco, tali strade devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia, sia da parte degli autoveicoli che dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere ammessi adeguamenti, anche solo parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private possono essere chiuse verso gli spazi pubblici con barriere mobili dotate di sistema automatizzato di apertura comandabile a distanza, purché arretrate di almeno cinque metri dalla sede carrabile pubblica e di aspetto decoroso, coordinato con le caratteristiche ambientali dell'intorno.

Articolo 56

Allacciamento alle reti fognarie e alle reti impiantistiche

1. Nelle zone servite da pubblica fognatura, tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nelle relative condutture, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di Fognatura o dal Servizio Tecnico Comunale. **In particolare deve essere sempre garantita una idonea distanza tra le condutture e/o i pozzi fognari ed il pozzo dell'acqua potabile e le relative condutture. Queste ultime dovranno inoltre essere poste ad un livello superiore rispetto alle linee fognarie. La distanza tra condutture fognarie e pozzi dell'acqua potabile è infatti condizione inderogabile per ridurre il rischio di contaminazione fecale delle acque ad uso potabile (responsabile di patologie infettive a trasmissione oro-fecale) ai fini di una adeguata tutela della salute pubblica.**
2. Qualora la fognatura sia costituita da reti separate, è fatto divieto di convogliare nella rete delle acque nere le acque piovane, ad esclusione delle acque di prima pioggia, qualora le stesse possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta

nell'insediamento. Di converso non potranno allacciarsi alla rete delle acque bianche i condotti di acque comunque sporche o inquinate.

3. Negli insediamenti produttivi, prima dell'allacciamento alla pubblica fognatura, deve essere comunque realizzato un pozzetto d'ispezione che consenta agevolmente il controllo ed il prelievo delle acque di scarico.
4. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria ed in mancanza del Regolamento di Fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti in materia.
5. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano agevoli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas, ecc.) secondo le specifiche normative tecniche dettate dalle aziende erogatrici dei vari servizi.
6. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori agevoli allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni
7. Dove è possibile, i cavi degli impianti elettrici e telefonici che corrano in facciata dovranno essere interrati, previa realizzazione di appositi condotti.
8. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate, nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo abilitativo edilizio viene rilasciato a condizione che il progetto preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché, ove già disponibile, il collegamento a reti duali, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.
9. Ogni nuova costruzione dovrà avere la rete interna fognaria con reti opportunamente separate per tipologia di acque interessate. **Inoltre tutte le nuove lottizzazioni dovranno avere una rete fognaria doppia, prevedendo canalizzazioni separate per le acque meteoriche e per quelle nere e di prima pioggia. La separazione della rete delle acque nere dalla acque meteoriche è infatti condizione indispensabile per consentire agli impianti di depurazione di avere un flusso costante sia per quantità che per qualità, e quindi di funzionare adeguatamente.**

Articolo 57

Dispositivi di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, dovrà essere obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia,

l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno.

Articolo 58

Recinzioni

1. Le recinzioni di aree private lungo le strade e le piazze aperte al pubblico transito devono presentare un aspetto decoroso, rispettare le tipologie della zona e le specifiche normative del PGT e dei Piani Attuativi, nonché assicurare comunque pieno rispetto della visibilità e della sicurezza stradale, nella osservanza delle prescrizioni che potranno venire impartite dalla Commissione Edilizia, dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici Tecnici degli Enti proprietari della strada o piazza interessata.
2. Fatte salve più vincolanti prescrizioni del Codice della Strada, in ogni caso, l'Amministrazione Comunale potrà imporre, per motivate ragioni estetiche o funzionali, che le recinzioni medesime siano arretrate sino a tre metri dal confine stradale.
3. Fatto salvo quanto più specificamente disciplinato per la città murata di Sabbioneta, le recinzioni tra le proprietà private o verso spazi pubblici, nelle zone già edificate, possono essere realizzate, salvo specifiche disposizioni di strumento urbanistico generale o attuativo:
 - d) con muro pieno non superiore a 180 cm;
 - e) con muretto non superiore a 50 cm o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima di 180 cm;
 - f) con reti, siepi, pali infissi al suolo e rete di protezione per un'altezza massima di 180 cm.Per il tratto di recinzione tra privati che risulti interposto tra il filo della recinzione ed il ciglio stradale, l'altezza massima di norma, non dovrà superare i 180 cm e risultare trasparente almeno il 50% da quota di 50 cm in su. A maggior tutela della viabilità anche l'altezza delle recinzioni prospicienti la pubblica via, di norma, non dovrà superare i 180 cm e risultare trasparente almeno il 50% da quota di 50 cm in su. Con riferimento all'altezza delle siepi sono, comunque, fatte salve più vincolanti prescrizioni del Codice Civile.
4. Per quel che concerne la città murata di Sabbioneta, i muri di recinzione in cotto o sasso esistenti dovranno essere conservati e restaurati. In caso di sostituzioni e rifacimenti, le nuove recinzioni dovranno essere realizzate con muratura in mattoni pieni intonacati o non intonacati

se in mattoni di recupero, con un'altezza massima pari a 220 cm ed uno spessore a due o tre teste. La copertura del muro dovrà essere realizzata in coppi di cotto o in mattoni pieni di recupero posti di costa.

5. Per quanto possibile, le recinzioni dovranno allinearsi con quelle limitrofe, al fine di garantire l'unità compositiva.
6. Nelle zone di nuova o recente edificazione, fatte salve più precise disposizioni che venissero fornite dal PGT e dai relativi piani attuativi, le recinzioni, sia verso strada che verso le proprietà confinanti, dovranno essere prevalentemente di tipo aperto, con muro di base non superiore a 50 cm ed eventuale sovrastante cancellata o muratura a gelosia trasparente. Faranno eccezione le recinzioni tra proprietà diverse che venissero approvate dalla Commissione per il Paesaggio e dalle proprietà interessate e che risultassero arretrate rispetto al confine stradale quanto gli edifici di cui costituiscono pertinenze. Le recinzioni poste in prossimità di incroci stradali devono permettere la visibilità laterale per il conducente che si deve immettere su tali strade.
7. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni dovranno aprirsi verso l'interno della proprietà e nelle strade di scarso traffico, qualora non preceduti da uno spazio apposito esterno alla recinzione e idoneo alla sosta fuori carreggiata dei mezzi motorizzati (spazio obbligatorio nelle strade trafficate), dovranno essere dotati di meccanismo automatico di comando a distanza.
8. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformeranno alle larghezze per essi stabilite.
9. Eventuali apparecchiature videocitfoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli dovranno essere opportunamente protette e decorosamente inserite nel contesto della struttura.
10. I cancelli a movimento motorizzato dovranno essere protetti da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza di uomini, animali e cose.
11. In caso che il terreno sia disposto in pendenza, la recinzione dovrà avere profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, di norma nei punti medi, si raccordi con i manufatti esistenti ai punti terminali.
12. La realizzazione delle recinzioni prospicienti su strade non comunali potrà avvenire a mezzo di Denuncia di Inizio Attività solo qualora sia già stato acquisito parere preventivo da parte sia dell'Ufficio Tecnico Comunale che dell'Ufficio Tecnico dell'Ente titolare della strada.

Articolo 59

Spazi inedificati e strutture in disuso

1. Salvo che non ostino vincoli particolari, l'attività agricola è consentita in tutte le aree inedificate, anche intercluse al centro abitato, nel rispetto delle esigenze di tutela igienica, acustica ed olfattiva delle contigue residenze, e ciò sino all'attuazione della specifica destinazione prevista dal PGT.
2. Le aree inedificate e le strutture in disuso non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere, a cura dei proprietari, soggette ad opere di manutenzione periodica, assicurando condizioni di decoro e di sicurezza statica.
3. Le aree inedificate e le strutture in disuso che determinano o che possano determinare pericoli di ordine igienico-sanitario, devono essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde nonché, se necessario, di disinfestazione e di recinzione.
4. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
5. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con opere che ne consentano la visibilità, mentre sarà consentito tamponare con murature provvisorie o assiti gli accessi alle strutture in disuso.
6. I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e devono pertanto provvedere alla pulizia ed alla rimozione dei materiali eventualmente depositati. L'Amministrazione Comunale può assumere tutti o parte degli oneri suddetti, stipulando accordi con i proprietari che permettano la temporanea destinazione delle aree inedificate alla formazione di campi da gioco o ad altre attività di pubblico interesse.
7. I depositi di materiali, accatastati o meno, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali e nelle zone di rispetto. Sono ammessi invece nelle zone produttive, sempre che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.
8. Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su di un fondo depositi continuativi od occasionali di acque stagnanti, sia di origine meteorica che altro, il proprietario è tenuto ad effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il corretto deflusso ad esito, sentendo in merito l'Ufficio Tecnico Comunale e curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.

9. Gli ambiti di cava devono essere recintati per l'intero loro perimetro, fatta salvo il rispetto della disciplina derivante dagli specifici provvedimenti che ne consentono l'attività.

Articolo 60

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e la realizzazione delle stesse sono vincolanti al fine di poterne effettivamente dichiarare ultimate le opere relative.
2. Gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono essere prevalentemente sistemati a verde o con materiali drenanti, limitando le pavimentazioni non drenanti a quanto strettamente necessario per la circolazione interna di veicoli di servizio, per il parcheggio e per le esigenze produttive debitamente dimostrate e riconosciute.
3. Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.
4. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso (L.R. 17/2000 e s.m.i.) evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.
5. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Articolo 61

Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti o di altri manufatti privati, non visibili da strade o da altri spazi pubblici, per apporvi targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi e lapidi, purché il manufatto non sia soggetto a vincolo di cui alla parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e non si trovi in aree di tutela ambientale di cui alla parte terza dello stesso Decreto.
2. È riservata all'Amministrazione Comunale la potestà di applicare e di mantenere, sulle pareti di manufatti privati direttamente confinanti con le strade o con altri spazi pubblici, tabelloni per gli avvisi di pubblico interesse, targhette indicanti i numeri civici, targhe di toponomastica

urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, impianti per l'illuminazione pubblica o per altri servizi tecnologici o comunque di pubblica utilità.

3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.
4. Nelle zone storiche o di interesse ambientale, la toponomastica urbana e la numerazione civica devono essere realizzate con materiali tradizionali e utilizzando tipologie unificate, se del caso segnalando, sotto il nome attuale della via, l'antica denominazione. I tabelloni pubblicitari devono essere il più possibile evitati e, se necessari per avvisi di pubblico interesse, essere realizzati con particolare attenzione, ricorrendo all'uso di materiali tradizionali.
5. Nelle medesime zone anche la segnaletica stradale dovrà essere realizzata con i materiali meno disturbanti l'ambiente e con le dimensioni più piccole consentite dal Codice della Strada.
6. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, la toponomastica urbana deve essere realizzata su targhe in marmo di colore bianco con scritte incise di colore rosso scuro.
7. Per quanto riguarda la città murata di Sabbioneta, è vietata l'apposizione di nuova segnaletica stradale non eseguita direttamente dall'Amministrazione Comunale.

La segnaletica dovrà essere in ogni caso il più possibile raggruppata sullo stesso palo, distinguendola per categorie ed evitando, per quanto possibile, la collocazione in facciata. Il fondo dovrà essere di colore bianco, mentre le scritte ed i simboli grafici di colore nero.

Le indicazioni di carattere locale dovranno essere il più possibile limitate e riguardare solo luoghi di interesse generale.

I pali di sostegno dovranno essere in ferro verniciato grigio opaco scuro.

È vietato installare la segnaletica stradale in corrispondenza di fregi, decorazioni, sculture, dipinti murali e intonaci di particolare pregio.

Articolo 62

Numeri civici

1. Il proprietario di un edificio o di un'area recinta che apra un accesso sulla pubblica via, ovvero anche su di un'area privata ma non inibita al pubblico transito, deve richiedere al Comune l'assegnazione di un apposito numero civico.
2. Le targhette indicanti i numeri civici assegnati, qualora non fornite dall'Amministrazione

Comunale stessa, devono essere realizzate su modello conforme alle indicazioni comunali, a spese dei proprietari dei fabbricati, e collocate in corrispondenza degli accessi dalle aree pubbliche.

3. A tale fine le targhette devono, di norma, essere posizionate a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile dai 2 ai 3 metri e devono essere mantenute perfettamente visibili e leggibili a cura del possessore dell'immobile.
4. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
5. È fatto obbligo al proprietario dell'edificio di ripristinare tempestivamente la targhetta qualora danneggiata o divenuta poco leggibile.
6. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, la numerazione civica deve essere realizzata su targhe in marmo di colore bianco con cifre incise di colore rosso scuro e posizionate sulla facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra del portone di ingresso all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco.

CAPO II

Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 63

Decoro delle costruzioni

1. Ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di incisivo recupero deve essere corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne. Tale progetto deve considerare le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
2. Il progetto deve altresì fornire nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui materiali ed i colori che si intendono utilizzare per le finiture esterne della costruzione.
3. Il progetto edilizio deve garantire, in ogni caso, il massimo possibile di coerenza tra l'edificio principale e l'ambiente edificato circostante, tra l'edificio principale e le costruzioni accessorie o aggiunte, tra i dettagli architettonici e le caratteristiche generali dell'edificio.
4. Le costruzioni esistenti costituiscono una parte essenziale del paesaggio urbano e come tali vanno di norma rispettate e valorizzate sia che presentino particolari qualità architettoniche, sia che testimonino le tradizioni costruttive locali.
5. Le nuove costruzioni sostengono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, nel rispetto delle tradizioni costruttive locali.
6. La riforma degli edifici esistenti deve essere rispettosa di tutti gli elementi architettonici di qualche pregio preesistenti. Tali elementi andranno restaurati o, ove compromessi, debitamente ripristinati, con particolare riferimento a decorazioni, cornici, lesene, antepiedi, marciapiedi, ecc.
7. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche di esposizione e di ventilazione e devono rispettare gli aspetti storici, ambientali e culturali del contesto in cui si inseriscono.
8. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi, ovvero oggetto di recupero, devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità e risultare adatte, in particolare, a resistere agli agenti

atmosferici.

9. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate (taglio delle aperture, balconi, cornici ecc.), delle coperture (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiani, delle cornici, dei parapetti, ecc., in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
10. Tutti gli elementi tecnologicamente innovativi che si debbano sovrapporre alle facciate di un edificio preesistente si dovranno collocare nella posizione meno disturbante ed essere realizzati con il maggiore mimetismo possibile;
11. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e di finiture su edifici e manufatti, il ripristino di finiture ammalorate, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e soprastrutture in genere che risultino, su conforme parere della Commissione Edilizia e per il Paesaggio, deturpanti l'ambiente o indecorose.
12. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio ambientale al contesto circostante, l'Amministrazione Comunale inviterà i proprietari interessati ad effettuare una adeguata sistemazione.
13. In caso di mancato adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio interessato, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Tale provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, nonché la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 64

Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o, dalle strade, stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT e dei relativi Piani Attuativi, o, in loro mancanza o incompiutezza, dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere comunque imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere inoltre richiesta la costituzione di

fronti unitari degli edifici e/o l'edificazione a confine, al fine di realizzare una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è di norma riferito alla costruzione più arretrata rispetto al confine stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di particolari caratteri formali, non risulti più conveniente, su conforme parere della Commissione per il Paesaggio, allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni su lotti a confine sul fronte pubblico principale, possono essere estese anche ai fronti interni secondari qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati anche solo da percorsi pedonali.

Articolo 65

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. La sistemazione ed il dimensionamento degli spazi conseguenti all'arretramento rispetto al confine stradale è disciplinato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalle disposizioni di Piano di Governo del Territorio e dei relativi Piani Attuativi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della verifica della distanza delle costruzioni dal confine stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per consentire la sosta e per il parcheggio di veicoli o per agevolare l'imbocco dei passi carrai.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove consentita, deve comportare sia un'attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano, che la adeguata sistemazione dei frontespizi scoperti per effetto dell'arretramento.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere accuratamente sistemato, preferibilmente a verde, oppure dotato nella misura minima necessaria di idonea pavimentazione; in ogni caso tale spazio deve risultare integrato con la sistemazione degli spazi pubblici confinanti.

Articolo 66

Prospetti su spazi pubblici e su percorsi privati di uso comune

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del PGT e dei relativi Piani Attuativi disciplinano i rapporti tra le altezze dei fabbricati e l'ampiezza degli spazi pubblici antistanti.
2. In mancanza di tale disciplina, l'altezza dei fabbricati non potrà superare l'ampiezza dello spazio pubblico antistante. Nel caso di costruzione posta all'angolo tra due spazi pubblici di diversa ampiezza, l'altezza maggiore potrà risvoltare anche sullo spazio più ristretto, esclusivamente per la profondità del corpo di fabbrica attestato sullo spazio pubblico più ampio e comunque per non più di 12 metri.
3. I Piani Attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono inoltre indicare le soluzioni tecnologiche e progettuali da adottare, anche relativamente all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici. Anche in assenza di tali Piani Attuativi o in mancanza di loro indicazioni, la medesima cura dovrà essere prestata nei progetti di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione attuabili mediante singoli Permessi di Costruire.
4. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con gli altri edifici esistenti, con le piazze, i giardini, i parcheggi, antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, perseguendo l'obiettivo di garantire una corretta contestualizzazione dell'intervento nell'ambiente circostante.
5. Le proposte progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. Tutte le porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza e che, salvo particolari impedimenti, devono essere sufficientemente arretrate così da non sporgere sul suolo pubblico.
7. Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o che comunque sporgano all'esterno, verso strada, verso spazi pubblici soggetti a servitù di pubblico passaggio o comunque interessati da passaggi pedonali e ciclabili.

Articolo 67

Ombre portate

1. In occasione di interventi di nuova costruzione, ovvero anche di sopraelevazione, deve essere garantita, nel rispetto sia dell'altezza massima consentita, che delle distanze prescritte tra edifici, la reciprocità dei parametri citati, al fine di garantire, anche agli edifici posti in condizioni meno vantaggiose, a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

Articolo 68

Sporgenze fisse e mobili

1. Al fine di non intralciare la mobilità veicolare, le facciate degli edifici confinanti con pubblici passaggi o comunque con percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di 10 cm al di sotto della quota di 3,50 m, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche in mancanza di marciapiede.
2. Sugli spazi pubblici di norma inibiti al traffico veicolare, sporgenze quali insegne, tende o ripari mobili, saranno ammesse solo a titolo stagionale ed a quota minima di 2,50 m misurata dal piano calpestabile dai passanti, previa autorizzazione comunale, e sempre che tali manufatti non comportino riduzione della visibilità agli incroci o intralcio alla viabilità. Per la richiesta di autorizzazione deve essere proposto idoneo progetto esecutivo accompagnato da esauriente e dettagliata relazione tecnica. Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale approvare, con deliberazione di Consiglio Comunale, un Repertorio delle tipologie e delle colorazioni a tale riguardo ammissibili.
3. Balconi a sbalzo e pensiline prospettanti su spazi soggetti al pubblico passaggio debbono essere posti ad un'altezza minima di 3,50 m dall'eventuale marciapiede; nel caso che non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di 3,80 m dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini di calcolo della distanza dai confini di proprietà, dagli altri fabbricati e confini stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

5. Balconi, pensiline e bow-window non sono ammessi verso la pubblica via nelle zone storiche e di interesse ambientale e, anche nelle altre zone, non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,50 metri e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede sottostante.

Articolo 69

Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione dei reflui gassosi

1. I tetti, le terrazze, le pensiline e, in generale, tutte le superfici scoperte che siano spioventi sulla pubblica via o su altra area pubblica, dovranno essere muniti di adeguati mezzi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche in carattere con l'edificio e rispondenti al fine di evitare qualsiasi forma di stillicidio o sversamento che possa risultare di fastidio ai passanti e di danno alle facciate ed alle pavimentazioni stradali.
2. Di norma gli scarichi delle acque meteoriche dovranno avvenire mediante allaccio alla rete fognaria delle acque bianche.
3. I tubi discendenti lungo le facciate a filo di strada dovranno essere, compatibilmente con la qualità delle murature preesistenti, incassati almeno sino all'altezza di 2,5 metri misurati dal piano del marciapiede.
4. È vietato immettere nei condotti pluviali scarichi che non siano di acque meteoriche.
5. L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori ecc.) dovrà avvenire, attraverso condotti separati posti al di sopra delle coperture degli edifici e collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio.

Articolo 70

Salubrità dei terreni edificabili e difesa degli edifici dall'umidità

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque determinare inquinamenti, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'Autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

3. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato.
4. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali o profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
5. È comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, e su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondamenta e le strutture sovrastanti.
6. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato sia dalla umidità proveniente dal suolo che da quella derivante da agenti atmosferici.
7. In caso di interventi di nuova costruzione, i locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota assunta dal pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta, debbono avere, salvo casi particolari in edifici a destinazione d'uso non residenziale, il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio aerato.
8. I pavimenti debbono essere isolati dall'umidità ascendente mediante materiale impermeabile in strati continui.
9. Qualora i locali abitabili risultino, a sistemazione del terreno circostante avvenuta, anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
10. Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad almeno un terzo della sua altezza.
11. Le griglie di aerazione di tali intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per la circolazione dei pedoni.
12. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.
13. Il pavimento dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore sia a quello della falda freatica che a quello di massima piena delle fognature.
14. A protezione dalle precipitazioni atmosferiche, le terrazze, i giardini pensili e le coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo tale da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima del 2%), curando in particolare modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 71

Disciplina del colore e dei tegumenti di facciata

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di finitura, ivi comprese le murature paramano, devono garantire un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione delle facciate dell'edificio, delle relative costruzioni accessorie e dei manufatti pertinenziali.
2. Le parti in pietra naturale (portali, balconi, scale, decorazioni, ecc.), presenti negli edifici e che rappresentino elementi documentali di significato storico e/o architettonico, vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono, di norma, prevedere alcun tipo di tinteggiatura. Ricorrendo analogo interesse, dovranno essere parimenti conservate anche tutte le altre strutture e decorazioni preesistenti, anche se realizzate con altri materiali quali la pietra artificiale, i metalli, il legno, il laterizio, l'intonaco o altro.
3. Salvo che vengano adottate soluzioni architettoniche altrettanto valide per garantire un risultato qualificato, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di manutenzione e di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, ecc. esistenti sulle facciate ed, anzi, valorizzarli adeguatamente.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, dovrà essere preferibilmente impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Nelle zone storiche o di interesse ambientale, gli intonaci originali andranno il più possibile conservati ed integrati con tecniche tradizionali. Anche le tinteggiature andranno realizzate con tecniche tradizionali, privilegiando, di norma, i colori delle terre ed escludendo il bianco, il verde, l'azzurro, il viola e il nero.
7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
8. È facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di un repertorio dei colori ammessi nelle varie zone, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.

9. Per zone di particolare interesse, con la medesima procedura, potrà essere approvato un apposito e vincolante Piano del Colore che potrà precisare, anche edificio per edificio, tecniche e colori da impiegarsi nell'esecuzione delle tinteggiature.
10. Tutti gli interventi di sistemazione delle facciate, ivi compreso il ripristino delle tinteggiature originali, vanno preventivamente autorizzati da parte del Servizio Tecnico Comunale che acquisirà, laddove lo ritenga necessario, il parere di merito della Commissione per il Paesaggio.
11. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
- Negli interventi sulle facciate si dovrà privilegiare il recupero degli intonaci di malta di calce, effettuando la pulitura ed il consolidamento laddove non se ne renda inevitabile il rifacimento.
 - In presenza di parti da integrare o di intonaci in condizioni tali da rendere necessaria la totale sostituzione, questa dovrà essere realizzata secondo le tecniche e materiali tradizionali di seguito elencati:
 - intonaco con malta di calce e sabbia con finitura al civile;
 - intonaco con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

È in tutti i casi vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento così come la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere, nonché di rivestimenti ceramici o di altro tipo.

L'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.

- Non è consentito portare in muratura in faccia a vista edifici intonacati, lasciare prive di intonaco parte o tutte le facciate dell'edificio, comprese le pareti che risultano più alte dei tetti dei fabbricati adiacenti, coprire con intonaco elementi architettonici e decorativi quali paraste, portali, cornici. Il divieto di rimuovere l'intonaco trova applicazione anche per interventi volti a mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali quali archi, piattabande, travi in legno e simili, eccezion fatta per i casi in cui tale soluzione non sia supportata da cui approfondite ricerche storiche o iconografiche.
- Non è consentita la realizzazione di tinteggiature con legante acrilico e di superfici intonacate senza la relativa tinteggiatura.
- Ai fini della scelta dei colori da utilizzare, dovrà essere prestata attenzione alla valorizzazione delle partizioni cromatiche esistenti tra infissi, elementi decorativi e superfici

murarie.

- Eventuali decorazioni pittoriche esistenti dovranno sempre essere conservate.
- Per quanto riguarda le unità edilizie distinte per funzione e/o proprietà ma unificate da un prospetto comune a livello stilistico, formale o compositivo, dovrà essere realizzata una sola modalità di colorazione, sia nelle tinte utilizzate, sia nella diversificazione cromatica tra le parti.

Articolo 72

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura ed altre norme morfologiche

1. Al fine di tutelare le caratteristiche tradizionali del territorio e, in particolare, delle zone storiche o di interesse ambientale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, anche ad integrazione delle disposizioni già vigenti nello Strumento Urbanistico Generale e nei relativi Piani Attuativi, del Repertorio dei materiali di finitura e delle soluzioni morfologiche ammesse nelle varie zone. Tale Repertorio dovrà approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. Sono vietate salvo preesistenze, nelle zone storiche, nelle zone di interesse ambientale nonché, in generale, sconsigliate in tutte le zone residenziali ed agricole:
 - a) le facciate in metallo e vetro;
 - b) le pareti vetrate riflettenti a specchio;
 - c) le coperture piane orizzontali;
 - d) le coperture piane aventi pendenza e manto eccessivamente difforni da quelle tradizionali del coppo (dal 30% al 45%);
 - e) le coperture curve;
 - f) le linee di compluvio disposte in orizzontale;
 - g) I rivestimenti in pietra naturale o artificiale.
3. L'uso delle vetrate a specchio nelle altre zone dovrà essere sottoposto a particolari valutazioni al fine di evitare disturbi visivi all'ambiente circostante e, in particolare, rischi per la sicurezza stradale.

Articolo 73

Ingressi pedonali

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Per la realizzazione di eventuali nuove porte prospettanti su strada si dovranno assumere quali riferimenti gli altri ingressi pedonali presenti lungo la medesima facciata ed una geometria di tipo tradizionale (forma rettangolare con architrave o terminante con arco a tutto sesto).
3. Qualora si renda necessaria la realizzazione di gradini fra la strada e l'edificio, la prima pedata non potrà sporgere dal limite del muro perimetrale.

Articolo 74

Ingressi carrai

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Eventuali nuovi ingressi carrai dovranno essere realizzati di forma rettangolare, impiegando, come elementi di chiusura superiore, travi di legno a vista o archi a più fuochi in laterizio, oltre che utilizzando tecniche costruttive tradizionali. Non sono invece consentite le chiusure superiori ad arco ribassato.

Articolo 75

Porte e portoncini

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Le porte ed i portoni tipici, generalmente costituiti da ante in legno pieno ed eventuale parte vetrata limitata al solo sopraluce, dovranno essere conservati.
3. I nuovi serramenti per aperture che ne risultino prive dovranno essere realizzati con lo stesso materiale ed il medesimo disegno di quelli originari esistenti nello stesso fronte del fabbricato. Qualora non esistano serramenti tipici, le porte ed i portoni dovranno essere realizzati in legno con tavole disposte orizzontalmente o verticalmente, immaschiettate tra loro e rinforzate con cornici orizzontali, oppure a doppio tavolato inchiodato.
4. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato, in pvc o altro materiale plastico, in lamiera zincata o simili, nonché le serrande.

Articolo 76

Finestre

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. In via generale le nuove finestre o le trasformazioni di quelle esistenti dovranno essere realizzate rispettando le proporzioni ed i rapporti che caratterizzano il fronte dell'edificio e la partitura delle aperture originarie esistenti. Qualora l'edificio non presenti alcuna geometria riconoscibile o, in base alle classificazioni del Piano di Governo del Territorio, risulti totalmente incongruo rispetto ai caratteri dell'abitato storico, le nuove aperture dovranno essere realizzate assicurandone l'allineamento verticale ed orizzontale, sia rispetto alla facciata in oggetto, sia rispetto ai fronti attigui, ed in tutti i casi dovrà essere garantita la prevalenza dei pieni sui vuoti.
3. Oltre a quanto sopra, l'apertura di nuove finestre o la modifica di quelle esistenti dovrà conformarsi ai seguenti parametri:
 - conformazione rettangolare;
 - rapporto tra base e altezza compreso tra 1:1,5 e 1:2;
 - larghezza compresa tra 80 e 110 cm.
4. Gli eventuali finestrilli nei sottotetti dovranno avere larghezza uguale a quella delle finestre sottostanti ed altezza compresa tra 30 e 60 cm.
5. Eventuali inferriate dovranno sempre essere collocate internamente al foro di apertura.

Articolo 77

Telai delle finestre e serramenti esterni

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. I seguenti elementi tipici dovranno essere conservati:
 - sistemi di oscuramento in scuri di legno (talora suddivisi a libro e ripiegabili entro lo spessore della muratura) composti da una o più tavole disposte verticalmente e immaschiettate tra loro, spesso rinforzate con specchiature e cornici ad altezza di davanzale, di architrave e di chiavistello;
 - persiane in legno a doghe orizzontali.

3. I telai delle finestre dovranno essere in legno. La parte mobile dovrà essere a due partite, e le ante suddivise in 1, 2, 3 o 4 vetri; il profilo dovrà risultare privo di elementi decorativi.
4. I sistemi di oscuramento di nuova realizzazione dovranno essere in scuri di legno (costituiti da una o più tavole disposte verticalmente e immaschiettate tra loro) o in scuri suddivisi a libro e ripiegabili entro lo spessore della muratura. Sono altresì consentite le ante a doghe orizzontali, mentre sono sconsigliati gli scuri montati su guide scorrevoli poste in facciata.
5. Gli infissi esistenti e di nuova realizzazione dovranno essere protetti con vernici opache e tinteggiati con colori tipici della tradizione locale (verde, marrone scuro, grigio), considerando anche l'accostamento con le tinte di facciata, fatte salve le eventuali prescrizioni prevalenti dettate dal Piano del Colore, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.
6. È vietata la realizzazione di serrande avvolgibili, i serramenti in alluminio, doppi telai esterni. In caso di interventi di recupero, tali elementi dovranno essere sostituiti con infissi in legno con le caratteristiche di cui ai commi precedenti.

Articolo 78

Inferriate e manufatti in metallo

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. I manufatti tradizionali in metallo lavorato quali cancelli e inferriate dovranno essere conservati ed in caso di sostituzione riprodotti con le forme e le tecniche originarie.
3. In caso di documentato degrado, gli elementi in ferro esistenti potranno essere sostituiti con altri analoghi per materiale, forme e colori.
4. Eventuali nuove griglie per finestre ed eventuali nuovi sovraluca in ferro di porte e portoni dovranno adottare le forme e le geometrie tipiche della tradizione locale, in particolare assicurando che le inferriate siano disposte all'interno del vano quando devono permettere la chiusura delle imposte o collocate all'esterno se tra il telaio della finestra e l'inferriata ci sono imposte a libro.
5. Tutti gli elementi in ferro dovranno essere rivestiti di una verniciatura grigio opaca di protezione.

Articolo 79

Cornici di porte e finestre

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Negli interventi di recupero, le esistenti cornici di porte e finestre dovranno essere conservate o reintegrate/ripristinate, nel caso in cui queste siano realizzate secondo le seguenti modalità tradizionali:
 - realizzazione in malta modellata plasticamente su muratura, in laterizio o in pietra;
 - sviluppo a fascia continua attorno all'apertura con colore diverso rispetto alla muratura e spessore di 5-10 cm;
 - presenza di decorazioni negli ingressi con coronamento ad arco, quali la marcatura con un rettangolo di intonaco leggermente sporgente nei punti di imposta della parte curva, la realizzazione della cornice in negativo con la sagomatura e la strombatura della muratura, o la realizzazione di uno strato di intonaco attorno all'ingresso all'arco a delimitare una inquadratura rettangolare, spesso con l'aggiunta di incisioni orizzontali.

Articolo 80

Soglie, davanzali, marcapiani, lesene, zoccolature

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta ed agli altri edifici ricadenti nei centri di antica formazione, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Le soglie ed i marcapiani in laterizio intonacato dovranno essere sempre conservati nella loro consistenza originaria. Eventuali mattoni deteriorati e non recuperabili potranno essere sostituiti con altri il più possibile simili agli originari per dimensione, colore e fattura. In presenza di soglie e davanzali in pietra di valore testimoniale si dovrà procedere al loro recupero integrando le eventuali parti mancanti ed evitando interventi di pulizia di tipo distruttivo.
3. In caso di realizzazione di nuove aperture, soglie e davanzali dovranno essere realizzati attenendosi ai caratteri delle altre parti del fronte di intervento. In assenza di riferimenti in loco, potranno essere realizzate soglie e davanzali in mattoni pieni o in pietra di Lessinia sagomati nei modi tradizionali.
4. I marcapiani di carattere storico, generalmente costituiti da fasce di 15-20 cm ottenute

attraverso la lavorazione plastica dell'intonaco e in taluni casi arricchiti da decorazioni più complesse, dovranno essere conservati e nel caso reintegrati nelle parti mancanti e deteriorate, avendo cura di coordinare tali interventi con quelli sulle altre componenti delle facciate.

5. Le lesene di intonaco di carattere storico, generalmente suddivise in un livello inferiore bugnato ed in uno superiore liscio e provviste di una base ed un capitello, dovranno essere conservate e liberate da eventuali elementi che ne pregiudichino l'integrità, quali intonaci successivi, cavi, insegne.
6. Le zoccolature protettive dovranno essere realizzate in intonaco liscio a malta di calce, sporgenti al massimo di 1 cm dal piano della facciata. Preesistenti zoccolature realizzate in intonaco di cemento a superficie granulare dovranno essere rimosse e sostituite con nuove zoccolature con le caratteristiche di cui sopra.

Articolo 81

Manufatti in pietra

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta ed agli altri edifici ricadenti nei centri di antica formazione, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Gli elementi decorativi in pietra di carattere storico (colonne con capitelli, angolari innestati nello spigolo delle murature all'incrocio di due strade) dovranno essere mantenuti e conservati. In particolare, non ne è consentita la copertura con intonaco, tinteggio o altro materiale. Gli interventi di pulitura dovranno essere di carattere non distruttivo, evitando l'abrasione del materiale.

Articolo 82

Cornicioni, sporti, gronde e pluviali

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta ed agli altri edifici ricadenti nei centri di antica formazione, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. È prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti.
3. Eventuali interventi di sostituzione dovranno essere realizzati con le caratteristiche geometriche, materiche e strutturali degli elementi preesistenti.

4. Nei casi di nuovi interventi i cornicioni potranno essere in intonaco o in laterizio pieno, mentre è vietato l'impiego del calcestruzzo armato a vista. Gli sporti non potranno eccedere i 50 cm dal piano del muro perimetrale.
5. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati in rame e secondo le sagome tradizionali, rispettivamente di sezione semicircolare e circolare, mentre non è consentito l'utilizzo di parti in plastica o in acciaio inossidabile.
6. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere coerente con i caratteri architettonici e compositivi della facciata. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi s'inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.
7. In presenza di cornici orizzontali e in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo, rispettando in ogni caso l'allineamento verticale.
8. Nel caso di eventuali canali ed aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione oppure, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica attraverso il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.
9. La modifica di eventuali canali ed aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
10. È in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione.
11. Nel caso di eventuali canali ed aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

Articolo 83

Manti di copertura

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta ed agli altri edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione o comunque in zona A, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Per gli interventi di integrale sostituzione delle coperture esistenti i per la realizzazione di nuove coperture è prescritto l'impiego di coppi di laterizio.
3. Nel caso di parziale sostituzione di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Qualora parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile, o mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
4. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
5. Sono in ogni caso vietati i manti di copertura in lastre o elementi di cemento, eternit, lamiera metallica, bitume o similari.
6. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.
7. I moderni sistemi e strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alla conclusione delle linee di coronamento, e ad eventuali linee di gronda e profili di falda.
8. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.
9. Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario dichiarato, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione dovranno essere preferibilmente modificati e sostituiti con tradizionale manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

Articolo 84

Comignoli, torrini esalatori e canne fumarie

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta ed agli altri edifici ricadenti nei centri di antica formazione, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. I comignoli esistenti di tipo tradizionale (mattone pieno disposto in foglio e intonacato) devono essere conservati, restaurati e ripristinati utilizzando materiali e tecniche tradizionali.
3. In caso di interventi di sostituzione, i nuovi comignoli dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali, collocando sulla sommità un cappello di laterizio quale elemento terminale ed evitando di mettere a vista le sigillature di cemento tra il manto di copertura e la parete verticale del comignolo.
4. I comignoli di tipo prefabbricato sono da considerarsi incompatibili con i caratteri della città murata.
5. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. In ogni caso è vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forme inusuali di qualsiasi materiale essi siano.
6. In linea generale le canne fumarie devono essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.
7. Quando, per motivi giustificati e documentati, non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali, queste saranno in via del tutto eccezionale ammesse quando posizionate su pareti posteriori o laterali non visibili dalla pubblica via; quand'anche questa possibilità non fosse realizzabile, la canna fumaria esterna dovrà essere dipinta dello stesso colore della facciata e risultare architettonicamente integrata con l'edificio.
8. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere comunque le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine s'intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata posteriore dell'edificio, indiscutibilmente lontana dalla facciata principale ed estranea alla visione prospettica stradale. Tutte le eventuali

soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

9. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
10. Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.
11. In ogni caso è di norma vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque a spazi di uso pubblico.
12. Generalmente, in alternativa a quanto enunciato nel presente articolo, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, e qualora sia dimostrata l'inapplicabilità delle soluzioni meno invasive di cui ai commi precedenti, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

Articolo 85

Interventi di coibentazione esterna sulle pubbliche vie

1. In linea generale, gli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico sono incentivati riguardo a tutti i fabbricati esistenti. Per quel che concerne in particolare gli edifici ricadenti all'interno della città murata di Sabbioneta e dei nuclei di antica formazione, l'obiettivo della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico deve tuttavia essere mediato con il rispetto dei caratteri tipologici e formali del patrimonio edilizio, nonché con le eventuali esigenze derivanti dalla necessità di salvaguardare la fruibilità degli spazi destinati alla pubblica circolazione.
2. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta ed agli altri edifici ricadenti nei centri di antica formazione, allo scopo di non determinare sottrazione di suolo pubblico, sono vietati gli interventi di isolamento a cappotto realizzati all'esterno delle facciate, con riferimento ai fronti edilizi direttamente a confine su strade e piazze. Simili interventi possono invece essere

consentiti per quanto riguarda i fronti arretrati o prospettanti su corti, cavedi e spazi privati interni, a condizione che le facciate non siano caratterizzate da elementi decorativi di pregio (fregi, cornici, motivi scultorei e pittorici, lesene, archi, bugne, ecc.), tali da poter essere alterati dalle opere in oggetto, e comunque nel rispetto delle distanze minime previste ai sensi delle vigenti norme urbanistiche, ancorché con le possibili deroghe previste in caso di assenso dei confinanti o sulla base della legislazione inerente le modalità di misurazione dei distacchi in caso di interventi di efficientamento energetico.

3. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, gli interventi di coibentazione dei fronti arretrati o interni con i requisiti di cui al comma precedente devono essere assoggettati al parere della Commissione per il Paesaggio e della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova.

Articolo 86

Impianti tecnologici per l'approvvigionamento energetico e la climatizzazione degli edifici

1. In nessun caso è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici su edifici ricadenti all'interno della città murata di Sabbioneta, nel sito Unesco, e nella zona buffer così come individuate nelle tavole del Piano di Governo del territorio.
2. Negli altri nuclei storici di antica formazione come definiti dal PGT, l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici sulle coperture degli edifici è ammessa solo sulle coperture inclinate dei fabbricati non prospettanti su spazi di pubblica circolazione, a condizione che le opere non alterino l'estetica dei complessi edilizi, e comunque previo parere della Commissione per il Paesaggio.
3. Allo scopo di non compromettere l'unitarietà delle facciate e la coerenza dei fronti edilizi su strada, nella città murata di Sabbioneta, nel sito Unesco, nella zona buffer e negli altri nuclei storici di antica formazione come definiti dal PGT, tutti gli impianti tecnologici da collocare fuori dagli edifici (quali in particolare le unità esterne dei condizionatori), di norma possono essere consentiti solo nel caso in cui i macchinari vengano collocati verso gli spazi interni delle unità immobiliari. Nell'ipotesi di dimostrata impraticabilità tecnica di tale soluzione, è possibile consentire la collocazione degli impianti sui fronti prospicienti gli spazi pubblici, a condizione di non alterare l'estetica delle facciate (ad esempio con accorgimenti quali la schermatura dietro ai parapetti dei balconi o con griglie della medesima colorazione dell'intonaco circostante), e

comunque previo parere della Commissione per il Paesaggio.

Articolo 87

Impiantistica ed accessori di facciata

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta ed agli altri edifici ricadenti nei centri di antica formazione, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Tutte le installazioni di impianti tecnologici devono rispettare la composizione architettonica della facciata e produrre la minima alterazione possibile.
3. I cavi della rete elettrica e telefonica da posizionare sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato, al fine di mantenere leggibile l'impianto architettonico della facciata e di occultare i cavi alla vista quanto più possibile.

In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

I cavi dovranno comunque essere preferibilmente posti sottotraccia in modo da risultare invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, i cavi dovranno essere disposti secondo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti, oppure secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano o altri elementi decorativi a rilievo, o ancora, se possibile, al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. I cavi visibili dall'esterno dovranno inoltre essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che li nasconde.

In ogni caso i cavi dovranno garantire il rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni e testimonianze di valore storico-artistico in genere.

4. Compatibilmente con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili devono essere posate sottotraccia, in modo da non risultare visibili dall'esterno.

Quando ciò non risulti possibile, è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi

orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

Qualora sia giustificata ed esaustivamente documentata l'inevitabilità dell'installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e, quando possibile, poste in una apposita scanalatura, oltre che convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

5. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

Quando ciò risulti impossibile, può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere cromatismi, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con questa e comportandone la minor alterazione possibile; la verniciatura e finitura superficiale degli sportelli inoltre devono essere tali da garantire adeguata durabilità nel tempo. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere allineati.

6. Non è consentito posizionare sulle facciate prospettanti la pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Tali installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici, oppure su terrazze di copertura, qualora risultino adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere in via eccezionale ammesso e previa autorizzazione comunale, solo quando il macchinario risulti completamente interno all'edificio o appositamente progettato, e non interferisca con l'equilibrio architettonico o l'apparato decorativo della facciata. Tale requisito potrà essere ottenuto utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti, come eventuali grigliature già esistenti, persiane da mantenere fisse, ed altro.

7. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni dovrà avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone d'ingresso, ma non negli stipiti lapidei.

Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi, oppure direttamente sullo stesso portone, purché la valenza storico-artistica del serramento non risulti pregiudicata.

Non è in nessun caso ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

La pulsantiera deve essere unica; tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato devono pertanto essere riuniti ed ordinati.

Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati in rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti, per un massimo di 5 cm, a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.

Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale. Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio o in materiale plastico.

È raccomandato il recupero delle pulsantiere storiche.

8. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno del vano di ingresso degli edifici. Ne è pertanto vietata l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli. È ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino interesse storico-artistico.

La cassetta delle lettere potrà essere aperta solo all'interno dell'edificio e, all'esterno, dovrà presentare esclusivamente una buca contornata da una cornice, eventualmente riparata da una chiusura a ribalta.

9. Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma precedente, in via del tutto eccezionale e previo parere della Commissione per il Paesaggio, può essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.

10. Può essere ammessa l'installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni quali il citofono, il videocitofono, i campanelli e la cassetta delle lettere, purché esse siano realizzate in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri prescritti per i singoli componenti.

Articolo 88

Disciplina del verde su aree private

1. La disciplina del verde concerne la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto importante fattore di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentino significative caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e, preferibilmente, al ripristino delle originarie dotazioni vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore, al fine di non pregiudicare la salute delle piante. Gli stessi proiettori devono comunque indirizzare verso il basso il proprio fascio luminoso.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi, anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami si trovi a quota superiore a 4,50 m. rispetto alla pavimentazione carrabile e a quota superiore a 2,50 m. rispetto alla pavimentazione pedonale e ciclabile.
7. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, né compromessa la leggibilità della segnaletica, la osservazione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie o foglie provenienti da terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Gli scavi per la posa in opera di impianti tecnologici interrati (gas, acqua, energia elettrica, telefono, fogna, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli

apparati radicali delle piante.

9. Le aree a bosco, a parco o a prato, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono di norma, essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
10. Alla base delle piante, per una superficie adeguatamente ampia circostante il tronco, deve essere comunque evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti solo quando ne derivino situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione affrontabile con spese tollerabili e ancora quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
12. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla facilità di manutenzione in rapporto al sito interessato, privilegiando in ogni caso le essenze latifoglie di origine autoctona;
 - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
13. In zona urbana, la distanza ottimale dai confini, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento e visive di ambienti prospicienti. In assenza di indicazioni progettuali, o di diverso accordo tra confinanti vanno osservate le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
14. Per quanto possibile, deve essere favorita la realizzazione di superfici a verde, anche in sostituzione delle pavimentazioni preesistenti e non aventi interesse storico o ambientale, ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, sia al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, sia al fine di ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura urbana, favorendone il drenaggio naturale.

Articolo 89

Manufatti accessori per arredi da giardino

1. Sono definiti manufatti accessori per arredi da giardino i seguenti manufatti.
 - Gazebi: manufatti di natura pertinenziale costituiti da struttura verticale astiforme in metallo o in legno con copertura in vetro, legno o ferro, e completamente aperta su tutti i lati, direttamente appoggiata al suolo o infissa nel terreno senza plinti o altri supporti in calcestruzzo armato, staccata dai fabbricati presenti sul lotto di almeno 1,80 metri. Sono prescritte un'altezza massima al colmo non superiore a 3 metri e superficie coperta non superiore a 15 mq. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o condominio, qualunque sia la destinazione d'uso. Nella città murata di Sabbioneta l'installazione di tali manufatti dovrà essere autorizzata dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova.
 - Piccole serre: manufatti con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di 4 mq ed altezza massima non superiore a 2 metri, destinate al ricovero di piante da giardino. Tali serre possono essere realizzate nel numero massimo di una per unità immobiliare o condominio. Nella città murata di Sabbioneta l'installazione di tali manufatti non è in alcun caso ammessa.
 - Pergolati e supporti per vegetazione e teli ombreggianti: manufatti di valenza ornamentale, con struttura astiforme in legno o con struttura tubolare in metallo, appoggiati direttamente a terra o infissi nel terreno senza plinti o altri supporti in calcestruzzo armato, innestati sul fabbricato ed aperti su tutti gli altri lati, compreso il piano di copertura, con superficie massima di 10 mq ed altezza massima non superiore a 3 metri, destinati a fornire il supporto per vegetazione rampicante o teli ombreggianti. Lungo le pareti laterali non sono ammesse partizioni a listelli o a graticcio. Nella città murata di Sabbioneta l'installazione di tali manufatti dovrà essere autorizzata dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova.
2. I manufatti accessori per arredi da giardino con i requisiti di cui sopra sono non computabili ai fini della superficie coperta e delle distanze dai confini e dai fabbricati.
3. La costruzione di manufatti accessori per arredi da giardino con i requisiti di cui sopra, laddove consentita dalla disciplina del presente Regolamento Edilizio e del Piano di Governo del

Territorio, richiede in tutti i casi la presentazione dei relativi progetti presso gli uffici tecnici comunali. Nelle zone individuate dal PGT come ambiti di sensibilità paesaggistica alta o molto alta, allo scopo di verificarne la rispondenza a criteri di decoro e di compatibilità con il contesto urbano e paesaggistico, tali interventi dovranno inoltre essere sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

Articolo 90

Contenitori espositivi e distributivi

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, trovano applicazione le seguenti disposizioni.
2. Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili.

I contenitori espositivi di interesse storico devono essere conservati.

È vietata l'installazione di contenitori ex novo, ad eccezione di quelli informativi per le farmacie. Pertanto nel caso di interventi di recupero sulle facciate, i contenitori e le vetrinette incoerenti rispetto alla composizione unitaria delle vetrine dovranno essere rimossi.

Le bacheche informative di enti, società, partiti, sindacati, servizi pubblici, ecc., non potranno trovare posizionamento in facciata. In caso di necessità, tali installazioni dovranno pertanto essere collocate all'interno della vetrina della relativa sede.

3. Per contenitori distributivi si intendono le apparecchiature per la distribuzione di prodotti di consumo o l'erogazione di banconote (bancomat).

È vietata la collocazione di contenitori distributivi a rilievo sulla facciata.

Tali apparecchiature potranno essere installate, previa autorizzazione comunale, se comprese in un progetto unitario, solo a filo e all'interno della vetrina.

4. Con riferimento agli esercizi commerciali, non è in alcun modo consentita l'installazione di contenitori o di oggetti pubblicitari, anche se mobili, al di fuori della vetrina.

Articolo 91

Pannelli di affissione

1. Con riferimento alla città murata di Sabbioneta, è vietato l'alloggiamento di manifesti murali direttamente in facciata. Le bacheche per l'affissione devono pertanto essere sostenute da pali

infissi nel terreno ed accostati alla superficie della parete. In nessun caso tali bacheche possono nascondere motivi decorativi, plastici o pittorici.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 92

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono mantenere i fabbricati e le relative aree di pertinenza, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza e di igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
4. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì consistere in adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
5. L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
6. A seguito di tali accertamenti, il Responsabile dell'Ufficio competente potrà ordinare gli interventi minimali necessari per garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro dell'edificio.
7. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale procederà direttamente all'esecuzione degli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 93

Qualità dell'aria in spazi confinati

1. Il dimensionamento del volume d'aria da garantire in ciascuno spazio delimitato deve essere determinato in relazione al complesso degli aspetti geometrici ed alla morfologia di tale ambiente, avendo attenzione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine, alle eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione ed alle condizioni di effettivo utilizzo dell'ambiente stesso.
2. Gli accorgimenti da adottare per garantire una buona qualità dell'aria devono essere altresì commisurati alle effettive condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza che significative differenze possono sussistere fra le diverse zone del contesto urbano.
3. Le abitazioni e gli altri spazi destinati al soggiorno continuativo di persone devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone stesse e neppure per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle degli spazi stessi nei quali le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria devono essere tecnicamente le migliori possibili.
4. In particolare, in tali ambienti devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dagli stessi prodotte.

Articolo 94

Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere, in generale, considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria tra fronti opposti della costruzione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.
4. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per ciascuna unità abitativa, nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
5. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
6. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore al 12,5% (1/8) della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori, così come individuati, al secondo comma del successivo art. 95. Dotazioni minori potranno essere ammesse, in deroga al Regolamento Locale di Igiene previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale, solamente nel caso di interventi su edifici esistenti a fronte di particolari esigenze di tutela ambientale o architettonica delle facciate quali la necessità di conservare il taglio tradizionale delle finestre o altre simili circostanze.
7. È consentita la realizzazione di scale, corridoi e dei relativi disimpegni anche senza finestratura all'esterno a condizione che:
 - a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - b) le scale siano dotate di una idonea ventilazione diretta e i relativi disimpegni siano dotati di idonea ventilazione indiretta.

Qualora i corridoi e i disimpegni abbiano una lunghezza superiore a 10 metri o una superficie almeno pari a 20 mq, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata l'aerazione naturale mediante una superficie apribile di uguali dimensioni, o, in alternativa, una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, tale da assicurare il ricambio e la purezza dell'aria.

Le scale ad uso collettivo a servizio di più alloggi che colleghino più di due piani compreso il piano terra devono essere aerate direttamente all'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a 1 mq per piano.

Articolo 95

Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale, **per i locali ad uso lavorativo** è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di condizionamento dell'aria **solo a condizione che tale soluzione sia richiesta dalle necessità di lavorazione e che queste siano opportunamente documentate. ~~, nel rispetto della specifica normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:~~**
 - ~~a) locali destinati ad uffici;~~
 - ~~b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;~~
 - ~~c) locali per spettacoli;~~
 - ~~d) altri locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione.~~
2. Nel caso di bagni ciechi e di cabine di cottura, i valori minimi del coefficiente di ricambio della espulsione meccanica (rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale e il volume del locale medesimo) devono rispettivamente essere:
 1. per i servizi igienici:
 - a) espulsione continua 6;
 - b) espulsione discontinua 12;
 2. per le cabine di cottura:
 - a) espulsione continua 8;
 - b) espulsione discontinua 14;e comunque con un ricambio minimo di 3 volumi per utilizzatore.
3. Il condizionamento dell'aria dovrà avvenire nel rispetto delle specifiche disposizioni del Regolamento d'Igiene.

Articolo 96

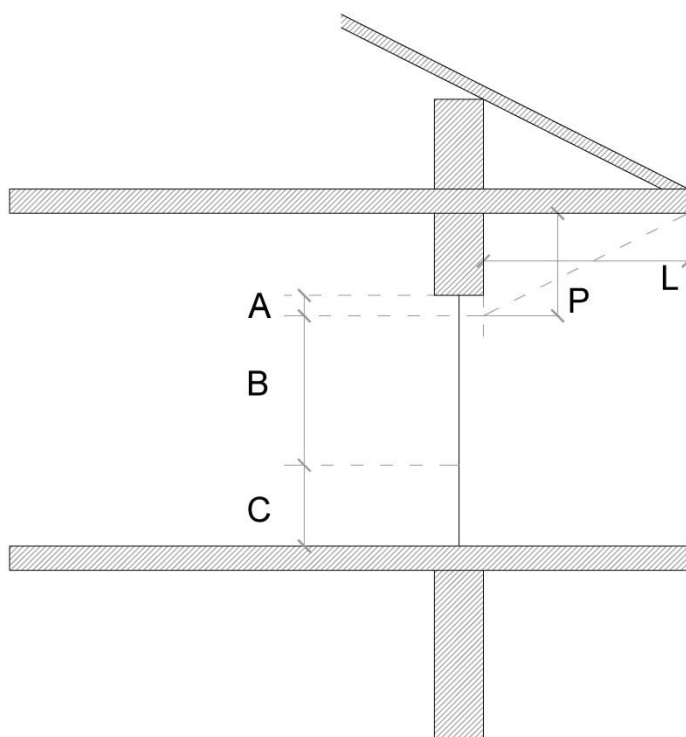
Illuminazione naturale

1. La disponibilità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente, anche in relazione ai risparmi energetici che essa induce.

3. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i relativi locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura ed assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette, lavanderie, ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata, trasparente ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
4. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: quali bagni secondari, cabine di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, vani scale, corridoi, disimpegni ecc. Le scale ad uso collettivo a servizio di più alloggi che colleghino più di due piani compreso il piano terra devono tuttavia essere aerate ed illuminate direttamente all'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a 1 mq per piano. In caso di illuminazione tramite lucernario, l'apertura deve risultare pari ad almeno 0,40 mq per piano servito.
5. In tutti i locali di abitazione, nonché nei relativi locali accessori, deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste. È vietato a chiunque impedire con manufatti fissi, mobili o precari tale visione.
6. La superficie illuminante determinata dalla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie utile del pavimento dello spazio abitativo.
7. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto). Qualora l'apertura fosse coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) superiori a 120 cm, il rapporto illuminante dovrà risultare non inferiore ad 1/6. Nel caso in cui le parti sporgenti aggettino di una lunghezza superiore a 2 metri, la superficie illuminante utile dovrà essere calcolata secondo lo schema di seguito riportato.

L = lunghezza dell'aggetto superiore
 P = proiezione dell'aggetto (pari a $L/2$)
 A = superficie finestrata utile per 1/3
 B = superficie finestrata utile al 100%
 C = superficie finestrata non utile
 (sino a 60 cm dal pavimento)

La superficie finestrata utile è data da $B + 1/3 A$



8. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m 1,00 e m 2,00 dal piano del pavimento.
9. Superfici finestate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
10. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del cielino della finestra misurata dal pavimento.
11. Può essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del cielino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 16,5% della superficie del pavimento.
12. Possono essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e di trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
13. Dotazioni minori di quelle sopra indicate, potranno essere ammesse, in deroga al Regolamento Locale di Igiene previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale, solamente nel caso di interventi su edifici esistenti a fronte di esigenze particolari di tutela ambientale o architettonica delle facciate, quali la necessità di conservare il taglio tradizionale delle finestre o altre simili circostanze.

Articolo 97

Illuminazione artificiale

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della sola illuminazione artificiale esclusivamente nei locali a destinazione particolare indicati nel quarto comma del precedente art. 96 e subordinatamente al rispetto della specifica normativa tecnica ed igienico-sanitaria.
2. Ogni locale di abitazione, nonché accessorio o di servizio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare un'illuminazione artificiale tale da garantire un adeguato comfort visivo per le operazioni alle quali è destinato.

Articolo 98

Controllo del soleggiamento

1. In tutte le nuove edificazioni devono essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento può essere ottenuto anche attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate ovvero l'arretramento di queste ultime rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento alle nuove costruzioni, è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo acuto formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 99

Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che in ogni locale si abbiano temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche attività svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Sulle parti opache delle pareti degli alloggi non devono manifestarsi, nelle normali condizioni di occupazione e di uso previste dal progetto, fenomeni di condensazione superficiale del valore acqueo.
4. La composizione delle murature deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve superare gli 0,25 metri al secondo a 2,00 metri dal piano di calpestio e comunque conformi ai parametri previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene. Valori maggiori sono consentiti

solo se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

6. Deve, in ogni caso, essere perseguita la ricerca del maggiore isolamento possibile dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Articolo 100

Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi sia dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, che da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono pertanto essere verificati per quanto concerne:
 - a) i rumori provenienti da ambiente esterno;
 - b) i rumori trasmessi per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
 - c) i rumori da calpestio;
 - d) i rumori provocati da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) i rumori provocati da attività contigue.
3. Ai fini di cui sopra, dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di legge in materia nonché le prescrizioni dello specifico Piano Comunale di Zonizzazione Acustica.
4. La conformità a tali condizioni deve essere certificata da tecnico esperto in acustica ambientale, iscritto agli albi regionali, e corredata da rilievi e dalle relative prove strumentali.

Articolo 101

Prevenzione e protezione dall'inquinamento da radon

1. Ai fini della prevenzione e protezione dal possibile inquinamento da gas radon, agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo si dovranno applicare le linee guida di cui al Decreto Regionale DDG 12678 del 21.12.2011, con particolare riferimento alle indicazioni di seguito illustrate.
2. In via generale, è necessario assicurare una buona impermeabilizzazione e ventilazione di tutte le superfici a contatto con il terreno, sia lateralmente che inferiormente.

3. I pavimenti a contatto del terreno, in particolare, dovranno essere protetti con uno tra i seguenti accorgimenti:
- barriere impermeabili: si tratta una tecnica applicabile prevalentemente agli interventi di nuova edificazione ma adattabile anche a edifici esistenti; consiste nello stendere sull'intera superficie dell'attacco a terra una membrana impermeabile che separi fisicamente l'edificio dal terreno, in modo da impedire al gas in risalita di penetrare all'interno dell'edificio e di deviarlo verso l'esterno disperdendosi in atmosfera;
 - depressioni alla base dell'edificio ove intercettare il radon, aspirarlo ed espellerlo: è una tecnica basata sull'aspirazione del gas prima che possa trovare un percorso verso l'interno dell'edificio e che si realizza creando una depressione d'aria al di sotto o in prossimità dell'edificio tramite un ventilatore di adeguata potenza. Per gli edifici esistenti l'aspirazione che mette in depressione la base dell'edificio può essere effettuata direttamente nel terreno al di sotto o al perimetro dell'edificio in caso di costruzioni il cui solaio a terra poggia direttamente sul terreno senza alcuna intercapedine, vespaio, locale interrato e seminterrato o altri volumi fra locali abitati e terreno, oppure all'interno di un volume preesistente, per esempio un vespaio, da mettere in depressione ed intercettare ed espellere il gas prima che entri nell'alloggio. Per gli edifici di nuova costruzione l'impianto di aspirazione che mette in depressione la base dell'edificio potrà essere solo predisposto, e messo in funzione in caso di esito positivo della presenza del gas radon;
 - pressurizzazione alla base dell'edificio: questa tecnica consiste nell'insufflare aria al di sotto dell'edificio per creare una zona di sovrappressione, allo scopo di creare un moto d'aria che tendenzialmente contrasta l'effetto risucchio creato dalla casa nei confronti del terreno (per minore pressione interna) e spinga il gas al di fuori del perimetro della costruzione, lasciando che si disperda in atmosfera. Tale intervento risulta prevalentemente adatto al patrimonio edilizio esistente, in quanto nelle nuove costruzioni la predisposizione di una barriera antiradon e di un sistema aspirante fornisce migliori risultati e necessita di un impianto dimensionalmente più limitato e quindi meno costoso e comportante consumi inferiori.

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 102

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari destinate a residenza

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento di tutte le attività proprie di un nucleo familiare ed i locali che lo compongono devono essere tutti raggiungibili o direttamente dall'interno dell'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti, anche lateralmente, evitando promiscuità con altri alloggi o altre unità immobiliari.
2. In base alla previsione di una permanenza delle persone di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione veri e propri (locali di abitazione): camere da letto, soggiorni, cucine abitabili e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studi, sale da gioco, sale di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, cabine di cottura, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, corridoi, disimpegni ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e se l'alloggio prevede più di un letto, anche le aree destinate al dormire, mentre tutte le altre aree, ed in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.
4. L'altezza netta media interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
5. L'altezza netta media interna può essere ridotta a m. 2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti ai punti b) e c) del precedente comma 2.
6. L'altezza netta media interna può essere ulteriormente ridotta a m. 2,10 nel caso dei ripostigli, dei corridoi e dei luoghi di passaggio in genere.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,10 (fatto salvo quanto disposto dall'articolo del R.L.I. per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti) per i locali di abitazione ed i locali integrativi, ed a m. 1,80 per i locali di servizio.
8. Deve essere assicurata una superficie abitabile, al netto delle murature, non inferiore a mq 14,00 ~~ad abitante per i primi quattro abitanti il primo abitante~~ ed a mq 10,00 per ogni abitante

successivo.

9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
11. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina abitabile devono essere provvisti di finestra apribile.
12. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.
13. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
14. La superficie minima da attribuire al primo servizio igienico a disposizione dell'abitazione è di 4 mq. Tale servizio deve essere dotato di aeroilluminazione naturale con una apertura di almeno 0,5 mq.
15. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 2,00, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
16. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m. 2,00.
17. Deroghe rispetto alle dotazioni sopraindicate potranno essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti, a fronte di esigenze particolari di tutela ambientale e/o architettonica o di natura tecnica.
18. Rimangono in vigore le norme di cui al D.M. 5 luglio 1975.

Articolo 103

Cortili e cavedi

1. La presenza di cortili, anche se di ridotte dimensioni, all'interno degli edifici può essere ritenuta un elemento di miglioramento della relativa qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno delle unità immobiliari che vi aprono finestre di locali abitabili ovvero quando tali cortili esercitino comunque una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.
2. È pertanto permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da

bagno, corridoi.

3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di cavedi al solo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; tali cavedi devono essere aerati dal basso ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. In tali cavedi, non sono permessi aggetti.
5. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto di ammettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. La realizzazione dei cortili e dei cavedi è comunque sottoposta al rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 104

Locali sottotetto

1. I vani di sottotetto o le parti di essi regolarmente costruiti a seguito di corretto titolo abilitativo, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale non inferiore a mt 2,40 ed un rapporto aeroilluminante non inferiore al valore di 1/8 della superficie pavimentata.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n.12 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 105

Spazi seminterrati e sotterranei, autorimesse

1. I locali dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - a) seminterrato è quel locale che solo per porzione della sua altezza interna si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato o è comunque coperto da terreno;
 - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o comunque coperto da terreno.

2. I locali seminterrati e sotterranei **non** possono **di norma, e salvo specifica deroga da richiedere ad ATS,** essere destinati ad usi che comportino ~~permanenza di persone~~ lo svolgimento di attività lavorative. Tali locali risultano idonei solo per usi che non comportino la permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini **e simili** ~~di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, ecc. solo~~ quando abbiano **comunque** i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione.
4. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
5. È fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.
6. Il titolare del Permesso di Costruire assume ogni responsabilità in merito ad eventuali danni derivanti da infiltrazioni di fognature, falde acquifere o altro nei locali il cui pavimento risulti al di sotto della quota del piano campagna o del piano stradale.

Articolo 106

Accorgimenti da adottare nelle costruzioni per ridurre il pericolo di cadute

1. I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
2. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m **1,10** ~~1,00~~ per i primi due piani fuori terra ed a m **1,20** ~~1,10~~ per tutti gli altri piani.
3. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m **1,00** ~~0,90~~ per i primi due piani fuori terra ed a m **1,10** ~~1,00~~ per tutti gli altri piani.
4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm 10.
5. La disposizione delle sbarre dovrà essere tale da evitare quanto più possibile il rischio di arrampicate da parte dei bambini.
6. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione o di portici sottostanti e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m **1,10** ~~1,00~~.
7. Anche le scale e i relativi pianerottoli dovranno essere dotate di parapetto alto almeno **110**

~~100~~ cm e con intercapedini non superiori a 10 cm.

8. Le scale al servizio di più unità immobiliari non dovranno avere pedata inferiore a 30 cm e il rapportoalzata / pedata dovrà essere ricavato nel rispetto della formula di Blondel:

$$2a + p = 62 \div 64 \text{ cm}$$

9. Tali scale non dovranno di norma avere gradini a palma d’oca e le relative rampe dovranno essere interrotte da pianerottoli di riposo almeno ogni 10 alzate.
10. Requisiti peggiori di quelli indicati ai commi precedenti potranno essere tollerati solamente in presenza di particolari esigenze di tutela artistica o ambientale di edifici preesistenti.
11. Le scale a servizio di due o più unità immobiliari dovranno rispettare anche le disposizioni del Regolamento Locale d’Igiene.

Articolo 107

*Accorgimenti particolari da adottare nelle costruzioni al fine di
prevenire il rischio di cadute dall’alto in caso di ispezioni o di interventi manutentivi*

1. Le seguenti disposizioni si applicano per qualsiasi destinazione d’uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), sia nel caso di nuove costruzioni che in occasione di interventi di riforma di edifici esistenti che comportino anche il sostanziale rifacimento della copertura.
2. Le sopracitate operazioni devono essere progettate ed eseguite in modo tale che le successive azioni di controllo, manutenzione o di riparazione dell’edificio e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza sia per i lavoratori che effettuano tali lavori che per le persone presenti nell’edificio ed intorno ad esso.
3. Per consentire l’accesso alla copertura devono essere realizzate una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
 - l’apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza minima di 0,70 metri e altezza minima di 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili potranno essere adottate dimensioni diverse, ma che dovranno comunque garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
 - l’apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie

inferiore a 0.50 mq;

- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime

di luce netta di passaggio:

- superficie almeno di 0.50 mq;
- se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere almeno di 0.70 m; in caso di riforma di edifici esistenti esso può essere ridotto a 0.65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
- se a sezione circolare il diametro deve essere almeno di 0.80 m.

- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla

sede in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

4. L'accesso ai luoghi elevati per interventi di manutenzione e riparazione deve poter avvenire in condizioni di sicurezza e a tale fine gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.).
5. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati devono essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.
6. Il rispetto della presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire, nel rispetto delle normative vigenti, idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurino lavori importanti sulle facciate e sui tetti.
7. Nel caso di edifici industriali, terziari, commerciali e agricoli per i quali non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che indichi, almeno:
 - 1) l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scala area, piattaforma elevabile, ecc.);
 - 2) il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.
8. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

9. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non siano previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).
10. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.
11. Tali dispositivi dovranno:
 - a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa e fino al punto più lontano;
 - b) facilmente identificabili per forma e/o colore o con altro mezzo analogo.
12. Nella zona di accesso alla copertura dovrà essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, nonché l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio.
13. Il punto di accesso dovrà essere conformato in modo tale da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
14. Tali dispositivi d'ancoraggio dovranno essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
15. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
16. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso della presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).
17. A lavori ultimati l'installatore dovrà attestare la conformità dell'installazione dei manufatti e dei dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
 - la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
 - le certificazioni del produttore dei materiali e dei componenti utilizzati;
 - la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
 - la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.
18. Tale attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

19. Sin dalla progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (pareti a specchio e simili) sarà cura del tecnico incaricato dalla committenza indicare nei relativi elaborati grafici, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o di pulizia delle superfici esterne.
20. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).
21. Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente dovrà prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle strutture ausiliarie necessarie.
22. Tali notizie dovranno essere fornite a maggior ragione laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistano manufatti fissi per accedervi.
23. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica e riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.
24. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della preventivazione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso dei lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
25. Ove non sia previsto tale fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.
26. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente dovrà essere allegata alla richiesta di Certificato di Agibilità del fabbricato e fornita al proprietario o comunque al futuro responsabile della gestione dell'immobile (Amministratore Condominiale, nel caso di residenze o simili, Responsabile della Sicurezza nel caso di attività non residenziali ecc.).
27. Tale documento dovrà essere aggiornato in occasione di ogni successivo intervento sulle componenti statiche, distributive o impiantistiche dell'edificio.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 108

Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono essere dotati, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c) raccolta ed allentamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
 - d) evacuazione di gas e vapori.

Articolo 109

Spazi di cottura

1. Le cucine e le cabine di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art. 129 del presente Regolamento, devono essere dotate di una cappa posta sopra ogni punto di cottura e di forma e struttura idonee ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas e odori. La relativa canna di esalazione dovrà evacuare al di sopra dei tetti.

Articolo 110

Flessibilità distributiva

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale diversa suddivisione degli spazi.
2. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, è opportuno prevedere in fase di progetto, la realizzazione di intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Articolo 111

Accessibilità

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve le più puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.
2. È vietata la realizzazione di edifici nei quali il collegamento tra i vari piani sia garantito esclusivamente da elevatori meccanici.
3. Il collegamento verticale attraverso scale a chiocciola è consentito esclusivamente all'interno di singole unità immobiliari.
4. Sono fatte salve le norme nazionali e regionali circa la fruibilità degli edifici da parte di persone diversamente abili.

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 112

Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali prescritti da leggi, regolamenti e norme di buona costruzione in materia di resistenza meccanica, di sicurezza in caso di incendio, di tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, di protezione contro il rumore e contro il caldo e il freddo, di risparmio energetico e di comfort igrotermico. Per garantire il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità, il possibile riuso e l'impiego di materiali ecologicamente sicuri.

Articolo 113

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del provvedimento abilitativo di richiedere, con apposita domanda, al competente Ufficio Tecnico Comunale, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro quindici giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i quindici giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere autonomamente alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e trasmettendone copia all'Amministrazione Comunale.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica, il titolare del provvedimento abilitativo è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto, chiedendo il controllo di quanto eseguito all'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 114

Inizio, interruzione e ripresa dei lavori

1. Il termine di inizio dei lavori deve rispettare le disposizioni definite dalla legge vigente in relazione alle diverse tipologie di titolo abilitativo edilizio.
2. L'inizio effettivo dei lavori va sempre denunciato da parte del titolare del Provvedimento Abilitativo agli Uffici Comunali entro ventiquattro ore e a mezzo degli appositi stampati se predisposti.
3. I lavori non si considerano effettivamente iniziati sino a quando non abbiano raggiunto una consistenza pari almeno al cinque per cento dell'ammontare complessivo delle opere assentite.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori si intende automatica la decadenza del titolo abilitativo.

5. In caso di interruzione prolungata dei lavori e per motivi non dovuti alla situazione atmosferica, il titolare del provvedimento abilitativo dovrà darne tempestiva e motivata comunicazione al Sindaco. Parimenti si procederà in caso di ripresa.

Articolo 1115

Disciplina e sicurezza del cantiere edile

1. Fatta salva la disciplina di cui al D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e successive modifiche e integrazioni, ai cantieri edili si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in posizione tale che la renda facilmente visibile dal pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del Provvedimento Abilitativo, del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori e del responsabile della sicurezza;
 - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione e del relativo provvedimento abilitativi;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - e) è vietato prelevare acqua dal sottosuolo o dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. I cantieri dovranno essere installati nel rispetto di tutte le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, per la salvaguardia degli operatori e del pubblico.
3. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente

articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 116

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di e o Permesso di Costruire, o di altro Titolo Abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, dopo di avere ottenuto l'eventuale autorizzazione ad occupare suolo pubblico, isolare, provvisoriamente mediante opportune recinzioni realizzate con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori ed adottare tutti gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità.
2. Al fine di garantire la tutela dei pubblici servizi si deve ottenere esplicito nulla-osta da parte degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei o sotterranei interessati dai lavori.
3. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua.
4. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso.
5. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati, sia durante il giorno che durante la notte, secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento.
6. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
8. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo, delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici.
9. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi

alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

10. Le fronti dei ponteggi verso strada, chiuse con stuoie o simili, devono essere provviste di opportune difese di trattenuta (mantovana parasassi), nonché di idonei strumenti (canali) per lo scarico dei materiali.

Articolo 117

Demolizioni

1. Fatto salva la preliminare acquisizione di idoneo Provvedimento Abilitativo, l'intervento di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire.
 - b) alla disinfestazione preventiva del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) alla chiusura dei tronchi di fognatura che rimangano inutilizzati;
 - d) alla adeguata sistemazione e recinzione del terreno di risulta;
 - e) alla protezione ed alla conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo.
2. In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, l'Amministrazione Comunale potrà eseguire i necessari interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente ed a spese dello stesso.
3. La demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovranno essere specificate, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
4. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta dell'Autorità competente.
5. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Articolo 118

Operazioni di scavo

1. La stabilità delle pareti e delle scarpate prodotte dagli scavi deve essere assicurata in modo tale

da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura del committente dei lavori o dell'assuntore degli stessi. Tali controlli devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati da disagi in relazione alle caratteristiche degli scavi.

3. Ogni anomalia riscontrata, sia che riguardi i valori riscontrati nelle operazioni di misura e di monitoraggio, sia che riguardi infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata al Servizio Tecnico Comunale, fermo restando l'obbligo del committente e dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tempestivamente tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'Autorità competente.

Articolo 119

Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione Comunale, nonché alla Amministrazione Provinciale, i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di tutela igienico-sanitaria.

Articolo 120

Cautele per rinvenimenti archeologici, storici e artistici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente denunciati all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprintendenza

o ad altra Autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione delle medesime.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate ed evitarne la manomissione, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Articolo 121

Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati solo quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, fatte salve le disposizioni di cui al D.P.R. 425/94. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

TITOLO IV – RISPETTO DEL PRINCIPIO DELL'INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

CAPO I

Garanzia dell'invarianza idraulica e idrologica

Sezione I – Definizioni e disciplina

Articolo 122

Definizioni di invarianza idraulica e idrologica

1. Per invarianza idraulica si intende il principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non devono essere maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.
2. Per invarianza idrologica si intende il principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non devono essere maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione.

Articolo 123

Rimando alle norme tecniche geologiche e urbanistiche del PGT ed alle disposizioni sovraordinate

1. Ai fini della tutela dell'invarianza idraulica e idrologica, si rimanda alle norme tecniche e geologiche costituenti parte integrante del vigente Piano di Governo del Territorio, nonché alle specifiche disposizioni di natura ambientale relative agli ambiti di trasformazione.
2. Il presente capo del Regolamento Edilizio si intende integrato e nel caso sostituito dal regolamento contenente criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica da approvarsi ad opera della Giunta Regionale in attuazione di quanto previsto dall'art. 7, commi 4 e 5, della LR 4/2016.

Articolo 124

Relazione di invarianza idraulica

1. In riferimento alle nuove urbanizzazioni o ristrutturazioni o comunque tali da comportare una

riduzione della permeabilità del suolo dovrà essere garantita l'invarianza idraulica e idrologica così come definito dall'Allegato 4 della DGR 9/2616 del 2011.

2. Al fine di cui sopra, ed in particolare allo scopo di prevenire e contenere i rischi di esondazione e di ristagni, per ogni nuova urbanizzazione e/o costruzione che comporti un aumento di superficie impermeabilizzata, si dovrà predisporre, in allegato alla relazione geologica, una relazione idrogeologica e idraulica, accompagnata da una dichiarazione di congruità all'invarianza idraulica, sottoscritta da un tecnico abilitato iscritto all'albo professionale (geologo ed ingegnere). La relazione dovrà inoltre documentare le condizioni attuali della rete idrografica e della fognatura, la presenza della falda, la potenza dello strato di terreno insaturo, i sistemi di raccolta e smaltimento delle acque in atto, la collocazione e la natura dei recapiti, i corpi ricettori (posizione, sezioni di deflusso, portate consentite, ecc.), nonché le condizioni di progetto, illustrando il tipo, le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque, le tecniche ed i materiali da impiegare, le nuove fognature da eseguire, ecc.

Articolo 125

Disposizioni a tutela della funzionalità idraulica dei corsi d'acqua e del reticolo idrografico minore

1. Ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 152/99 e ss.mm.ii. e art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), è vietato l'intubamento di corsi d'acqua ricompresi nel reticolo idrografico minore. Qualora sussistano e siano comprovate condizioni di urgenza e/o di pubblica utilità e/o di tutela della salute pubblica, per cui si debba intervenire sui corsi d'acqua riformandone lo stato, esse dovranno essere descritte e comprovate da apposita relazione di incidenza idraulica a firma di professionisti abilitati (geologi ed ingegneri) che dimostri l'invarianza idraulica sia a monte che a valle dell'intervento con rilievi di dettaglio.
2. Nessun corso d'acqua, ad eccezione dei colli privati o aziendali, potrà essere deviato dal suo alveo, né manomesso, né potranno essere modificate le giaciture delle sue sponde, del fondo, sezioni di deflusso e le caratteristiche idrauliche proprie del corpo idrico.
3. Nei tratti già intubati è vietato il restringimento della sezione di deflusso e interventi peggiorativi della funzionalità idraulica del corso d'acqua. Sono invece consentiti i seguenti interventi: demolizione della tombinatura; allargamento della sezione di deflusso, stabilizzazione del fondo e delle sponde; interventi migliorativi delle attuali condizioni di

sicurezza e funzionalità dell'alveo.

4. Tutti i canali e le rogge, al di fuori delle zone urbanizzate, dovranno essere mantenuti con fondo e sponde in terra. Gli interventi di impermeabilizzazione dovranno pertanto essere limitati e circoscritti alle opere finalizzate alla distribuzione ed alla raccolta dell'acqua.

Articolo 126

Misure finalizzate al mantenimento dell'invarianza idraulica

1. Per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione del territorio è necessario predisporre un sistema di laminazione sovradimensionando la rete di raccolta interna e scolo delle acque bianche considerando un tempo di ritorno pari ad almeno 2-3 anni (indicativamente basandosi sui seguenti parametri: diametro tubazione raccolta da 400 a 630 mm; diametro tubazione di scarico in rete pubblica 200 mm).
2. In tutti i casi dovranno essere rispettati i rapporti di permeabilità minimi previsti dalle norme tecniche del Piano di Governo del Territorio. Per quanto riguarda i tipi di pavimentazione, potranno essere considerati interamente permeabili i sistemi del tipo a prato armato, qualora questi siano realizzati con elementi in polipropilene e altri materiali plastici con superficie permeabile non inferiore al 95% e altezza non inferiore a 4-5 cm, posati su un letto di pietrisco di pezzatura fine di grana variabile 3-10 mm ben steso e rullato per uno spessore finito di circa 5-7 cm, con un'eventuale strato opzionale di sabbia di 3 cm di spessore. Potranno invece essere considerate pavimentazioni semipermeabili, e pertanto computabili al 50% ai fini del calcolo della superficie filtrante, le pavimentazioni realizzate con manufatti che presentano una percentuale di foratura minima pari al 40% con una normale pendenza della superficie pari a 1-1,5% e vuoti riempiti con pietrischetto, posati su un letto di inerti di pezzatura a grana variabile 20-60 mm ben steso e rullato per uno spessore finito di circa 10 cm con un'eventuale strato opzionale di sabbia o pietrischetto 3-10 mm di 3 cm di spessore, inframezzato con stuoia in geotessuto. Lo strato di tale pavimentazione compreso il pacchetto di sottofondazione sopra descritto dovrà corrispondere ad uno spessore complessivo, misurato dalla quota originaria del piano di campagna, variabile tra 15 e 20 cm.

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

Durata del Regolamento Edilizio e deroghe

Articolo 127

Modifiche al Regolamento Edilizio

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche integrali o parziali al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario ovvero opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/05.

Articolo 128

Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'art. 29 della L.R. 12/05.

Articolo 129

Deroghe

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Giunta Regionale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati in materia dalle leggi e dalle direttive vigenti.

CAPO II

Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le altre normative comunali

Articolo 130

Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Piano di Governo del Territorio

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti alle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale e viceversa.
2. Nel caso che disposizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione. dello Strumento Urbanistico Generale risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

Articolo 131

Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento Locale d'Igiene

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti al Regolamento Locale d'Igiene e viceversa. Nel caso che disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più prescrittiva.

Allegato energetico al Regolamento Edilizio

Redatto dal gruppo di lavoro:

- Arch. Graziella Trippini Comune di Curtatone
- Ing. Anna Rita Dall'Olio Comune di Curtatone
- Geom. Milena Grespan Comune di Castellucchio
- Geom. Antonio Bozzolini Comune di Gazzuolo
- Geom. Giuseppe Castagna Comune di Marcaria
- Geom. Raffaella Argenti Comune di Sabbioneta

Adottato con D.C.C. n. 24 del 10/04/2014

Approvato con D.C.C. n. 45 del 31/07/2014

INDICE

PREMESSA

Art. 1	PRINCIPI E FINALITA'
Art. 2	MODALITA' OPERATIVE
Art. 3	AMBITO DI APPLICAZIONE
Art. 4	RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E INCREMENTI EDIFICATORI
Art. 5	CONTROLLI E SANZIONI
Art. 6	MATERIALI ECOSOSTENIBILI
Art. 7	ORIENTAMENTO DELL' EDIFICIO
Art. 8	SISTEMI DI CONTENIMENTO CONSUMI ELETTRICI – INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO – DOMOTICA
Art. 9	INCREMENTO QUOTA ILLUMINAZIONE NATURALE
Art. 10	INCREMENTO QUOTA PRODUZIONE ENERGIA ELETTRICA DA IMPIANTO FOTOVOLTAICO
Art. 11	INCREMENTO QUOTA PRODUZIONE ACQUA CALDA DA IMPIANTO SOLARE
Art. 12	TETTI VERDI
Art. 13	INSTALLAZIONE DI SISTEMI INDIVIDUALI DI TERMOREGOLAZIONE E DI CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA
Art. 14	SISTEMI SOLARI PASSIVI (SERRE BIOCLIMATICHE)
Art. 15	REALIZZAZIONE EDIFICI IN CLASSE ENERGETICA A, A+
Art. 16	INSTALLAZIONE DI IMPIANTO GEOTERMICO

TABELLA 1

PREMESSA

L'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale è un importante strumento per attuare strategie di risparmio energetico nell'edilizia esistente e di nuova costruzione.

Mediante tale documento il Comune può recepire la normativa e la legislazione vigente a tutti i livelli (Regionale, Nazionale, Europea) ed "esplicitarla" al progettista e al tecnico comunale.

Il processo di adozione ed approvazione dell'Allegato Energetico al Regolamento Comunale, partendo dal documento di indirizzo programmatico redatto per il PAES (Linee guida per la predisposizione dell'allegato energetico al regolamento edilizio comunale- all.11) considera il contesto normativo (Regolamento Edilizio e PGT vigenti), territoriale, ambientale ed economico in cui si inserisce ed il livello di sensibilità della specifica comunità alle tematiche.

Questo strumento contiene l'elencazione di interventi obbligatori e facoltativi che mirino a perseguire un miglioramento dei requisiti prestazionali nella costruzione e riqualificazione degli edifici dal punto di vista energetico. Tale elenco non è staticamente determinato, ma potrà essere aggiornato in modo dinamico per adeguarsi al mutare delle esigenze e tecniche costruttive.

Si è scelto di non riportare nell'allegato, tabelle, indici e dati parametrici in quanto la continua evoluzione normativa rischierebbe di rendere superato il regolamento in brevissimo tempo; per questo i riferimenti saranno sempre genericamente alle "norme in corso".

Un edificio che garantisca minori consumi energetici si traduce infatti, oltre che in un risparmio economico per chi lo utilizza, in un vantaggio per la collettività, riducendo le emissioni di sostanze inquinanti e il consumo di materie prime non rinnovabili, oltre a consentire di vivere o lavorare in ambienti tali da determinare una migliore qualità di vita.

Con riferimento allo "sviluppo sostenibile", al "Protocollo di Kyoto", all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, il nostro Comune, aderendo all'iniziativa lanciata dalla Commissione Europea di ridurre entro il 2020 del 20% le emissioni in atmosfera di CO₂ e contestualmente di incrementare del 20% l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, si pone l'obiettivo di incentivare il raggiungimento del traguardo proposto.

A tal proposito con deliberazione di Consiglio n.71 del 30/09/2013 il Comune di Sabbioneta ha ufficializzato la propria adesione al "Patto dei Sindaci", documento strategico che impegna i firmatari alla progettazione e alla realizzazione di azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopraelencati.

Con D.C.C. n.77 del 27.11.2013 è stato poi approvato il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (P.A.E.S.), strumento che mostra che la crescita di consumi energetici, la diffusa inefficienza degli edifici esistenti e l'uso sistematico del mezzo privato per gli spostamenti non rappresentano una realtà inevitabile e che anche piccoli singoli comportamenti e azioni possono incidere significativamente sull'ambiente.

Su queste azioni e sulla loro realizzazione vengono puntati in modo determinante l'attenzione e lo sforzo dell'Amministrazione al fine di conseguire quanto più possibile in tempi contenuti i risultati del piano.

L'adozione dell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale è uno dei mezzi per raggiungere tali traguardi.

Il suo caricamento nella banca dati PAES entro il 31 maggio 2014 è invece un vincolo posto da Fondazione CARIPOLO nell'ambito del finanziamento "Promuovere la sostenibilità energetica nei comuni piccoli e medi".

Questo strumento mira ad essere il più possibile conciso e chiaro, di semplice lettura e attuazione,

non portando, soprattutto in un momento di difficoltà come quello attuale, ad appesantimenti progettuali, burocratici ed economici, anche in considerazione di un positivo rapporto fra tempi di ammortizzazione degli investimenti e riduzione dei costi tariffari.

L'auspicio dell'Amministrazione Comunale è che questo strumento, oltre alla specifica funzione "tecnica" a garanzia della sostenibilità energetico/ambientale dei futuri interventi sul territorio, abbia anche una funzione di crescita "culturale" e condivisione di questi importanti temi.

Al fine di svincolare l'allegato energetico dalla continua evoluzione delle norme di settore, si è scelto di far generico riferimento alle "norme vigenti" senza quindi fare riferimento a tabelle o indici numerici già compresi nelle normative stesse.

ART. 1 PRINCIPI E FINALITA'

1. Il Comune di Sabbioneta attraverso l' "Allegato Energetico" (di seguito A.E.) promuove l'introduzione e la diffusione di principi, soluzioni e tecniche costruttive degli edifici residenziali e non, compatibili con un uso razionale delle risorse energetico – ambientali e con la sostenibilità sociale ed ambientale correlati alla crescita economica.
In particolare l'A.E., tenendo conto delle condizioni climatiche esterne, del comfort abitativo e dei costi diretti ed indiretti della produzione edilizia, si richiama alla regola d'arte nella progettazione, realizzazione, verifica degli impianti tecnologici, siano essi edili, elettrici, termici o idraulici.
Le relative norme di riferimento sono le disposizioni di settore valide in ambito nazionale, regionale o provinciale e la specifica normativa tecnica di settore (UNI,CEI, ISO).
2. L' Allegato Energetico introduce i requisiti prestazionali degli edifici che vanno oltre i limiti imposti dalle normative vigenti allo scopo di sviluppare strategie che portino a risultati significativi nel contenimento dei consumi energetici, sviluppando il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili e contribuendo al miglioramento della sostenibilità ambientale.
3. L'Amministrazione Comunale promuove il superamento dei limiti minimi previsti con premialità e incentivi che verranno riconosciuti a seguito di un punteggio attribuito ai vari interventi riportati nel presente A.E.

ART. 2 MODALITA' OPERATIVE

1. L' A.E. indica requisiti **obbligatori** e **facoltativi**.
Con il rispetto dei primi, si attua il minimo trattamento efficace a cui dovranno essere assoggettati gli interventi di nuova costruzione/ristrutturazione di fabbricati dotati di impianto per la climatizzazione degli ambienti poiché considerato strategico ai fini del risparmio energetico e del miglioramento della qualità ambientale. In questo caso non verrà applicato il meccanismo di premialità previsto dal presente provvedimento. Per gli interventi diversi da quelli di cui al punto precedente è invece prevista la non obbligatorietà nei casi in cui non si provveda al rifacimento, sostituzione o rinnovo di singoli componenti, apparecchiature o impianti.
2. Le misure minimali/obbligatorie possono essere migliorate con il soddisfacimento di requisiti **facoltativi**. All'attuazione di questi ultimi è attribuito un punteggio utile sia per evidenziare un'elevazione qualitativa dell'immobile sia per poter usufruire degli incentivi messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale come disciplinato dai successivi articoli.
3. Il superamento di soglie minime di punteggio concede agli interventi relativi a edifici **nuovi** o oggetto di **ristrutturazione** (soggetti a corresponsione di oneri) di usufruire **alternativamente** di una **riduzione sugli oneri di urbanizzazione** o di un **incremento edificatorio**.
4. Anche per interventi sugli edifici **esistenti** (e non soggetti a corresponsione di oneri) al superamento delle soglie minime verrà concesso di accedere ai benefici suddetti.
5. La premialità legata al raggiungimento dei requisiti facoltativi è subordinata alla presentazione di apposita istanza corredata di scheda per il calcolo dei punteggi compilata e debitamente sottoscritta da tecnico abilitato, e da idonea documentazione comprovante il raggiungimento dei requisiti stessi (calcoli di verifica delle prestazioni, certificazioni, ecc.).
6. Non verranno contabilizzati nell'assegnazione del punteggio per le premialità i singoli interventi contemplati nel presente A.E. se ricompresi in un intervento più organico finalizzato al raggiungimento delle classi energetiche A o A+ (art. 15).

7. Le premialità-incentivi previste nel presente A.E. verranno automaticamente a decadere qualora il singolo intervento-azione a cui si riferiscono divenga intervento-azione obbligatoria a seguito dell'entrata in vigore di normative sovraordinate a riguardo.

ART. 3 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le disposizioni del presente provvedimento si applicano, per quanto riguarda gli **edifici e impianti privati**, nei casi previsti dall'art. 3 c.1 della DGR n. VIII/8745 del 2008 e s.m. ed i., in particolare nei seguenti casi:
 - a) progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
 - b) opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici, recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti.
2. Sono esclusi dall'applicazione dell'A.E.A. le seguenti categorie di edifici e impianti:
 - a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte II e dell'art.136 c.1 lett. b) e c) del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, recante il Codice dei beni Culturali del Paesaggio nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto;
 - b) gli immobili che secondo le norme dello strumento urbanistico devono essere sottoposti a solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere e aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici ed artistici;
 - c) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo, sono altresì esclusi i fabbricati industriali, artigianali, agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabile;
 - d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50mq;
 - e) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzati nell'edificio, anche se utilizzati in parte non preponderante, ma per gli usi tipici del settore civili.
3. Per gli **edifici ed impianti pubblici** è fatto obbligo di provvedere alla progettazione e realizzazione degli stessi tenendo conto dei principi di sostenibilità ambientale.

ART. 4 RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ED INCREMENTO INDICI EDIFICATORI

1. Il punteggio ottenuto nella valutazione di sostenibilità relativa al singolo progetto è utilizzato per determinare la percentuale di **riduzione degli oneri di urbanizzazione** o alternatively l'**incremento di indice edificatorio**, secondo le seguenti modalità:
 - a) per le nuove costruzioni e gli ampliamenti oltre il 20% del volume esistente la % di riduzione degli oneri di urbanizzazione o alternatively l'incremento volumetrico, sono così determinati:

punteggio	incremento di indice edificatorio	riduzione oneri urbanizzazione
da 10 a 19	5%	10%
da 20 a 30	10%	15%

oltre 30	15%	20%
----------	-----	-----

- b) per gli interventi sugli edifici esistenti, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, allo scopo di stimolare processi di riqualificazione e di favorire il miglioramento dei requisiti prestazionali, la quota di riduzione sugli oneri di urbanizzazione o, alternativamente, l'incremento edificatorio, sono determinati come segue:

punteggio	incremento di indice edificatorio	riduzione oneri urbanizzazione
da 10 a 19	5%	15%
da 20 a 30	10%	20%
oltre 30	15%	30%

2. Le premialità previste dal presente articolo **non potranno essere cumulate** con gli incentivi di pari natura già previsti dal P.G.T., ma ne costituiscono specifica attuativa.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO: art. 44 c. 18 L.R. 12/05 – DGR VIII/3951 del 27.12.2006

ART. 5 CONTROLLI E SANZIONI

1. Oltre a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di verifiche e controlli negli ambiti disciplinati dal presente A.E., l'Amministrazione Comunale, con le modalità che riterrà più opportune, avrà facoltà di procedere ad ulteriori controlli alla fine dei lavori, al fine di verificare la rispondenza o il mantenimento dei requisiti prestazionali dichiarati.
2. In sede di dichiarazione di fine lavori, è fatto obbligo presentare, oltre alla documentazione di legge, **perizia asseverata** corredata da idonea **documentazione fotografica** relativa alle diverse fasi realizzative, attestante la corretta esecuzione dell'opera conformemente ai requisiti per i quali è stato richiesto accesso ai benefici del sistema di premialità/incentivi di cui al presente A.E.
3. Qualora venissero riscontrate difformità rispetto a quanto dichiarato, oltre alle norme vigenti in materia di abuso edilizio di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., gli incentivi economici ottenuti dovranno essere restituiti al Comune incrementati dei relativi interessi legali entro 30 giorni dall'avvenuta richiesta di restituzione.
4. La violazione delle disposizioni del presente A.E. è sanzionata con l'applicazione delle sanzioni amministrative-pecuniarie previste dalle norme vigenti per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme in materia urbanistico-edilizia.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO: D.Lgs 192/05(art. 8, comma 4 e 5) - D.P.R. 380/01 e s.m.i.

INTERVENTI PREVISTI

ART. 6 MATERIALI ECOSOSTENIBILI

1. In coerenza con i principi della bioedilizia, per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

2. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici, nonché le ulteriori normative in materia (sismica, igienico/sanitaria, ecc.).
3. Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE.

AMBITO DI APPLICABILITA'

Per gli edifici nuovi o soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia, si considera soddisfatto tale requisito qualora almeno l'involucro edilizio sia realizzato ricorrendo a materiali ecosostenibili.

PUNTEGGIO ATTRIBUITO: fino a 5 punti

ART. 7 ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

1. Salvo che per motivate e documentate situazioni di impossibilità fisica gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di $\pm 22,5^\circ$ e le interdistanze fra edifici contigui devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate: questo requisito si può ritenere soddisfatto se la superficie trasparente ed apribile (serre comprese) esposta al sole il 21/12 non risulta in ombra per almeno l'80% di quella complessiva.
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere di norma disposti a Sud- Est, Sud e Sud Ovest, conformemente al loro bisogno di sole, in particolare, per i locali di abitazione destinati al soggiorno (soggiorno,sala da pranzo,cucina,studio).
3. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (ripostigli, lavanderie, corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture più ampie devono essere collocate sui lati Sud , Sud Est e Sud Ovest.

LOCALE	ORIENTAMENTO							
	N	S	E	O	N-E	N-O	S-E	S-O
Soggiorno		*					*	**
Cucina					*	*	**	**
Camera da letto			**				*	
Servizio igienico	**				*	*		
Disimpegno	**							
Lavanderia e ripostiglio	**							

Collocazione ottimale dei locali all'interno delle unità in funzione dell'orientamento dell'edificio

** COLLOCAZIONE OTTIMALE

* COLLOCAZIONE POSSIBILE

AMBITO DI APPLICABILITA'

Per gli edifici nuovi o soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia si ritiene soddisfatto tale requisito se applicato all'intero edificio.

PUNTEGGIO ATTRIBUITO: fino a 5 punti

NORMATIVA DI RIFERIMENTO: UNI 10349 "Riscaldamento e raffrescamento degli edifici"

ART. 8 SISTEMI DI CONTENIMENTO CONSUMI ELETTRICI – INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO - DOMOTICA

1. Per ridurre il consumo di energia elettrica e l'eventuale inquinamento elettromagnetico degli ambienti interni, oltre a garantire un maggior livello di confort abitativo, è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di impianto elettrico, attraverso l'uso di:
 - interruttori a tempo, sensori crepuscolari, sensori di presenza;
 - disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di corrente a bassissima tensione (< 50 Volt);
 - utilizzo di impianto domotico.

AMBITO DI APPLICABILITA'

Per gli edifici nuovi, in ristrutturazione o laddove sia previsto il rifacimento degli impianti elettrici esistenti.

Si considera soddisfatto tale requisito qualora sia realizzato l'intero impianto elettrico con tali accorgimenti.

PUNTEGGIO ATTRIBUITO: fino a 3 punti

NORMATIVA DI RIFERIMENTO: D.Lgs. 192/05; D.M. 37/08

ART. 9 INCREMENTO QUOTA ILLUMINAZIONE NATURALE

1. Per favorire il comfort abitativo e contemporaneamente contribuire al risparmio energetico è consigliabile incrementare l'illuminazione naturale degli ambienti interni degli edifici rispetto alla quota di legge.
2. L'incremento di illuminazione naturale prevede due soglie:
 - a) dal 10% al 20% rispetto ai limiti di legge
 - b) > del 20% rispetto ai limiti di legge

AMBITO DI APPLICABILITA'

Per gli edifici nuovi o esistenti destinati a residenza, ufficio, industria e comunque limitatamente a quegli ambienti che prevedano la permanenza continuativa di persone.

Si considera soddisfatto tale requisito qualora sia verificato sull'intero edificio (o sulla parte interessata dall'intervento).

PUNTEGGIO ATTRIBUITO:

- a) incremento dal 10% al 20% rispetto ai limiti di legge: punti 2
- b) incremento > del 20% rispetto ai limiti di legge: punti 4

ART. 10 INCREMENTO QUOTA PRODUZIONE ENERGIA ELETTRICA DA IMPIANTO FOTOVOLTAICO

1. Al fine di incentivare interventi edilizi che mirino ad ottenere edifici di classe energetica superiore a quella prevista dalla normativa e contemporaneamente a conseguire un risparmio del fabbisogno energetico (elettrico) da fonti tradizionali oltre a contribuire alla riduzione di emissione di CO₂, si incentiva l'incremento di produzione di energia da impianti fotovoltaici.
2. La premialità di cui al comma 1 sarà attribuita ogni 10% di incremento rispetto ai limiti di legge.

AMBITO DI APPLICABILITA'

Per gli edifici nuovi o soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione si considera soddisfatto tale requisito qualora sia verificato in riferimento alla potenza installata.

Requisito essenziale è che tali impianti siano integrati nell'involucro dell'edificio o nei manufatti ad esso pertinenti (pensiline parcheggi – frangisole - altro).

L'incentivo previsto dal presente articolo non verrà riconosciuto per impianti posati a terra o non integrati nell'edificio.

PUNTEGGIO ATTRIBUITO: punti 2 ogni 10% di incremento rispetto ai limiti di legge con un massimo di punti 10.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO: D.Lgs. n. 28/2011 e s.m.i.

ART. 11 INCREMENTO QUOTA PRODUZIONE ACQUA CALDA DA IMPIANTO SOLARE

1. Al fine di incentivare interventi edilizi che mirino ad ottenere edifici di classe energetica superiore a quella prevista dalla normativa e contemporaneamente a conseguire un risparmio del fabbisogno energetico (elettrico-metano) da fonti tradizionali oltre a contribuire alla riduzione di emissione di CO₂, si incentiva l'incremento di produzione di acqua calda da impianti solari termici.
2. La premialità di cui al comma 1 sarà attribuita ogni 10% di incremento rispetto ai limiti di legge.

AMBITO DI APPLICABILITA'

Per gli edifici nuovi o soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione si considera soddisfatto tale requisito qualora sia verificato in riferimento alla quantificazione nominale di acqua calda prodotta.

Requisito essenziale è che tali impianti siano integrati nell'involucro dell'edificio o nei manufatti ad esso pertinenti (pensiline parcheggi – frangisole - altro).

L'incentivo previsto dal presente articolo non verrà riconosciuto per impianti posati a terra o non integrati nell'edificio.

PUNTEGGIO ATTRIBUITO: punti 2 ogni 10% di incremento rispetto ai limiti di legge con un massimo di punti 10.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO: D.Lgs. n. 152/2005 - DGR VIII/5773 del 2008

ART. 12 TETTI VERDI

1. Per le coperture degli edifici è possibile, ad eccezione dei centri storici e degli edifici nei nuclei di antica formazione, la realizzazione di tetti verdi. Essi hanno con lo scopo di limitare sia i consumi energetici sotto forma di dispersione di calore dall'interno verso l'esterno nella stagione invernale, sia gli apporti di calore dall'esterno verso l'interno in quella estiva. Per lo sfruttamento di questa tecnologia deve essere garantito l'accesso per la periodica manutenzione e l'integrazione architettonica di tale intervento.

AMBITO DI APPLICABILITA'

Per gli edifici nuovi o soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione si considera soddisfatto tale requisito qualora almeno il 60% della superficie complessiva della copertura sia destinata a tale tipologia.

PUNTEGGIO ATTRIBUITO: fino a 5 punti

NORMATIVA DI RIFERIMENTO :UNI 11235

ART.13 INSTALLAZIONE DI SISTEMI INDIVIDUALI DI TERMOREGOLAZIONE E DI CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile per il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda, responsabilizzando in modo diretto ogni utente, evitando così inutili sprechi e riducendo le emissioni nocive in atmosfera, per tutti gli impianti termici a servizio di più unità immobiliari è **obbligatorio** dotare le singole unità immobiliari di sistemi autonomi per la termoregolazione e la contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo utilizzatore.
2. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non dotati di sistemi autonomi per la generazione del calore. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
 - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
 - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e/o commerciale.

AMBITO DI APPLICABILITA'

Per gli interventi di cui al comma 2, se dotati di impianto centralizzato di riscaldamento, il requisito si intende soddisfatto qualora il sistema di contabilizzazione energetica sia previsto per ogni singola unità immobiliare presente nell'edificio.

I dispositivi di termo-regolazione autonoma della temperatura dovranno essere previsti per le diverse zone dell'unità immobiliare.

Nel residenziale, ove possibile, il sistema di regolazione autonoma dovrà prevedere almeno 3 zone controllate (ad esempio: zona notte, giorno e bagni).

NORMATIVA DI RIFERIMENTO: UNI EN 1434 - L.R. 39/04 - DGR 2601/2011 - DGR 3522/2012, DGR 3855/2012

ART. 14 SISTEMI SOLARI PASSIVI (SERRE BIOCLIMATICHE)

1. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono.
2. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici, ma dovranno invece rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati.
3. Le serre bioclimatiche, qualificate come volumi tecnici, non possono essere intese come una modalità surrettizia di ampliamento delle unità immobiliari ma devono essere ideate e progettate per rispondere alla specifica finalità del risparmio energetico.
4. Le serre bioclimatiche, devono essere integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - a) siano approvate preventivamente dalla **Commissione per il Paesaggio**;
 - b) dimostrino, con opportuna relazione tecnica un risparmio energetico per la climatizzazione invernale superiore al 10% dei limiti di legge, riferito all'interno dell'unità immobiliare o edificio;
 - c) abbiano una profondità non superiore a m 2,5 e una superficie massima del 10% della superficie complessiva dell'unità immobiliare;
 - d) i locali retrostanti mantengano i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti di igiene ed edilizio locali.;
 - e) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
 - f) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
 - g) il fattore medio di luce diurna (η_m), nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque $\eta_m > 2$.

AMBITO DI APPLICABILITA'

Per gli edifici nuovi o esistenti.

PUNTEGGIO ATTRIBUITO: fino a 5 punti

NORMATIVA DI RIFERIMENTO: L.R. 39/2004 e s.m.i.; Regolamento Locale di Igiene

ART. 15 REALIZZAZIONE EDIFICI IN CLASSE ENERGETICA A, A+

1. Al fine di incentivare interventi edilizi maggiormente sostenibili dal punto di vista ambientale che mirino ad ottenere edifici di classe energetica superiore a quella prevista dalla normativa e contemporaneamente a conseguire un risparmio del fabbisogno energetico (elettrico-metano) da fonti tradizionali oltre a contribuire alla riduzione di emissione di CO₂, si incentiva la realizzazione di tali tipologie di edifici.
2. Le premialità di cui al presente A.E. saranno attribuite esclusivamente per interventi relativi a

edifici in classe energetica A o A+.

3. Non verranno contabilizzati nell'assegnazione del punteggio i singoli interventi contemplati nel presente A.E. se necessari per il raggiungimento delle classi energetiche di cui al comma precedente.

AMBITO DI APPLICABILITA'

Per gli edifici nuovi o soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione si considera soddisfatto tale requisito qualora sia verificato in riferimento alla certificazione energetica prevista dalla norma vigente.

PUNTEGGIO ATTRIBUITO:

- a) edifici in classe energetica A: punti 10
- b) edifici in classe energetica A+: punti 20

NORMATIVA DI RIFERIMENTO: D.Lgs. 192/05 - DGR VIII/5018 del 2007

ART. 16 INSTALLAZIONE DI IMPIANTO GEOTERMICO

1. I contenuti del presente articolo si applicano alle installazioni nel sottosuolo di sonde geotermiche che non comportino il prelievo di acqua dalle falde.
2. L'installazione di sonde geotermiche deve essere eseguita secondo i criteri e le specifiche tecniche riportate nell'Allegato 1 al Regolamento Regionale della Regione Lombardia n. 7 del 15 febbraio 2010, in attuazione dell'art. 10 della Legge Regionale n. 24 del 11 dicembre 2006. Il presente titolo non si applica agli impianti geotermici che comportano prelievo di acque sotterranee, disciplinato da specifica normativa statale e regionale.
3. Per l'installazione di impianti termici abbinati a geotermia (caldaie, pompe di calore e altro), si applicano le procedure previste dalle norme vigenti in base alla tipologia di impianto prevista.

AMBITO DI APPLICABILITA'

Per gli edifici nuovi o soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione si considera soddisfatto tale requisito qualora sia realizzato l'intero impianto ricorrendo a tale tecnologia.

PUNTEGGIO ATTRIBUITO:

- a) edifici con SIp > 1000 mq: punti 10
- b) edifici con SIp < 1000 mq: punti 20

NORMATIVA DI RIFERIMENTO: L.R. 24/2006 e s.m.i.

Al fine di facilitare una consultazione più attenta e di immediata comprensione del documento, si riporta la tabella sintetica.

LEGENDA	"N.E."= Nuovi Edifici
	"A"= Ampliamento
	"D&R"= Demolizione e Ricostruzione
	"R"= Ristrutturazione
	"M.S."= Manutenzione Straordinaria
	"M.O."= Manutenzione Ordinaria

Tab. 1 - SOMMARIO DELLE SCHEDE TECNICHE OBBLIGATORIE							
REQUISITO	OBBLIGATORIO	FACOLTATIVO	AMBITO DI APPLICAZIONE	SOGLIE	PUNTI PREVISTI	PUNTI proposti dal tecnico	Punti assegnati dal COMUNE
Materiali ecosostenibili (art. 6)		X	N.E.-R-M.S.-A		fino a 5		
Orientamento dell'edificio (art. 7)		X	N.E. esclusi i nuclei vincolati		fino a 5		
Sistemi di contenimento consumi elettrici - domotica (art. 8)		X	N.E.-R-M.S.-A		fino a 3		
Incremento illuminazione naturale (art. 9)		X	R-A	Dal 10% al 20% rispetto ai limiti di legge	2		
		X		> del 20% rispetto ai limiti di legge	4		
Produzione energia elettrica da impianto fotovoltaico (art. 10)		X	N.E.- R-	Ogni 10% di incremento	2 (max 10 punti)		
Produzione acqua calda da impianto solare (art. 11)		X	N.E.- R-	Ogni 10% di incremento	2 (max 10 punti)		
Tetti verdi (art. 12)		X	N.E.- R-	> 60% della sup. totale di copertura	fino a 5		
Installazione di sistemi individuali di termoregolazione e di contabilizzazione energetica (art. 13)	X		N.E.- R-				

Sistemi solari passivi (art. 14)		X	N.E.- R-		fino a 5		
Realizzazione di edifici in classe energetica A+ (art. 15)		X	N.E.- R-		20		
Realizzazione di edifici in classe energetica A (art. 15)			N.E.- R-		10		
Sonde geotermiche (art. 16)			N.E.- R-		10 (> 1000 mq di SIp)		
					20 (< 1000 mq di SIp)		
TOTALE							