



Comune di NOVEDRATE

Via Taverna, 3

22060 Novedrate (CO)

REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO

Il Responsabile dell'area tecnico manutentiva

Arch. Alessandro Culotta

Il Segretario Comunale

Dott. Domenico Esposito

Il Sindaco

Dott. Serafino Grassi

Il progettista Incaricato:

ePLUS
STUDIO

ing. Massimiliano Koch



Sommario

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	5
Art. 1 Oggetto del regolamento	5
Art. 2 Deroghe	5
Art. 3 Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi	5
Art. 4 Definizioni degli interventi edilizi	5
Art. 5 Tipologie degli interventi di manutenzione e trasformazione edilizia	5
Art. 6 Variazione di destinazione d'uso senza realizzazione di opere edilizie	5
Art. 7 Demolizioni	6
Art. 8 Interventi di modifica di aree libere	6
Art. 9 Interventi urgenti temporanei e/o di sicurezza	6
Art. 10 Modalità di attuazione degli interventi edilizi	6
Art. 11 Titoli abilitativi allo svolgimento dell'attività edilizia	7
Art. 12 Soggetti legittimati a presentare domanda di titolo abilitativo allo svolgimento dell'attività edilizia	7
Art. 13 Autorizzazione paesaggistica	7
Art. 14 Piani attuativi	8
Art. 15 Certificato di agibilità	8
Art. 16 Uffici competenti	8
Art. 17 Presentazione delle pratiche e accesso ai documenti	8
Art. 18 Provvedimento abilitativi e rilascio dei titoli	9
Art. 19 Ordinanze e annullamenti	9
Art. 20 Distanze	9
Art. 21 Limiti di rispetto	11
Art. 22 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;	15
Art. 23 Vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;	15
Art. 24 Zone vulnerabili ai nitrati	15
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	17
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	17
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	17
Art. 25 Sportello unico per l'edilizia	17
Art. 26 Sportello unico per le attività produttive	18
Art. 27 Disciplina delle commissioni	19
Art. 28 La commissione per il paesaggio	19
Art. 29 La commissione edilizia	20
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	21
Art. 30 Certificato di destinazione urbanistica;	21
Art. 31 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;	21
Art. 32 Coordinamento con le disposizioni in materia di determinazione del contributo di costruzione.....	21
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	22
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	22
Art. 33 Comunicazioni di inizio	22
Art. 34 Comunicazioni di fine lavori	22
Art. 35 Agibilità	23
Art. 36 Occupazione di suolo pubblico	23

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	24
Art. 37 Modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa	24
Art. 38 Norme per limitare l'inquinamento acustico	24
Art. 39 Punti fissi di linea e di livello;	24
Art. 40 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	24
Art. 41 Cartelli di cantiere;	25
Art. 42 Operazioni di scavo	25
Art. 43 Allontanamento dei materiali di risulta.....	25
Art. 44 Misure di cantiere e eventuali tolleranze.....	26
Art. 45 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	26
Art. 46 Bonifica dei terreni	26
Art. 47 Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico	26
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.	27
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	27
Art. 48 Protezione dal sole	27
Art. 49 Inerzia termica.....	27
Art. 50 Isolamento termico e indice di prestazione energetica dell'edificio	27
Art. 51 Modalità di certificazione energetica degli edifici e forme di incentivazione	28
Art. 52 Isolamento acustico.....	28
Art. 53 Ventilazione naturale	28
Art. 54 Ventilazione meccanica	28
Art. 55 Prevenzione degli incidenti domestici	29
Art. 56 Impianti centralizzati di produzione calore – teleriscaldamento (facoltativo)	29
Art. 57 Sistemi di produzione ad alto rendimento	29
Art. 58 Contabilizzazione energetica.....	29
Art. 59 Regolazione locale temperatura dell'aria e comfort igrotermico	29
Art. 60 Sistemi a bassa temperatura (facoltativo)	30
Art. 61 Illuminazione naturale	30
Art. 62 Illuminazione artificiale	30
Art. 63 Efficienza dell'illuminazione artificiale (facoltativo)	30
Art. 64 Efficienza degli elettrodomestici (facoltativo).....	31
Art. 65 Produzione di energia termica da fonti rinnovabili	31
Art. 66 Impianti solari termici	31
Art. 67 Impianti fotovoltaici.....	31
Art. 68 Impianti a biomasse (facoltativo)	32
Art. 69 Impianti geotermici (facoltativo).....	32
Art. 70 Valutazioni energetiche - ambientali nei piani attuativi.....	33
Art. 71 Contabilizzazione individuale e riduzione del consumo dell'acqua potabile	33
Art. 72 Recupero acque piovane	33
Art. 73 Tetti verdi (facoltativo).....	33
Art. 74 Orientamento dell'edificio (facoltativo).....	34
Art. 75 Materiali ecosostenibili (facoltativo).....	34
Art. 76 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;	34
Art. 77 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	34
Art. 78 Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.	35

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	36
Art. 79 Disciplina del verde	36
Art. 80 Decoro degli spazi pubblici e privati	36
Art. 81 Insegne e mezzi pubblicitari.....	36
Art. 82 Passaggi pedonali	37
Art. 83 Percorsi ciclabili	37
Art. 84 Disciplina d'uso del sottosuolo	37
Art. 85 Volumi tecnici e impiantistici, intercapedini e griglie di aerazione	38
Capo III - Disciplina degli spazi privati	39
Art. 86 Accessi e passi carrabili.....	39
Art. 87 Strade private.....	39
Art. 88 Recinzioni e muri di contenimento	40
Art. 89 Verde Privato	40
Art. 90 Sistemazioni esterne ai fabbricati	41
Art. 91 Spazi inedificati.....	41
Art. 92 Toponomastica e segnaletica	41
Art. 93 Numerazione civica;	42
Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche.....	43
Art. 94 Allacciamento alle reti fognarie	43
Art. 95 Allacciamento alle reti impiantistiche – antenne radiotelevisive e impianti di condizionamento	43
Art. 96 Centraline elettriche per la ricarica dei veicoli (cogente)	43
Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	44
Art. 97 Decoro delle costruzioni	44
Art. 98 Allineamenti	44
Art. 99 Spazi conseguenti ad arretramenti	44
Art. 100 Prospetti su spazi pubblici	45
Art. 101 Ombre portate	45
Art. 102 Sporgenze e aggetti su spazi pubblici	45
Art. 103 Portici e gallerie	46
Art. 104 Salubrità dei terreni edificabili e degli edifici	46
Art. 105 Disciplina del colore, dei materiali di finitura e tinteggiatura dei fronti	47
Capo VI Requisiti spaziali e elementi costruttivi	48
Art. 106 Caratteristiche delle unità immobiliari.....	48
Art. 107 Cortili, cavedi, patii	48
Art. 108 Locali sottotetto, spazi di cantinato e sotterraneo	48
Art. 109 Aree per il parcheggio – autorimesse.....	48
Art. 110 Eliminazione delle barriere architettoniche.....	48
Art. 111 Realizzazione di muri di sostegno	48
Art. 112 Costruzioni accessorie.....	49
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	50
Art. 113 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	50
Art. 114 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari e paesaggistiche	50
TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....	51
Art. 115 Aggiornamento del regolamento edilizio.....	51

Art. 116	Rispetto dei diritti di terzi.....	51
ALLEGATI		52
ALLEGATO I - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695) DI CUI ALL’ART. 3.....		52
ALLEGATO II – ELENCO DEGLI ELABORATI MINIMI PREVISTI PER LA PROPOSTA DI P.A. DI CUI ALL’ART. 14		60
ALLEGATO III – REQUISITI GENERALI E SPECIFICI PER ELIMINARE O MITIGARE L’ESPOSIZIONE AL RADON.....		62

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

Art. 1 Oggetto del regolamento

1 Il presente Regolamento Edilizio è redatto ai sensi della L. 1150/42 e s.m.i., del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 s.m.i. della L.R. 12/2005 e s.m.i. e fa riferimento al Regolamento Edilizio tipo regionale. Il documento regola l'attività edilizia e di trasformazione del territorio comunale di Novedrate e le relative procedure autorizzative, stabilisce i requisiti degli edifici e delle aree libere e disciplina l'ordinamento delle Commissioni consultive comunali in materia. I contenuti del regolamento edilizio sono descritti nella D.G.R. n. 695 del 24/10/2018, alla quale si rinvia.

2 Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico - edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Art. 2 Deroghe

1 Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono derogabili quando esplicitamente assimilabili da specifiche norme di legge vigenti.

2 La deroga urbanistica è rilasciata, previa deliberazione del Consiglio Comunale ed acquisito l'eventuale parere consultivo delle Commissioni comunali competenti.

3 Per tutti i criteri edilizi/igienico sanitari/barriere architettoniche la deroga può essere concessa ove lo stato dei luoghi ed i caratteri esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere edilizio, igienico-sanitario e in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (art. 7 del Dpr 236/1989) nonché, in casi di forza maggiore, pur garantendo la massima sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

4 Le deroghe non dovranno, di norma, portare ad un peggioramento delle condizioni preesistenti

5 Nella città consolidata storica, ferma restando l'istanza di deroga rivolta alla competente autorità, il Sindaco in caso di esito negativo, potrà, su conforme parere della Commissione Edilizia e dei competenti uffici, concedere deroghe ai rapporti aeroilluminanti fino alla concorrenza di 1/12 e all'ampiezza delle scale comuni fino ad un minimo 0.90 m.

Art. 3 Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

1 Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi sono riportate nell'ALLEGATO I del presente regolamento, ai sensi dell'allegato B dalla D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695.

Art. 4 Definizioni degli interventi edilizi

1 Si rimanda all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

2 Si rimanda Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222

3 Si rimanda Decreto M.I.T. 2 marzo 2018

Art. 5 Tipologie degli interventi di manutenzione e trasformazione edilizia

1 L'indicazione della categoria di intervento è effettuata dal proponente nell'istanza presentata all'U.T.C.; fatta salva l'eventuale diversa tipologia individuata dall'ufficio nel corso d'istruttoria della pratica, che prevale su quella proposta.

2 Inoltre nel caso di interventi che interessino edifici esistenti, ovvero coinvolgano aree libere interessate da condizioni particolari, è obbligatorio che lo stato di fatto degli immobili venga legittimato attraverso la ricostruzione della cronistoria dei provvedimenti abilitativi precedentemente assentiti che abbiano interessato il bene in oggetto. La ricostruzione potrà avvenire semplicemente richiamando gli estremi delle pratiche edilizie precedentemente depositate all'Ufficio del Protocollo comunale, o anche allegando eventuali elaborati ritenuti significativi.

3 Per gli edifici antecedenti al 1942, anno di entrata in vigore del primo Programma di fabbricazione, è richiesta la sola dichiarazione sostitutiva in atto notorio con presentazione di scheda catastale ove esistente.

Art. 6 Variazione di destinazione d'uso senza realizzazione di opere edilizie

1 Le variazioni di destinazione d'uso senza esecuzione di opere edilizie sono disciplinate dall'art. 51, art. 52 e art. 53 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

2 L'U.T.C. verificherà inoltre la sussistenza dell'eventuale obbligo di corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 52 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 7 Demolizioni

1 Sono definiti interventi di demolizione quelli finalizzati alla rimozione totale o parziale di edifici ed opere murarie preesistenti che siano finì a sé stessi, oppure siano messi in opera preliminarmente ad altre opere da realizzarsi successivamente, previo presentazione della relativa pratica edilizia.

2 La pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del titolo autorizzativo per questa tipologia di opere dovrà essere corredata da documentazione che precisi nel dettaglio:

-la descrizione del volume da demolire (attraverso rilievi fotografici, elaborati grafici e relazioni tecniche, ovvero, nei casi di edifici non isolati, con perizia statica giurata in cui si evinca che non siano compromesse le funzioni statiche degli edifici adiacenti);

-lo stato finale e le opere di finitura dell'area o dell'immobile interessato, in particolare quando si tratti di demolizioni parziali.

3 Si precisa infine che, se la demolizione è accompagnata dalla realizzazione di opere edilizie soggette a preventiva autorizzazione (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia con ricostruzione, restauro e risanamento conservativo), la relativa domanda dovrà essere integrata a quella relativa all'intervento edilizio da eseguire, e ne seguirà l'iter autorizzativo.

Art. 8 Interventi di modifica di aree libere

1 Gli interventi di modifica delle aree libere senza la realizzazione di nuovi edifici o di altre strutture sono equiparati agli interventi edilizi di cui ai precedenti articoli. Appartengono a questa categoria le opere di sistemazione di superfici, sia verdi sia pavimentate, la realizzazione di attrezzature funzionali ad attività residenziali o produttive, la creazione di parcheggi pertinenziali, di aree di stoccaggio, magazzino o deposito.

2 Nell'esecuzione di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al rispetto dei parametri relativi alle superfici scoperte, drenanti e filtranti previsti dal presente Regolamento e dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT e più in generale alla permeabilità all'acqua meteorica delle superfici al termine dei lavori.

3 Ai fini della formazione della pratica edilizia si precisa che il grado di permeabilità delle pavimentazioni drenanti dovrà essere dimostrato accludendo agli elaborati progettuali un'adeguata documentazione tecnica

4 Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, manutenzione straordinaria ricadenti all'interno del perimetro delle aree cimiteriali sono invece disciplinati, oltre che dal presente Regolamento Edilizio, dal Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e dal Piano Regolatore Cimiteriale, nonché dalle specifiche leggi vigenti in materia.

Art. 9 Interventi urgenti temporanei e/o di sicurezza

1 L'esecuzione di interventi caratterizzati da particolare necessità ed urgenza per la prevenzione di un pericolo imminente, ovvero per la messa in sicurezza di un immobile o un'area libera, possono essere effettuati senza preventiva richiesta di autorizzazione, ma con semplice comunicazione agli uffici comunali da effettuarsi almeno 24 ore prima dell'inizio lavori.

2 Nel caso in cui la gravità della situazione di pericolo non permettesse di effettuare una comunicazione preventiva, il proprietario o l'avente titolo dovrà comunque provvedere all'invio di una comunicazione agli uffici comunali che motivi le ragioni di somma urgenza che hanno determinato l'intervento, descrivendo la situazione di pericolo accertata e le opere di messa in sicurezza eseguite e/o in corso d'esecuzione, entro e non oltre le 48 ore successive all'effettivo avvio dei lavori.

3 Si precisa che le opere realizzabili ai sensi di questo articolo sono unicamente quelle volte a scongiurare la situazione di pericolo e finalizzate alla messa in sicurezza dell'immobile, sia esso un edificio o un'area libera, e si ricorda che l'esecuzione in via d'urgenza di un intervento edilizio non è giustificabile qualora si possa provvedere alla messa in sicurezza attraverso opere provvisorie (ad esempio puntellamenti, ponteggi, transennature, etc.).

4 Ove l'intervento comporti l'esecuzione di opere, esso dovrà comunque essere seguito dalla realizzazione di lavori di completamento e finitura per la definitiva sistemazione dell'area o dell'immobile interessati. Tali lavori dovranno essere preceduti dall'inoltro all'UTC della relativa pratica edilizia che seguirà le ordinarie procedure istruttorie.

5 Tutti gli interventi urgenti vengono realizzati sotto la diretta responsabilità del proprietario o dell'avente titolo.

Art. 10 Modalità di attuazione degli interventi edilizi

1 Gli interventi individuati dall'art. 6 commi e-bis), e-ter D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti a semplice comunicazione all'UTC

2 Gli interventi previsti dal presente articolo dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle vigenti norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, con la preliminare acquisizione, ove previste nelle specifiche autorizzazioni in materia. Inoltre si precisa che, ove ne ricorresse il caso, il committente dei lavori dovrà provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale eventualmente richiesti entro 15 giorni dal termine dei lavori.

3 Per gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata C.I.L.A. rimanda all'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

4 Per gli interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività S.C.I.A. rimanda all'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5 Per gli interventi subordinati a permesso di costruire P.d.C., si rimanda all'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 11 Titoli abilitativi allo svolgimento dell'attività edilizia

1. Costituiscono titolo per l'esercizio dell'attività edilizia, in funzione del tipo di intervento da effettuare e secondo le disposizioni di legge e del presente Regolamento, il Permesso di costruire (PdC), la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ovvero il titolo sostitutivo acquisibile nei casi e nelle modalità previsti dalla legge, nonché la comunicazione per i mutamenti di destinazione d'uso.

2 Le procedure per l'acquisizione di tali titoli, quelle per l'esercizio dei controlli sui documenti, nonché sull'esercizio dell'attività edilizia, e le sanzioni relative alle violazioni accertate sono stabilite dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, cui si rinvia.

Art. 12 Soggetti legittimati a presentare domanda di titolo abilitativo allo svolgimento dell'attività edilizia

1 Sono legittimati a presentare domanda di Permesso di costruire, o segnalazione certificata di inizio attività e/o titolo sostitutivo, nonché ad avviare la procedura per i mutamenti di destinazione d'uso:

- a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

2 I soggetti indicati sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 13.

Art. 13 Autorizzazione paesaggistica

1 L'esercizio dell'attività edilizia su aree ed edifici sottoposti alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), in esecuzione delle disposizioni della Parte II, Titolo V, Capo II della L.R. 12/2005 e s.m.i., comporta l'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica a corredo

delle relative pratiche edilizie. L'Autorizzazione paesaggistica deve essere preventiva e successivamente allegata al Permesso di costruire o della Segnalazione certificata di inizio attività e/o titolo sostitutivo all'atto del deposito degli stessi all'U.T.C.

2 Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art.146, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare.

Art. 14 Piani attuativi

1 La disciplina generale dei piani attuativi è definita nell'art. 12 della L.R. 12/2005 smi,

2 In particolare sono legittimati a presentare proposta di piano attuativo i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie delle aree comprese nel piano, ovvero gli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

3 L'elenco degli elaborati minimi da inoltrarsi in allegato alla proposta di piano attuativo è contenuta nell'ALLEGATO II del presente regolamento. L'Ufficio Tecnico Comunale valuterà, caso per caso, la necessità di ulteriore o diversa documentazione da presentare ad integrazione di quanto specificato nel predetto allegato.

4 La validità dei piani attuativi è pari a 10 anni.

Art. 15 Certificato di agibilità

1 L'ottenimento del certificato di agibilità è disciplinato dagli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/2001.

2 La richiesta deve essere inoltrata dal titolare della pratica edilizia (Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività e/o titolo sostitutivo) entro quindici giorni dalla data fine lavori.

3 All'istanza di agibilità si devono allegare i documenti di cui all'art. 25 del DPR 380/2001 smi.

4 La mancata presentazione della domanda di agibilità entro i termini di legge, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria così definita: (a) da uno a trenta giorni di ritardo, 77 euro; (b) da trentuno a sessanta giorni di ritardo, 144 euro; (c) da sessantuno a novanta giorni di ritardo, 231 euro; (d) da novantuno a centoventi giorni di ritardo, 308 euro; (e) oltre tale termine 464 euro.

Art. 16 Uffici competenti

1 L'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) del Comune di Novedrate, ubicato presso la sede del Comune, è l'ufficio competente per il reperimento delle informazioni e la presentazione delle pratiche inerenti le attività edilizie e di trasformazione del territorio comunale.

Art. 17 Presentazione delle pratiche e accesso ai documenti

1 Le comunicazioni relative alle opere in edilizia libera e le istanze volte all'ottenimento dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia (Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività o titolo sostitutivo) devono essere inviate in copia cartacea per le pratiche edilizie a carattere residenziale, in via telematica sul portale www.impresainungiorno.it per tutte le altre destinazioni d'uso.

2 L'istruttoria delle pratiche edilizie è curata del personale tecnico dell'UTC che provvede a verificare la correttezza formale e la congruità e la completezza della documentazione amministrativa e tecnica allegata nei modi e nei tempi stabiliti dalla legge.

3 Si precisa che, ove la pratica edilizia preveda che vengano acquisite autorizzazioni accessorie quali quella paesaggistica (o deroghe), che non fossero state preventivamente ottenute, il proponente dovrà provvedere a proporre la relativa istanza contestualmente al deposito della S.C.I.A. o della richiesta di PdC.

4 L'istruttoria della pratica edilizia resterà sospesa fino all'acquisizione dei documenti di cui al comma precedente.

5 Per gli aspetti procedurali relativi ai titoli abilitativi necessari per l'esecuzione dell'attività edilizia, le modalità di controllo e le sanzioni relative agli illeciti in materia si richiama la normativa statale e regionale; in particolare, a titolo indicativo e non esaustivo, si rinvia al DPR 380/2001 e s.m.i.; alla L. 122/89 e s.m.i.; al DM 10/05/77 e s.m.i. ed alla L.R. 12/2005 e s.m.i.

6 La presa visione delle pratiche edilizie è disciplinata dalle norme vigenti (Legge 7 agosto 1990, n. 241) in materia di accesso agli atti pubblici ed alle informazioni in possesso delle amministrazioni pubbliche, pertanto i soggetti che lo ritenessero necessario possono prendere visione delle pratiche edilizie presentando motivata istanza scritta all'UTC.

7 Ai sensi dell'art. 5 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i. le pratiche edilizie sono consultabili presso l'UTC.

Art. 18 Provvedimento abilitativi e rilascio dei titoli

1 I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia e di trasformazione del territorio (il Permesso di costruire e la Segnalazione certificata di inizio attività e/o titolo sostitutivo) sono rilasciati dal Dirigente/Responsabile dell'UTC, così come quelli attinenti le richieste di Autorizzazione Paesaggistica, che prevedono la preventiva acquisizione del parere della Commissione competente, ovvero della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio.

2 Il Permesso di Costruire viene consegnato al titolare, insieme alla copia degli elaborati progettuali allegata all'istanza, vidimata e timbrata dall'UTC o mediante procedura telematica attraverso il portale "Impresainungiorno" e possono contenere prescrizioni generali e specifiche inerenti la realizzazione delle opere, oltre all'impegno alla cessione al Comune delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione, ovvero all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione stesse da parte del soggetto richiedente a scomputo totale o parziale dei contributi di costruzione.

3 Per le SCIA onerose viene redatto apposito provvedimento di conclusione del procedimento contenente la definizione del contributo di costruzione e le eventuali prescrizioni. Ogni altra comunicazione avviene a mezzo del portale "Impresainungiorno" o mediante invio di apposita mail pec.

4 L'emanazione del titolo abilitativo viene comunicato al titolare ed al progettista mediante le procedure di notifica degli atti amministrativi in vigore; contestualmente, per i soli permessi di costruire, ne interviene pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni naturali e consecutivi.

5 Nel caso di presentazione di S.C.I.A. il titolo è dimostrato mediante l'esibizione della copia riportante il protocollo e timbro del comune.

6 In caso di eventuali difformità fra la documentazione depositata all'Ufficio Protocollo e quella in possesso del titolare, fa fede la copia depositata presso il Comune.

7 In caso di mutamento del titolare del provvedimento abilitativo, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o del titolo, e comunque entro 30 giorni dalla scadenza del termine di validità del titolo stesso, il nuovo titolare dovrà proporre al Comune istanza di volturazione del titolo, ovvero, in caso di segnalazione certificata di inizio attività, darne comunicazione. L'istanza dovrà contenere in allegato copia dell'atto di proprietà dell'immobile oggetto del titolo e la ricevuta di pagamento dei relativi diritti di segreteria. Per le sole S.C.I.A., in assenza di risposta dell'UTC entro 30 giorni, la voltura si ritiene acquisita per "silenzio assenso". La volturazione non comporta il riesame e non modifica la tempistica di validità della pratica e non può essere effettuata oltre il termine di validità del titolo abilitativo.

8 I provvedimenti abilitativi sono sempre rilasciati dall'UTC fatti salvi i diritti di terzi. I soggetti che lo ritenessero necessario possono prendere visione presso l'UTC di Permessi di costruire e Segnalazioni di inizio attività e/o titoli sostitutivi, secondo le procedure indicate all'articolo precedente.

Art. 19 Ordinanze e annullamenti

1 Le ordinanze sono provvedimenti emanati dal Responsabile dell'UTC per procedere all'attuazione di specifiche disposizioni.

2 Le ordinanze a carattere urgente e di natura igienico-sanitaria sono adottate dal Sindaco, su proposta del Responsabile dell'UTC e previo eventuale acquisizione del parere tecnico delle Commissioni comunali competenti.

3 L'annullamento e/o la revoca integrale o parziale dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli sono disposti dal Responsabile dell'UTC.

Art. 20 Distanze

1 Distanza minima degli edifici e delle costruzioni accessorie dai confini (Dc)

La Distanza minima degli edifici e delle costruzioni accessorie dai confini (Dc) viene espressa in metri lineari e si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà, nel punto più vicino e tra pareti antistanti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti o pilastri, e al netto dei normali aggetti, fino a 1,5 ml.

In particolare, la distanza minima dai confini deve essere:

1.1 pari a 0,00 ml per gli edifici principali in tutti gli ambiti aventi tra loro la medesima destinazione d'uso principale, qualora esista una convenzione trascritta e registrata tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco d'edificare in aderenza, oppure qualora sul tratto di confine interessato già sorga il fabbricato del lotto adiacente, e a condizione che la sagoma del nuovo edificio sul confine sia contenuta in quella esistente, evitando la messa a nudo di frontespizi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione; in caso d'edificazione differita, i frontespizi devono comunque essere completati

con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali;

1.2 pari a 5,00 ml minimo, per edifici con pareti, finestrate e non, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificante del lotto attiguo porti la distanza complessiva tra due edifici a 10,00 ml;

1.3 pari alla metà (1/2) dell'altezza del fabbricato qualora questi supero l'altezza di 10,00 ml. Ove il lotto contiguo risulti edificabile ma ineditato la distanza dal confine dovrà necessariamente essere calcolata aggiungendo alla distanza minima di ml 5,00 la differenza con l'altezza reale del fabbricato in modo da rispettare la distanza pari all'altezza del fabbricato più alto (art. 9 del D.M 2 aprile 1968);

1.4 qualora preesistano edifici addossati al confine o a distanza $\leq$ ml 1,50 dal confine, è consentita la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti, in continuità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 C.C.;

1.5 le costruzioni totalmente interrate non vanno considerate al fine della distanza dai confini con le proprietà private;

1.6 Sono pure ammesse distanze inferiori in caso di stipula di convenzione fra privati che preveda che al minor arretramento dell'uno corrisponda un maggior arretramento dell'altro.

2 Distanza minima tra gli edifici e tra gli edifici principali e le costruzioni accessorie (De)

La Distanza minima tra gli edifici e dalle costruzioni accessorie (De) determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura tra pareti antistanti, o della sagoma esterna di portici e logge, dai singoli punti dell'altra costruzione, nella proiezione orizzontale delle stesse.

In particolare, la distanza tra i fabbricati è così definita:

2.1 è prescritta la distanza tra pareti finestrate e non finestrate di edifici antistanti pari a un minimo non derogabile di 10,00 ml;

2.2 la distanza pari all'edificio più alto se di altezza maggiore a ml 10,00 (rif. art. 9 D.M 1444/68);

2.3 le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione;

2.4 è possibile andare in deroga alle presenti disposizioni nei casi seguenti:

- nel caso di box, se non superano l'altezza all'estradosso di mt 2,50, possono essere costruiti: a) a confine; b) a confine con aree di uso pubblico arretrati dal confine di almeno 3,00 mt affinché l'area tra il box e lo spazio pubblico venga debitamente piantumata; c) in aderenza a edifici della stessa proprietà o in prossimità della stessa con una distanza minima di 2,00 mt;
- nel caso di piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche che possono prevedere distanze inferiori;
- nel caso che tra edifici esistenti, siano interposte strade pubbliche.

2.4 Per le costruzioni accessorie valgono le prescrizioni di cui al successivo art. 112

3 Distanza minima dei fabbricati dalle strade e spazi pubblici (Ds)

3.1 La Distanza minima dei fabbricati dalle strade (Ds) e dagli spazi pubblici determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine stradale previsto dallo strumento urbanistico; viene espressa in metri e si misura a raggio da ciascun punto, o della sagoma esterna di portici e logge, dai singoli punti della costruzione, nella sua proiezione orizzontale, al netto di balconi aggettanti fino a 1,5 ml.. Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal Pgt o dai piani esecutivi. Devono essere sempre rispettati i disposti di cui all'art. 2 del D.M. 14/04/1968 D.P.R.26 aprile 1993 n. 147, D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 (nuovo Codice della strada) e D.L. 30 aprile 1992 n. 285.

3.1 Relativamente ai box interrati in deroga (L. 112/89 e s.m.i.) previsti lungo il confine stradale si rimanda a quanto indicato nell'ultimo periodo del presente comma.

4 Distanza minima dei fabbricati dai fabbricati agricoli

4.1 Per le distanze da edifici agricoli destinati al ricovero/allevamento di animali si rimanda al Titolo III del R.L.I

Nel caso di nuove edificazioni e/o ampliamenti in zone contigue a strutture agricole preesistenti, dovrà essere rispettata la distanza di 100 m, come previsto dall'articolo 15 delle norme del PTCP, nel rispetto della normativa vigente.

4.1 Le concimaie, le stalle, i pollai e le conigliaie devono rimanere a 100 m da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa.

Tabella riepilogativa distanze

Per gli ambiti residenziali

Dai confini (Dc)	5,00 ml oppure 0,00 m con convenzione registrata e trascritta tra confinanti; Lotto contiguo edificabile ma ineditato: la distanza dal confine dovrà necessariamente essere calcolata aggiungendo alla distanza minima di ml 5,00 la differenza con l'altezza reale del fabbricato in modo da rispettare la distanza pari all'altezza del fabbricato più alto (art. 9 del D.M 2 aprile 1968 e s.m.i.);
Tra edifici (De)	10,00 ml (tra pareti finestrate e non finestrate non è possibile derogare); Pari all'altezza dell'edificio più alto se maggiore a 10,00 ml 100,00 ml nelle nuove costruzioni previste in ambiti contigui ad aree agricole aventi destinazione d'uso non agricola da strutture agricole esistenti, come stalle e altri ricoveri animali in genere.
Dalle strade (Ds)	5,00 ml per strade con larghezza sino a 7,00 ml; 7,50 ml per strade con larghezza da 7,00 ml a 15,00 ml; 10,00 ml per strade con larghezza oltre 15,00 ml e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992 e s.m.i.

Per gli ambiti non residenziali:

Dai confini (Dc)	5,00 ml o 0,00 ml con convenzione registrata e trascritta tra confinanti; Lotto contiguo edificabile ma ineditato: la distanza dal confine dovrà necessariamente essere calcolata aggiungendo alla distanza minima di ml 5,00 la differenza con l'altezza reale del fabbricato in modo da rispettare la distanza pari all'altezza del fabbricato più alto (art. 9 del D.M 2 aprile 1968 e s.m.i.);
Tra edifici (De)	10,00 ml (tra pareti finestrate e non finestrate non è possibile derogare); Pari all'altezza dell'edificio più alto se maggiore a 10,00 ml
Dalle strade (Ds)	5,00 ml per strade con larghezza sino a 7,00 ml; 7,50 ml per strade con larghezza da 7,00 ml a 15,00 ml; 10,00 ml per strade con larghezza oltre 15,00 ml, nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992 e s.m.i.
Distanza da ambiti non agricoli	100,00 ml per le nuove strutture agricole da ambiti non agricoli come stalle e altri ricoveri animali in genere.

Art. 21 Limiti di rispetto

Aree in uso alla mobilità

1.1 La zona comprende le aree destinate in uso alla mobilità per la realizzazione delle strade, delle piazze e loro pertinenze.

Le strade vengono definite come aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

1.2 Le strade sono classificate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 del D.lgs. 285/1992 e s.m.i., riguardo le loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali nei seguenti tipi:

A - Autostrade;

B - Strade extraurbane principali;

C - Strade extraurbane secondarie;

D - Strade urbane di scorrimento;

E - Strade urbane di quartiere;

F - Strade locali.

E' denominata "strada di servizio" la strada affiancata a una strada principale (A, B o C) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa. Ai fini delle presenti norme le strade "vicinali" (ex consorziali/vicinali) sono assimilate alle strade comunali.

1.3 Le aree destinate alla viabilità nelle tavole del Piano di governo del territorio. sono preordinate all'esproprio o alla

cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

1.4 Le strade di carattere urbano-comunale sono individuate nelle tavole del Piano di governo del territorio in relazione alle funzioni previste.

Le sezioni dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche tecniche:

corsie di scorrimento strade primarie = ml 3,50 ciascuna o multipli fino a formare l'intera carreggiata;

corsie di scorrimento strade secondarie = ml 3,00 ciascuna, o multipli fino a formare l'intera carreggiata;

corsie di sosta = ml 2,50 per posizione parallela all'asse;

ml 5,00 per posizione perpendicolare all'asse;

ml 4,50 per posizione a spina di pesce;

corsie pedonali = minimo ml 0,75. con barriere di protezione;

minimo ml 1,50. senza barriere di protezione.

1.5 Le indicazioni grafiche del Piano di governo del territorio relative alla viabilità di carattere sovracomunale sono solo indicative delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione.

Gli enti competenti dovranno concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

Gli schemi di progetto viabilistico non condizionano i progetti esecutivi delle opere nelle successive fasi di attuazione.

Fasce di rispetto stradale

2.1 Le fasce di rispetto dalle infrastrutture per la viabilità e le linee d'arretramento sono quelle stabilite dalla legislazione vigente (D.Lgs 30/04/1992 n. 285 e s.m.i.; D.P.R 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.) in relazione alle categorie d'appartenenza del tracciato stradale e alle norme in materia, espresse nel Codice della Strada; pertanto, le fasce di rispetto e le linee d'arretramento devono essere rispettate negli interventi anche se non sono rappresentate in cartografia.

2.2 Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo D;

2.3 Per le strade di tipo E ed F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

2.4 Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

m 3 per le strade di tipo A;

m 2 per le strade di tipo D.

Per le altre strade non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

2.5 La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2.6 Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

60 m per le strade di tipo A;

40 m per le strade di tipo B;

30 m per le strade di tipo C;

20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice della strada;

10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

2.7 Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo B;

10 m per le strade di tipo C.

2.8 Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

5 m per le strade di tipo A, B;

3 m per le strade di tipo C, F.

2.9 Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

2.10 La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

2.11 La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

2.12 La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

2.13 Le prescrizioni contenute nei commi 2.11 e 2.16 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

2.14 All'interno delle linee d'arretramento e delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi edilizi, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo; è comunque consentita la realizzazione di recinzioni, giardini, orti, parcheggi, autolavaggi e impianti per la distribuzione di carburante, con relativi servizi accessori; per questi ultimi due è richiesto titolo edilizio convenzionato oltre alla presentazione d'Atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto sui registri immobiliari, in cui il proprietario s'impegna alla demolizione dei manufatti e/o al ripristino dello status ante quo, a propria cura e spese, in caso d'utilizzo dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale per realizzare opere pubbliche o per finalità istituzionali.

Sono vietate nuove edificazioni pur ricomprese all'interno delle fasce di rispetto stradali come sopra specificate ed individuate negli elaborati di P.G.T qualora ricadenti all'interno della rete ecologica provinciale come individuata nelle specifiche tavole di P.G.T (rif. art. 11 NTA di PTCP vigente).

2.15 All'interno delle linee d'arretramento e delle fasce di rispetto è possibile realizzare nuove strade e/o ampliare quelle esistenti e/o effettuare opere complementari (sovrappassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua o di altre reti di servizi, parcheggi, ecc.), oltre a formare percorsi pedonali e piste ciclabili.

2.16 Qualora la linea di arretramento o la fascia di rispetto interessi un ambito edificabile, è consentito il calcolo della SL realizzabile, applicando gli indici di densità o d'utilizzazione a tutta l'area edificabile, con trasposizione dell'edificabilità sulla superficie avente la stessa destinazione d'ambito, oltre la linea di arretramento o la fascia di rispetto.

Aree di rispetto cimiteriale

3.1 Nelle aree di rispetto cimiteriale, individuate con apposito simbolo grafico nelle tavole del Piano di governo del territorio, sono soggette al vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 28 luglio 1934 n. 1265 e s.m.i. e dalla legge 17 ottobre 1957 n. 983 e s.m.i. Detto perimetro è modificabile per ampliamento dell'attuale cimitero secondo le procedure di cui all'art. 338 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 e s.m.i. e 983/57 e s.m.i. sempre comunque nei limiti minimi di cui all'art. 57 del D.P.R. n° 285 del 10 settembre 1990 e s.m.i. La modifica del solo perimetro di cui sopra non comporta variante al Piano di governo del territorio. All'interno dell'ambito cimiteriale, comprendente il limite di rispetto, non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto terra, fatti salvi: gli ampliamenti delle strutture cimiteriali; i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione/autorizzazione; volumi tecnici senza permanenza di persone; attrezzature inerenti la custodia e la gestione dell'attrezzatura cimiteriale; strade di arroccamento per la struttura cimiteriale; parcheggi pubblici; impianti tecnologici; area a verde Parco del cimitero.

Aree di rispetto elettrodotti

4.1 Si tratta delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione presenti nel territorio comunale.

4.2 Devono essere rispettate le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti) e della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

4.3 All'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

4.4 Le stesse aree possono essere computate ai fini edificatori di ambito su aree contigue (esclusivamente con medesima destinazione d'ambito) non comprese dal vincolo.

Aree di rispetto metanodotto/gasdotto

5.1 Sulle aree interessate dal metanodotto gli interventi edilizi possono essere autorizzati solo previo assenso degli Enti che gestiscono tale servizio, fatto salvo il rispetto della legislazione vigente in materia.

5.2 Devono essere rispettate le indicazioni del DM 24 novembre 1984.

Aree di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

6.1 Si tratta delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, riportate graficamente nelle tavole del Piano delle Regole. Le finalità perseguite sono quelle della salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano.

6.1 Ai sensi dell'art.94 del D.Lgs. 152/2006 e della D.g.r. 10 aprile 2003, n. VII/12693, le aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano, sono soggette a divieti e limitazioni e le attività incompatibili ed i centri di pericolo preesistenti, posti all'interno di tali aree, ove possibile sono adottate le misure per il loro allontanamento. In ogni caso deve essere garantita la messa in sicurezza.

6.2 All'interno del limite di rispetto i tratti di rete fognaria, ai sensi della D.g.r. 10 aprile 2003, n. VII/12693, dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e recapitare esternamente al limite di rispetto;
- assenza di manufatti che possano costituire elementi di discontinuità (sifone e opere di sollevamento);
- i tratti di fognatura saranno realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno del limite di rispetto e corredato da pozzetti rompi tratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili;
- saranno utilizzati comunque materiali e manufatti che garantiscano la tenuta nelle peggiori condizioni di esercizio.

6.3 Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, e precisamente:

- Zona di tutela assoluta (indicata graficamente secondo l'art. 5 del D.Lgs. 258/2000): ha un'estensione di raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo.

- Zona di rispetto (indicata graficamente secondo l'art. 6 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio di m 200. In essa sono vietate le seguenti attività: a) dispersione i fanghi ed acque reflue, anche se depurate; b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; e) aree cimiteriali; f) aperture di cave che possono essere in connessione con la falda; g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; h) gestione di rifiuti; i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; k) pozzi perdenti; l) pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

In essa sono consentite le attività indicate dalla la D.G.R. 10 Aprile 2003 n. 7/12693.

- Zona di protezione (non indicata graficamente, disciplinata dall'art. 7 del D.Lgs. 258/2000): valgono le indicazioni degli

ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall'A.S.L. competente e dall'Ente gestore dell'acquedotto

Aree di rispetto dell'impianto di depurazione consortile

7.1 Si tratta dei limiti di rispetto dell'impianto di depurazione consortile ubicato sull'adiacente territorio dei comuni di Carimate e Lentate sul Seveso, al confine sud ovest del territorio di Novedrate. L'ampiezza della zona di rispetto assoluto, con vincolo di inedificabilità, è pari a 100 ml, come prescritto dalle vigenti norme di settore.

Art. 22 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;

1 Per le aree ed i complessi produttivi classificati "a rischio di incidente rilevante" risultanti dagli elenchi regionali, qualora ricorrano le condizioni, si applicano le disposizioni di cui all'Art. 4 del DM Lavori Pubblici del 9/05/2001. Per le stesse aree si applicano le specifiche prescrizioni normative dell'ambito in cui i complessi produttivi sono inseriti.

Art. 23 Vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

1 Gli interventi in aree o su edifici sottoposti a vincolo di tutela paesistico, ambientale, culturale e archeologico, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., sono subordinati alle prescrizioni e procedure stabilite dalle norme suddette.

Aree di tutela Archeologica

2 Sono identificati nel Piano del Regole i seguenti ambiti di interesse archeologico:

- L'ambito ubicato a nord del cimitero (Fg. 5 part. 743) e relativo buffer di 50 metri di raggio, a seguito del rinvenimento di una tomba romana;
- Il nucleo di antica formazione.

I progetti comportanti l'abbassamento della quota attuale del piano di campagna devono essere trasmessi alla competente Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari, come da nota della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese prot. 4249/2020 del 31/07/2020.

Aree di tutela culturale

3 Sono soggetti a tutela culturale, come da vincolo apposto con specifico provvedimento, la villa neogotica sita in via Como e l'ambito del Castello di Carimate. All'interno di tali fasce sono vietate nuove edificazioni, come definito all'art. 18 delle NTA del PTCP.

4 I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, di cui agli Articoli 11 c. 1 e 50 c. 1 del D. Lgs. 42/2004), esposti e non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle disposizioni del Titolo II dello stesso D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.. E' prescritto che tali opere e manufatti non possano essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Aree di tutela Paesaggistica

5 Sono tutte quelle aree di particolare valore paesaggistico tutelate ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. sulle quali, ogni intervento edilizio ed ambientale, dovrà essere preventivamente sottoposto alle procedure di autorizzazione paesaggistica secondo le vigenti disposizioni di legge in materia.

6 In tutto il territorio del Comune Novedrate i progetti di trasformazione che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico, ai sensi della D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002. Sono escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali.

7 Sono soggetti a tutela paesistica i corsi d'acqua del torrente Serenza, presente sul territorio comunale, nonché il torrente Seveso sul territorio di Carimate e valle di Cabiato, con le relative fasce di rispetto, nonché le aree boscate.

Art. 24 Zone vulnerabili ai nitrati

1 Il Comune di Novedrate rientra interamente nell'elenco dei comuni interamente compresi nelle zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola (D.G.R. VIII/3297 del 11/10/2006 riconfermata con D.G.R. IX/4984 del 07/03/2013). Si rimanda alla D.G.R.

n. X/5171 del 16/05/2016 per le specifiche relative ai vincoli all'attività di spandimento reflui e alle modalità per l'utilizzazione agronomica.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 25 Sportello unico per l'edilizia

1 Riferimenti normativi Art. 5 del D.P.R. 380/2001, art. 32 della L.R. 12/2005 e D.P.R. 447/1998

2 L'esercizio delle funzioni amministrative relative all'istruttoria e rilascio degli atti abilitativi in materia di attività edilizia e di altri atti e pareri previsti dalle vigenti norme in materia edilizia e ambientale è svolto dallo Sportello Unico per l'Edilizia.

3 Il comune, attraverso lo SUE, fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti di pianificazione ed edilizi.

4 Il comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, svolge attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al D.P.R. 447/1998 e DPR 160/2010, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.

5 Lo sportello unico per l'edilizia provvede:

- alla gestione delle istanze edilizie: PDC, SCIA, CILA, Autorizzazione paesaggistica comunale, FER-CEL, Mise; Cimiteriali e dei restanti atti afferenti alla materia urbanistico/edilizia: accesso agli atti, certificato di destinazione urbanistica, gestione ERP, acquisizione pareri enti ed autorità ove necessari se non già allegati all'istanza

- alla ricezione delle domande di permesso di costruire, delle segnalazioni certificate inizio attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, dei progetti approvati, nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di ogni altro atto di materia di attività edilizia;

- all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi;

- al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo, comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio compreso il rilascio dell'attestato relativo alla certificazione energetica degli edifici;

- alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.

6 Il SUE acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- il parere dell'azienda sanitaria locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;

- il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

- pareri della commissione per il paesaggio, nel caso di interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi – nel caso di recupero abitativo dei sottotetti ed in tutti quei casi in cui il responsabile del procedimento lo ritenga necessario

La conferenza dei servizi tra strutture interne al comune

1 Riferimenti normativi Art. 14 della Ln. 241/1990 e s.m.i.

2 Si convoca qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire una conferenza di servizi tra le strutture interne all'amministrazione comunale.

3 La convocazione da parte del responsabile del procedimento o il responsabile dell'istruttoria deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 10 giorni prima della data stabilita.

4 Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

5 Il verbale deve contenere le determinazioni assunte in sede di conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento fra i funzionari dell'amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo conclusivo dell'istruttoria ovvero del procedimento, a seconda che la conferenza abbia natura istruttoria o decisoria.

La conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1 Riferimenti normativi Art. 14 della Ln. 241/1990 e s.m.i.

2 Si convoca qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti amministrazioni diverse, la conferenza di servizi viene

indetta dal soggetto competente.

3 La conferenza può essere indetta anche quando l'amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

4 La convocazione:

- Le disposizioni si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal soggetto competente.
- La conferenza dei servizi tra amministrazioni può essere indetta in maniera riunita, ossia chiamando nello stesso incontro tutte le amministrazioni ed enti interessati dal procedimento, nell'ottica di snellire i tempi e le procedure.

Collaborazione tra privati e comuni

1 Riferimenti normativi Art. 13 della L. 349/86

2 Indicazioni interpretative

- I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono sottoporre all'amministrazione comunale quesiti scritti in ordine a indicazioni interpretative della disciplina urbanistico - edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti o dai regolamenti comunali.
- L'amministrazione comunale, su parere del Responsabile del Procedimento, fornirà risposte mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa amministrazione.

3 Parere preventivo su progetti edilizi e piani attuativi

- Per interventi complessi o con problemi particolari, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente una richiesta di parere preventivo, corredata da documentazione idonea a rappresentare i luoghi, gli edifici, i vincoli, le previsioni progettuali e quant'altro necessario per la valutazione dell'istanza.
- La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla commissione edilizia per un esame preliminare.
- Il parere preventivo, con gli eventuali consigli, osservazioni e raccomandazioni per la redazione del progetto definitivo, è rilasciato all'interessato entro 60 giorni dalla richiesta, fatta salva una sola eventuale sospensione dei termini per richiesta di documentazione integrativa.
- Nel caso in cui il parere preventivo sia favorevole, lo stesso non costituisce titolo abilitativo alla realizzazione dell'opera, dovendo lo stesso essere acquisito previo inoltramento di apposita istanza.

Art. 26 Sportello unico per le attività produttive

1 Riferimenti normativi D.lgs. 112 del 31/3/1998, D.P.R. 447 del 20/10/1998 (modificato successivamente dal D.P.R. 440 del 7/12/2000), D.P.R. 160/2010

2 Lo Sportello Unico per le Attività Produttive, terziarie e commerciali (SUAP) è l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive, di prestazioni di servizi e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività ivi compresi anche quelli di cui al D.lgs. 59/2010. (DPR 160/2010 - art 2, comma 1)

3 Le finalità dello Sportello Unico sono:

- migliorare la qualità dei servizi amministrativi che facilitano la creazione di nuove imprese ed il mantenimento di quelle esistenti;
- garantire un rapporto rapido ed efficace tra imprese e pubblica amministrazione in un'ottica di semplificazione burocratica.

4 Con l'entrata in vigore del D.P.R. 160/2010 tutte le procedure e la presentazione delle istanze, devono avvenire tramite in maniera telematica. Per questo si rimanda al portale del Suap di Novedrate all'indirizzo web: IMPRESAINUNGIORNO.IT

Art. 27 Disciplina delle commissioni

1 La formazione, la composizione e l'attività delle Commissioni consultive competenti in materia di edilizia, urbanistica e pianificazione gestione del territorio è disciplinata dal presente articolo, fatte salve le specifiche disposizioni di dettaglio eventualmente approvate con i regolamenti istitutivi di ciascuna singola Commissione.

2 Le Commissioni rimangono in carica per la durata del mandato amministrativo dell'Amministrazione che le ha nominate e alla scadenza del termine la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.

3 Le commissioni sono nominate dalla Giunta Comunale.

4 L'appartenenza alle Commissioni è incompatibile con le cariche di Sindaco, di Assessore, di Consigliere del Comune. Sono parimenti incompatibili i soggetti che, per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimere un parere sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

5 I membri che abbiano sottoscritto progetti sottoposti al parere della Commissione in qualità di progettisti o titolari, ovvero vantino con questi rapporti di parentela o affinità entro il quarto grado, non possono essere presenti alla trattazione della pratica. Tale divieto è esteso anche al caso in cui i professionisti progettisti abbiano rapporti di lavoro continuativi e diretti con un Commissario; di ciò dovrà essere dato atto nel verbale della seduta.

6 I membri che risultano assenti per almeno tre sedute consecutive, senza giustificato motivo, potranno essere ritenuti decaduti dal loro incarico e sostituiti da altri membri nominati dalla Giunta comunale.

7 Qualora si verifichi una causa di decadenza di cui si punti precedenti, ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo, la Giunta Comunale nomina i membri sostituti.

8 Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.

9 I Commissari nominati devono presentare al Sindaco dichiarazione scritta in ordine alla assenza dei casi di incompatibilità di cui sopra.

10 Su ciascun progetto esaminato verrà apposto il timbro della Commissione, con la data della seduta e il numero di verbale. I pareri delle Commissioni si intendono validamente concordati con il voto favorevole della maggioranza dei presenti alla seduta. In caso di parità dei votanti, prevale il voto del Presidente. Il voto è sempre espresso in forma palese.

8 Per il regolare svolgimento delle sedute e per la validità dei pareri espressi è obbligatoria la presenza della metà più uno dei commissari.

Art. 28 La commissione per il paesaggio

1 La Commissione per il paesaggio è un organo istituito dalla L.R. 12/2005 per la valutazione degli interventi e dei piani attuativi da realizzare in aree sensibili sottoposte ai vincoli di tutela ambientale e paesaggistica. Sono sottoposti al parere di tale Commissione gli interventi di trasformazione che richiedono un provvedimento di competenza comunale ai sensi del Capo II del Titolo V della Parte II della medesima legge.

E' nominata a seguito di pubblicazione di avviso pubblico da affiggere all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune, con il quale si invitano i candidati a presentare apposita domanda corredata da curriculum professionale.

2 E' composta da tre membri: il Presidente e due esperti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistica - ambientale.

3 Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

4 I componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in materie attinenti l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali. I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune.

5 I membri della Commissione per il paesaggio non possono essere contemporaneamente membri della Commissione edilizia comunale di commissioni comunali operanti nel settore territoriale.

6 Per quanto non espressamente disposto nel presente articolo vigono le norme relative alla Commissione Edilizia, il D.

Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004 e la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, nonché la d.g.r. 8/7977 del 06/08/2008.

Art. 29 La commissione edilizia

1 È facoltà dell'Amministrazione comunale in carica istituire la Commissione Edilizia valendosi della facoltà concessa dall'art. 30 della L.R. 12/2005 s.m.i..

2 E' composta dal Presidente e dai seguenti membri:

a) sette esperti in materia edilizia, urbanistica, ambientale e barriere architettoniche, con professionalità risultante dai rispettivi curricula, con laurea in ingegneria o architettura o con diploma di perito o geometra;

b) Un esperto in materie giuridiche

3 Alla commissione interviene, con funzioni di segretario, senza diritto di voto, il responsabile del provvedimento (o dell'istruttoria), nonché il comandante provinciale dei VV.F. o suo delegato.

4 La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente. La presidenza della Commissione Edilizia è attribuita dalla Giunta al Responsabile dell'Area Tecnica o ad altro soggetto nominato dalla Giunta Comunale.

5 Il parere della Commissione può essere richiesto per:

- concessione edilizia anche in variante
- concessione edilizia in deroga o in sanatoria
- applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi 1902/52, 1187/68, 291/72 e L.R. 51/75
- annullamento di concessione edilizia
- autorizzazione e sanzioni paesistico-ambientali
- opere pubbliche di carattere edilizio, di sistemazione delle aree ad uso pubblico, di arredo urbano e verde pubblico
- opere di urbanizzazione
- proposte di piani attuativi e accordi di programma

6 Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la conformità urbanistica, la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale. In particolare la Commissione edilizia valuta:

- a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
- b) il rapporto con il contesto;
- c) la qualità progettuale;
- d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.

7 In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

8 La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al bimestre e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario. Il Presidente convoca le sedute con comunicazione a mezzo fax o e-mail trasmessa ai Commissari almeno quattro giorni prima della data fissata per la riunione. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione. Il Presidente stabilisce l'ordine del giorno della seduta e dispone la redazione di apposito verbale, a cura del Segretario nella persona del Responsabile dell'UTC o del suo delegato, il quale partecipa alla seduta senza diritto di voto. Il verbale dovrà contenere i dati identificativi delle pratiche esaminate, il nominativo dei presenti, i pareri concordi, gli eventuali pareri difformi o le astensioni di voto dei membri debitamente motivate. Il Presidente ha facoltà di delegare preventivamente e per iscritto un altro membro della Commissione ad assolvere alle proprie funzioni quando, trovandosi nell'impossibilità di partecipare ad una seduta, sia necessario garantirne lo svolgimento.

9 Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, in casi particolari, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto e non alla successiva attività di esame e di espressione del parere; di quanto sopra dovrà essere fatta menzione nel verbale della seduta.

10 Il parere espresso dalla commissione è obbligatorio e consultivo, ma non vincolante; esso non costituisce presunzione del rilascio del provvedimento finale, che è riservato all'organo competente.

11 La Commissione edilizia può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, richiedendo la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**Art. 30 Certificato di destinazione urbanistica;**

1 Riferimenti normativi Art. 30 D.P.R. 380/2001

2 Caratteristiche:

- Il certificato di destinazione urbanistica contiene tutte le prescrizioni urbanistiche relative ad un'area o un immobile in riferimento al Piano di Governo del Territorio, piani attuativi in vigore, vincoli esistenti e altro.
- Il certificato di destinazione urbanistica viene richiesto per la stipula di contratti, atti di compravendita, atti di successione, o per conoscere la destinazione di una determinata area secondo lo strumento urbanistico del Comune.

3 Iter procedurale:

- Il certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda come previsto dall'articolo 30, comma 3 del D.P.R.380/2001.
- Conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condidenti, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- Viene rilasciato dal dirigente o responsabile dell'ufficio comunale competente, o dal responsabile dello Sportello Unico.

4 L'istanza va presentata presso lo Sportello Unico nei modi e tempi previsti.

5 Sia la richiesta che il certificato di destinazione urbanistica sono assoggettati all'imposta di bollo tranne quando il certificato è richiesto ad "uso successione". In tal caso sia la richiesta che il certificato potranno essere in carta libera.

Il rilascio del certificato di destinazione urbanistica è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria.

6 In allegato all'istanza va consegnato il documento d'identità del dichiarante va allegato alla documentazione in caso di apposizione di firma autografa, eventuale permesso di soggiorno in caso di cittadini extracomunitari.

Art. 31 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;

1 La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato almeno 15 giorni prima della data di scadenza del termine, corredando la domanda con idonea relazione, a firma del direttore dei lavori, che specifichi i motivi del ritardo, e che, se ricorre il caso, illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire con esauriente rilievo fotografico a colori.

2 L'eventuale proroga è rilasciata dal responsabile del provvedimento entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.

3 In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per le opere mancanti.

Art. 32 Coordinamento con le disposizioni in materia di determinazione del contributo di costruzione

In applicazione degli artt. 17, 18 e 19 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e degli artt. 43, 44, 45, 46, 47 e 48 della L.R. 12/05 e s.m.i. l'Amministrazione Comunale determina con apposito provvedimento l'entità del contributo di costruzione dovuto per le diverse fattispecie di intervento ed in tale sede delibera se avvalersi della facoltà di riduzione del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 33 Comunicazioni di inizio

1 Nel caso della C.I.L.A. e S.C.I.A. contestuale la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori. Qualora non completa dovrà essere presentata successiva comunicazione esplicita di inizio lavori corredata dai documenti mancanti.

2 Nel caso della S.C.I.A. alternativa al P.d.C. e del Permesso di Costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve diverse disposizioni legislative; pertanto è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data.

3 L'inizio dei lavori, ai sensi dell'Art. 15 comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia, deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.

4 Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere.

5 Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico generale il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.

6 Decorso inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, sempre che non siano partiti i lavori.

7 Prima dell'inizio dei lavori, per le pratiche di permesso di costruire e SCIA, devono essere presentati:

- a) La documentazione richiesta in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, comprensiva della comunicazione con l'indicazione del nominativo e dei dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori,;
- b) visto-esame del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o autocertificazione nei casi previsti dalle norme, nonché altri visti o autocertificazioni non allegati alla presentazione del titolo edilizio;
- c) la documentazione richiesta per lo specifico intervento pubblicata sul sito internet del Comune salvo che non sia già stata prodotta.

8 Prima dell'inizio delle opere strutturali previste nel progetto deve essere presentata la relativa denuncia ove prescritta ai sensi della legislazione vigente.

Art. 34 Comunicazioni di fine lavori

1 Il termine entro il quale l'opera assentita con permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire deve essere ultimata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori (ai sensi dell'art. 42 comma 6 L.R. 12/2005 e s.m.i.). Decorso tale termine il titolo decade di diritto per la parte non eseguita fatta salva la possibilità, per il solo permesso di costruire, di richiederne, prima della scadenza, la proroga nei casi e con le modalità di legge.

2 La segnalazione certificata di inizio attività e la comunicazione di inizio lavori asseverata conserva efficacia per tre anni a decorrere dal deposito, fatte salve diverse disposizioni legislative, senza possibilità di proroghe di tale termine.

3. Per tutti gli interventi, terminate le opere, dovrà essere presentato allo sportello unico la comunicazione di fine lavori corredata da tutta la documentazione di legge. Per le sole SCIA è necessaria la presentazione del collaudo finale a firma di tecnico abilitato con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto depositato.

4 La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova SCIA, PDC e CILA.

5 Alla comunicazione di fine lavori di interventi di nuova costruzione, ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali, e di interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, devono inoltre essere allegati:

- a) rilievo delle opere di fognatura realizzate ove differente dal progetto depositato;
- b) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente;

c) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi;

6 La presentazione degli elaborati di cui ai precedenti punti è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto la propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.

Art. 35 Agibilità

1 Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto titolare del titolo o atto abilitativo, suoi successori o aventi causa, è tenuto a presentare per gli interventi edilizi, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

2 La domanda può essere presentata anche:

- per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, se dotate di autonomi requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

3 La domanda deve essere presentata secondo la modulistica unificata nazionale, corredata dalla seguente documentazione:

- documentazione relativa all'avvenuto accatastamento dell'edificio;
- dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione della/e impresa/e installatrice/i che attesta la conformità alla normativa di settore degli impianti installati negli edifici, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- certificato di collaudo statico delle strutture;
- certificazione energetica;
- certificato o segnalazione certificata di inizio attività ai fini antincendio, se dovuti.

4 All'atto della presentazione della domanda di agibilità, gli uffici della SUE verificano la documentazione e procedono alla relativa accettazione.

Art. 36 Occupazione di suolo pubblico

1 Occupazione del suolo pubblico deve essere richiesta al Comando di Polizia Locale del comune. L'occupazione del suolo pubblico si richiede nei seguenti casi:

- Posa di ponteggio;
- Deposito di materiale;
- Sosta automezzi per lavori temporanei;
- Occupazione con tende fisse o retrattili;
- Occupazione ordinaria spazi sovrastanti suolo pubblico.

2 Per gli interventi nella città consolidata storica non è dovuta la tassa di uso temporaneo di suolo pubblico in seguito all'installazione di ponteggi e/o di gru.

3 L'Ufficio Polizia locale fornisce l'apposito modulo, da ritornare debitamente compilato e arredato da n. 2 marche da bollo e da planimetria con localizzazione e superficie da occupare

4 Qualora 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 richiesta contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti; in caso di inadempienza, il Comune provvede alla esecuzione delle opere di ripristino necessarie, a spese del titolare inadempiente.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**Art. 37 Modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa**

1 Si rimanda alla D.g.r. 12 novembre 2018 - n. XI/784 Aggiornamento e sostituzione della modulistica edilizia unificata e standardizzata approvata con deliberazione n. 6894 del 17 luglio 2017, in attuazione di norme di settore comunitarie, nazionali e regionali.

Art. 38 Norme per limitare l'inquinamento acustico

1 L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 01/03/1991 s.m.i..

2 Qualora l'attività di cui sopra presupponga il superamento dei limiti massimi di esposizione, nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi, previsti dal D.P.C.M. 5/12/1997, il Responsabile Tecnico, previo parere dell'ARPA, può concedere deroghe ai sensi dell'art. 1, comma 4, del D.P.C.M. 1.3.1991 nel rispetto delle seguenti condizioni: (a) siano previsti ed attuati tutti gli accorgimenti possibili finalizzati a limitare le emissioni sonore; (b) le fasi e/o le operazioni che determinano livelli di rumorosità superiori a quelli stabiliti dal D.P.C.M. e dalle disposizioni attuative della legge 447/95 vengano disciplinate da apposita ordinanza sindacale.

3 A motivata e documentata richiesta degli interessati, in relazione alla specificità delle situazioni e/o a particolari fasi di lavorazione, il Responsabile tecnico, su conforme parere dell'ARPA, può concedere ulteriori deroghe a quanto previsto al precedente comma.

Art. 39 Punti fissi di linea e di livello;

1 Prima di iniziare i lavori per interventi oggetto di prescrizioni planivolumetriche è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo richiedere, con apposita domanda scritta, la verifica dei punti fissi di allineamento e di quota.

2 Presentazione della domanda:

- Il titolare dell'intervento edilizio e il direttore dei lavori devono predisporre in luogo i punti di linea e di livello in conformità a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto.
- Entro il termine di 15 giorni dalla richiesta il personale dell'ufficio comunale competente è tenuto ad effettuare il controllo di quanto tracciato in luogo redigendo apposito verbale, in duplice copia, firmato dalle parti, riportante le determinazioni assunte.

3 Se entro i 15 giorni dalla presentazione della domanda di verifica dei punti fissi di allineamento e di quota, la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare e il direttore dei lavori redigono autonomamente il verbale e lo inviano all'Amministrazione comunale.

4 Punti fissi nei Piani Attuativi

Prima dell'inizio dei lavori relativi a nuove costruzioni nell'ambito di piani attuativi il titolare dell'intervento edilizio e il direttore dei lavori sono tenuti a contrassegnare mediante segnalazioni o picchettature la dislocazione delle costruzioni previste negli elaborati grafici di progetto.

Art. 40 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1 Il titolare del Permesso di Costruire o colui che ha presentato la SCIA, o altro titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree o edifici posti in fregio a spazi pubblici o privati, deve recintare l'area impegnata dai lavori, salvaguardando l'incolumità pubblica, assicurando il pubblico transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.

2 Porte e cancelli ricavati entro le recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno del cantiere e devono essere rigorosamente chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnali illuminati con luce rossa, che devono restare accesi dal tramonto al levare del sole.

3 Le recinzioni devono sempre avere aspetto decoroso, non essere più basse di mt. 2,00 e risultare non trasparenti; nella città consolidata storica le recinzioni vanno realizzate con pannelli lignei o metallici opportunamente trattati, per garantire il minor disturbo visivo al pubblico decoro.

4 Quando le recinzioni debbano interessare anche parti di suolo pubblico, deve essere inoltrata all'ufficio comunale competente, prima della messa in opera della recinzione, richiesta di occupazione di suolo pubblico.

5 Se la recinzione racchiude edifici o manufatti per servizi di pubblico interesse, deve sempre essere costruita in modo da

garantire agli stessi accesso libero e sicuro.

6 Quando sia necessario prolungare l'occupazione del suolo pubblico oltre il termine già stabilito, deve essere inoltrata richiesta di proroga al competente ufficio comunale, almeno quindici giorni prima della scadenza di detto termine, indicando la presumibile durata del nuovo periodo di occupazione.

7 Il Comune ha la facoltà di utilizzare le recinzioni prospettanti su spazi pubblici per pubbliche affissioni, senza che nulla sia dovuto al proprietario per tale uso.

8 I fronti dei ponteggi vanno chiusi con teli, stuoie, graticci o altro mezzo idoneo a trattenere la polvere e provvisti di tutte le opere atte a garantire il rispetto delle norme di legge in materia di costruzione dei ponteggi.

9 E' consentito addobbare il fronte su strada dei ponteggi con teli resistenti con immagini pubblicitarie, nel rispetto delle norme vigenti in materia di affissioni pubblicitarie.

Art. 41 Cartelli di cantiere;

1 E' fatto obbligo di esporre, durante l'esecuzione dei lavori, il cartello con l'indicazione del numero del titolo abilitativo, la data del rilascio e i nominativi del titolare, dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore lavori, del progettista e di ogni altro elemento richiesto per legge.

Art. 42 Operazioni di scavo

1 La stabilità del terreno deve essere assicurata in modo da evitare smottamenti che causino danni a persone e cose. La sicurezza degli edifici e degli impianti limitrofi a zone di scavo deve essere sempre verificata attraverso indagini geologiche ed operazioni di misura e monitoraggio, effettuate a cura del committente o dell'assuntore dei lavori, durante le fasi di scavo, da prevedere nel Piano di Sicurezza di Cantiere e se necessario già in fase di progettazione strutturale dell'opera.

2 Ogni anomalia riscontrata nei valori di monitoraggio riguardante infiltrazioni d'acqua o lesioni negli edifici circostanti lo scavo deve essere tempestivamente comunicata al competente ufficio comunale, fermo restando l'obbligo del committente o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare nel minor tempo possibile interventi di messa in sicurezza dei luoghi.

3 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 detti spazi va richiesta autorizzazione al Comune.

4 Gli scavi ed i lavori in genere devono essere eseguiti nel rispetto degli impianti tecnologici esistenti, con il mantenimento delle distanze di cui alla normativa di sicurezza e di legge. Salvo specifici accordi con gli enti gestori degli impianti, gli stessi dovranno essere mantenuti in servizio durante l'esecuzione delle opere.

5 Eventuali spostamenti che si rendessero necessari per comprovate esigenze dell'esecutore delle opere o di progetto, subordinatamente all'espressione di parere favorevole da parte del proprietario o del gestore degli impianti saranno, salvo accordi diversi, a carico del richiedente.

6 I progetti comportanti l'abbassamento della quota attuale del piano di campagna all'interno delle aree archeologiche indicate con apposito simbolo grafico nell'elaborato PR2.Mappa del Piano delle Regole e il sistema dei vincoli devono essere trasmessi alla competente Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari (nota della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese prot. 4249/2020 del 31/07/2020)

7 I lavori di scavo devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 161/2012 e dal DPR n. 120 del 13/06/2017.

Art. 43 Allontanamento dei materiali di risulta

1 Per ogni intervento di demolizione o scavo o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera, nella comunicazione al Comune di inizio lavori, deve specificare, ove non indicato dall'Amministrazione Comunale, l'idoneo recapito dello stesso materiale, che deve essere documentato ad opere eseguite.

2 In ogni caso, prima del conferimento in discarica, dovranno, ove possibile, essere effettuate tutte le operazioni volte alla separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.

3 Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, per gli interventi su strutture con presenza di materiali amiantiferi, si applicano le procedure previste dal Decreto Legislativo 15/08/1991 n. 277, dalla Legge 27/03/1992 n. 257 e loro successive modifiche e integrazioni e dalle indicazioni tecniche ed amministrative emanate dalla Regione.

Art. 44 Misure di cantiere e eventuali tolleranze

- 1 Si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di quanto stabilito all'art. 34 comma 2-ter del D.P.R 380/01.
- 2 Si potranno, in ogni caso, invocare le predette tolleranze di cantiere nei confronti dei diritti di terzi, delle distanze dai confini e delle misure minime fissate per legge nonché degli allineamenti verso gli spazi pubblici.

Art. 45 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

- 1 In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.
- 2 Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.
- 3 Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Responsabile tecnico potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie e, in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 46 Bonifica dei terreni

- 1 Nell'ambito dell'attività edificatoria deve essere assicurato il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli, fissati dal D.Lgs. 152 del 15/06/2006 e s.m.i.

Art. 47 Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico

- 1 Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprano elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del permesso di costruire o il denunciante, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.
- 2 All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
- 3 L'Amministrazione comunale tiene periodicamente informata la Soprintendenza per i Beni Archeologici circa i provvedimenti autorizzativi per interventi che comportino scavi in aree considerate di interesse archeologico.
- 4 Nelle aree individuate con apposito perimetro e simbolo nella tavola PR2.Mappa del Piano delle Regole e il sistema dei vincoli qualora si rendano necessari scavi di qualunque genere è fatto obbligo la richiesta di parere alla competente Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia (rif. nota della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese prot. 4249/2020 del 31/07/2020).

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.**Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio****Art. 48 Protezione dal sole**

1 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli edifici di nuova costruzione o di quelli soggetti a ristrutturazione devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento dall'esterno, nel rispetto delle caratteristiche materico-tipologiche del sito.

2 Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a Nord devono essere dotate di sistemi schermanti, fissi o mobili, in grado di ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo (21 giugno) e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

3 Nel caso di documentata impossibilità tecnica di raggiungere il 70% di riduzione con i soli sistemi schermanti esterni è consentita l'adozione combinata di sistemi schermanti e sistemi filtranti.

Art. 49 Inerzia termica

1 Al fine di controllare il surriscaldamento estivo, le chiusure opache verticali, orizzontali ed inclinate devono garantire condizioni adeguate di comfort abitativo.

A tale scopo, devono essere considerati gli effetti positivi dovuti alla massa superficiale e, in alternativa, all'utilizzo di tecniche e materiali anche innovativi che permettono di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare.

2 Ai sensi del DM 26/06/2015, devono essere rispettati i seguenti requisiti:

1) le strutture verticali opache, con eccezione di quelle comprese nel quadrante Nord- Ovest/Nord/Nord-Est, devono rispondere almeno ad una delle seguenti verifiche:

- il valore della massa superficiale (M_s) delle chiusure opache deve essere superiore a 230 kg/m²;
- il valore del modulo della trasmittanza termica periodica YIE deve essere inferiore a 0,10 W/m²K;

2) relativamente a tutte le strutture opache orizzontali e inclinate, deve essere verificato che il valore del modulo della trasmittanza termica periodica YIE sia inferiore a 0,18 W/m²K.

3 Gli effetti positivi che si ottengono con il rispetto dei valori di massa superficiale o trasmittanza termica periodica delle strutture opache possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, che permettano di contenere le oscillazioni di temperatura in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare. In tal caso, deve essere prodotta un'adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali che ne attestino l'equivalenza rispetto alle predette disposizioni.

Art. 50 Isolamento termico e indice di prestazione energetica dell'edificio

1 Le modalità di determinazione del fabbisogno energetico per il riscaldamento ed il relativo calcolo dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento sono individuati nella D.G.R. 8745/2008 s.m.i.

2 Nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione, recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, ampliamento volumetrico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito, l'intero edificio risultante, qualora sia servito da un unico impianto termico, ovvero il solo volume dell'ampliamento o del sottotetto oggetto di recupero, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato, devono avere indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento tale da determinare il conseguimento della classe energetica B o superiore, così come disciplinata dalla D.G.R. 8745/2008 e s.m.i.

3 Il conseguimento della classe energetica sarà chiaramente esposto nella relazione tecnica che attesta la rispondenza del progetto alle prescrizioni della legge n. 10 del 9 gennaio 1991 s.m.i., redatta secondo le modalità indicate dalla D.g.r. VIII/8745 del 22/12/2008 s.m.i.

4 Ai sensi del DM 26/06/2015 nei casi di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ovvero ampliamento di edifici esistenti, sempre che la nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 15% quello esistente o comunque superiore a 500 mc, di ristrutturazione il cui intervento, oltre che incidere su più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, comprenda anche la ristrutturazione dell'impianto termico per la climatizzazione invernale e/o estiva dell'edificio, le sole parti oggetto dell'intervento che delimitino il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, siano esse strutture opache o chiusure trasparenti

comprehensive di infissi, verticali, orizzontali o inclinate, devono avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica (zona E):

	Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)	Strutture orizzontali opache		Chiusure trasparenti comprehensive di infissi
		Coperture	Pavimenti	
Fino al 31/12/2020	< 0,30 W/m ² K	< 0,26 W/m ² K	< 0,31 W/m ² K	< 1,90 W/m ² K
Dal 01/01/2021	< 0,28 W/m ² K	< 0,24 W/m ² K	< 0,29 W/m ² K	< 1,40 W/m ² K

4 Deve inoltre essere verificata l'assenza di condensazioni superficiali e che l'eventuale presenza di condensazione interstiziale sia limitata alla quantità rievaporabile, secondo la normativa vigente.

Art. 51 Modalità di certificazione energetica degli edifici e forme di incentivazione

1 Le modalità di certificazione energetica degli edifici sono quelli stabiliti dalla normativa nazionale e regionale.

2 Ai fini dell'incentivazione dell'efficienza energetica nelle costruzioni è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere, con apposita deliberazione della Giunta Comunale, premi volumetrici ed incentivi economici per i fabbricati che raggiungano specifici livelli di efficienza energetica in rapporto alle disposizioni della D.G.R. 8745/2008 s.m.i.

3 L'entità dell'incentivazione volumetrica è stabilita entro i limiti massimi stabiliti dalle norme di attuazione del PGT.

4 Le modalità e l'entità degli incentivi economici sono determinate fatte salve le norme vigenti in materia di equilibrio di bilancio.

Art. 52 Isolamento acustico

1 Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

2 Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.

3 Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db, se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db, nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db, nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

4 È comunque consigliata l'adozione di soluzioni tecniche che comportino risultati migliorativi a quanto sopra, in particolare per quanto concerne rumori provenienti da altre unità abitative e da impianti. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

5 In ogni caso, per i nuovi edifici è fatto obbligo di rispettare criteri, indici, parametri e limiti previsti dal DPCM 05/12/97 e s.m.i. Tale condizione andrà certificata in fase di domanda dei titoli abilitativi alla costruzione. La verifica di corrispondenza potrà essere prevista/prescritta in fase di rilascio del certificato di agibilità.

Art. 53 Ventilazione naturale

1 In alternativa ai limiti e parametri tecnico-funzionali che gli ambienti devono possedere per assicurare la corretta ventilazione e areazione primaria degli ambienti (aperture verso l'esterno, impianti meccanici e di trattamento dell'aria), ogni progetto dovrà assicurare l'ottimale rispondenza ai requisiti di salubrità dell'aria.

2 Il riscontro d'aria su fronti opposti o laterali della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.

3 La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo, che può essere attuata, oltre che in intercapedini, anche all'interno dei singoli ambienti.

Art. 54 Ventilazione meccanica

1 Per gli edifici residenziali nuovi o oggetto di ristrutturazione, al fine di migliorare la qualità dell'aria interna e ridurre le perdite di energia per il ricambio d'aria, e dove non sia possibile sfruttare al meglio le condizioni ambientali esterne (per esempio attraverso la ventilazione naturale), è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recupero di calore tale da garantire un idoneo ricambio d'aria.

2 Di norma, per gli edifici adibiti ad uso pubblico, è fatto obbligo installare un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recupero di calore con rendimento non inferiore al 60%, tale da garantire un ricambio d'aria minimo come previsto dalla normativa vigente, fatti salvi impedimenti di natura tecnica e funzionale.

3 Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora, in caso di aerazione discontinua.

Art. 55 Prevenzione degli incidenti domestici

1 Oltre che alla primaria funzione di realizzare edifici salubri ed adeguati alle funzioni cui devono essere destinati, la corretta progettazione ed esecuzione degli edifici e degli impianti deve consentire anche di ridurre la rilevante incidenza dei danni anche permanenti alle persone originati dalle situazioni di rischio che causano il verificarsi di incidenti domestici anche gravi dati da: fattori fisici, strutturali ed impiantistici, fattori chimici e fattori accidentali.

Art. 56 Impianti centralizzati di produzione calore – teleriscaldamento (facoltativo)

1 Negli edifici di nuova costruzione ad uso residenziale composti da più di 4 unità abitative, facenti parte del medesimo edificio e poste in verticale è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con contabilizzazione individuale del calore così come specificato all'art. 75 (rif. D.G.R. 8/5773 del 31/10/2007 e ss.mm.ii; D.G.R. 8/8745 del 22/12/2008 e ss.mm.ii). Sono ammessi gli impianti autonomi per unità abitativa purché si dimostri il rispetto di quanto indicato all'art. 6.1 e correlati della D.G.R. 8/8745 del 22/12/2008 e s.m.i. secondo i parametri di efficienza energetica previsti per legge.

2 Qualora sia presente una rete di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento ad una distanza inferiore ai 1000 m ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori, andranno realizzati l'allaccio e le predisposizioni per una sottostazione di scambio.

Art. 57 Sistemi di produzione ad alto rendimento

1 È obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento tali per cui il rendimento globale medio stagionale sia superiore ai limiti definiti dalla D.G.R. VIII/8745 nei seguenti casi:

- a) edifici di nuova costruzione;
- b) edifici in cui è prevista la ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento;
- c) edifici in cui è prevista la sostituzione del generatore di calore.

2 Nei casi di cui ai precedenti punti a) e b) in cui l'impianto sia alimentato a metano, è obbligatoria l'installazione di caldaie a condensazione, ovvero di soluzioni impiantistiche con rendimento unitario uguale o superiore.

Art. 58 Contabilizzazione energetica

1 Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di ristrutturazione di impianto termico, nonché per gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore, è prescritta l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

2 Per gli impianti esistenti alla data di approvazione del presente regolamento si rimanda alle disposizioni contenute nel comma 1 dell'art. 9 della L.R. 24/2006 così come modificato dall'art. 17 della L.R. 3/2011 ed alle loro successive modifiche ed integrazioni.

Art. 59 Regolazione locale temperatura dell'aria e comfort igrotermico

1 Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovra riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

2 Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

3 La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.

4 Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

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

6 Per gli impianti esistenti alla data di approvazione del presente regolamento si rimanda alle disposizioni contenute nel comma 1 dell'art. 9 della L.R. 24/2006 così come modificato dall'art. 17 della L.R. 3/2011 ed alle loro successive modifiche ed integrazioni.

Art. 60 Sistemi a bassa temperatura (facoltativo)

1 Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, è consigliato l'impiego di soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento, quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, nei soffitti, nelle pareti.

Art. 61 Illuminazione naturale

1 L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente, soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

2 Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

3 In tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo) deve essere assicurata visione verso l'esterno; inoltre, in tutti i locali di abitazione nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

4 Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, ecc..

5 La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.

6 Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.

7 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.

8 Superfici finestrate 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; esse sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

9 I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

10 Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.

11 Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

12 Si rimanda alla normativa nazionale DM 5 luglio 1975 e regionale L.R. 12/2005 e L.R. 17/2017 per ulteriori specifiche.

Art. 62 Illuminazione artificiale

1 In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale, nei casi di

- a) locali destinati ad uffici;
- b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) locali destinati ad attività produttiva e altre funzioni che richiedono particolari condizioni di illuminazione nonchè locali per spettacoli.

2 Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Art. 63 Efficienza dell'illuminazione artificiale (facoltativo)

1 Di norma, per gli edifici pubblici e del terziario, e per parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che

permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

2 Negli apparecchi per l'illuminazione si deve provvedere alla sostituzione, ove possibile, delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica.

Art. 64 Efficienza degli elettrodomestici (facoltativo)

1 E' consigliato installare elettrodomestici a basso consumo, certificati in classe A o superiore secondo la direttiva 92/75/CEE e s.m.i.

Art. 65 Produzione di energia termica da fonti rinnovabili

1 Nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, o in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, destinati anche alla produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS), è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica, progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti rinnovabili (tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nella città consolidata storica).

2 Il contributo minimo delle fonti rinnovabili al soddisfacimento dei consumi di energia previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento dei fabbricati di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è determinato nell'allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 s.m.i.; La garanzia del soddisfacimento delle quote indicate costituisce elemento rilevante ai fini del rilascio dei titoli abilitativi da parte dell'UTC; sono fatte salve le esclusioni previste dal D.Lgs. 28/2011 s.m.i.

3 Si precisa infine che, ai fini del presente articolo, debbono intendersi oggetto di ristrutturazioni rilevanti, quegli edifici che siano interessati da demolizione e ricostruzione, ristrutturazione, recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, ampliamento volumetrico, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente ovvero gli interventi di ristrutturazione edilizia coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio.

4 All'interno della città consolidata storica sentita la commissione del paesaggio, è ammessa deroga all'installazione di impianti solari/fotovoltaici

Art. 66 Impianti solari termici

1 Gli interventi per il risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati a realizzare o integrare impianti tecnologici si considerano attività edilizia libera.

2 I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per zone e immobili sottoposti a vincoli. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere posati in pendenza di falda o meglio strutturati in essa; i serbatoi di accumulo, se non accorpati al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici o comunque in modo non visibile (terrazzi, balconi a pozzo etc..);
 - nel caso di immobili ricadenti all'interno della città consolidata storica, ovvero assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, gli impianti devono essere obbligatoriamente integrati nella falda e non potranno essere collocati sulle porzioni di tetto visibili dalle strade pubbliche;
 - nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.
- 3 Il presente articolo non si applica agli interventi che, a giudizio della Commissione del Paesaggio, comportino significative e non mascherabili alterazioni dei caratteri storici, artistici e/o paesaggistici di immobili assoggettati ai vincoli precedentemente indicati.

Art. 67 Impianti fotovoltaici

1 Gli interventi per il risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati a realizzare o integrare impianti tecnologici si considerano attività edilizia libera.

2 Nel caso di immobili ricadenti all'interno della città storica assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione, l'installazione di impianti fotovoltaici è subordinata al preventivo parere della Commissione per il Paesaggio. Nelle zone assoggettate a vincolo paesaggistico tali impianti sono subordinati all'autorizzazione paesaggistica e al preventivo parere della Commissione del Paesaggio, ai sensi del D.Lgs. 42/04.

3 I moduli fotovoltaici possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. È altresì permessa l'installazione in prossimità di muri di cinta o pareti perimetrali di edifici di minor valore culturale. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere posati in pendenza di falda o strutturati in essa;
- nel caso di immobili ricadenti all'interno della città storica CS, ovvero assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, gli impianti devono essere obbligatoriamente integrati nella falda e non potranno essere collocati sulle porzioni di tetto visibili dalle strade pubbliche;
- nel caso di coperture piane, i pannelli devono essere installati con inclinazione ottimale, purché non visibili dagli spazi pubblici;
- solo al di fuori della città storica CS, ovvero ove non si tratti di edifici assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, qualora non sia possibile installare tali impianti su edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di apposite strutture di supporto a condizione che:
 - non siano visibili dagli spazi pubblici;
 - venga allegato un atto trascritto attestante il vincolo di destinazione e l'obbligo di messa in pristino senza acquisizione di diritti edificatori al momento della dismissione dell'impianto;
 - il progetto venga sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.

Art. 68 Impianti a biomasse (facoltativo)

1 È preferibile l'installazione di impianti per la produzione di calore alimentati a biomasse (pellets, cippato, scarti di lavorazione di legno vergine) in abbinamento agli eventuali impianti termici già presenti nell'edificio.

Art. 69 Impianti geotermici (facoltativo)

1 In alternativa ai generatori termici tradizionali si suggerisce l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinate a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore, limitatamente ed in conformità alle disposizioni emanate in materia dalla Regione Lombardia e dalla Provincia di Como, ognuno per le rispettive competenze.

2 Le sonde geotermiche dovranno essere preferibilmente del tipo a circuito chiuso.

3 Durante le operazioni di perforazione e successivi lavori di completamento dell'opera di presa devono essere adottate tutte quelle misure di sicurezza atte a evitare:

- di penetrare strati impermeabili collegando tra loro diversi acquiferi;
- la contaminazione e l'inquinamento del sottosuolo e/o delle acque di falda, causati dall'utilizzo di additivi, da perdite o da altre irregolarità di esercizio dell'impianto;
- conseguenze negative per suolo e sottosuolo dovute a perdite di olio, carburanti, additivi o altri prodotti delle macchine perforatrici (il terreno sotto le perforatrici deve essere protetto mediante teli impermeabili e vasche di raccolta).

4 I fori per le sonde geotermiche verticali devono rispettare le distanze dai limiti di proprietà e comunque una distanza minima di 4 m (salvo consenso scritto del proprietario adiacente).

5 Le perforazioni non possono essere effettuate in prossimità di utenze idriche esistenti e comunque a 200 metri da pozzi di approvvigionamento idropotabile pubblico e comunque come stabilito dalla normativa di riferimento.

6 Durante le perforazioni e prima della messa in esercizio dell'impianto, deve essere redatto un rapporto con:

- dati puntuali relativi alla perforazione con indicazione della stratigrafia del sottosuolo, afflussi di acqua di falda, perdite di acque di perforazione, dati tecnici sul tipo di perforazione e di successivi lavori di completamento dell'opera di presa, materiali e additivi utilizzati, situazioni ed eventi particolari;
- dati tecnici e risultati delle prove di tenuta della sonda geotermica.

Art. 70 Valutazioni energetiche - ambientali nei piani attuativi

1 La relazione tecnica da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi comunque denominati di cui all'allegato II al precedente art. 14 del presente Regolamento, deve tra l'altro contenere: (a) un'analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici; (b) un'analisi di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo; (c) le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento, nonché alla scelta dei materiali da costruzione relativamente al tema della sostenibilità ambientale. Tali elementi dovranno trovare puntuale riscontro nelle norme tecniche del piano attuativo.

2 I planivolumetrici potranno attenersi ai principi di ombreggiamento ed insolazione enunciati nel presente titolo.

3 I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere redatti prevedendo l'installazione di impianti che minimizzino i consumi energetici e riducano le necessità di manutenzione utilizzando le migliori soluzioni tecnologiche disponibili al momento della realizzazione.

Art. 71 Contabilizzazione individuale e riduzione del consumo dell'acqua potabile

1 Fermo restando quanto disposto dal Regolamento n. 2/2006 della Regione Lombardia, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria, ai sensi della L.R. 6/2008, l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

3 E' consigliata l'installazione di miscelatori di aria/acqua sui rubinetti di servizi igienici, bagni, cucine, lavanderie, etc., nonché di limitatori di pressione dell'acqua di adduzione.

Art. 72 Recupero acque piovane

1 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è consigliato l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici. Sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia (art. 1 comma 288 della L. 244/2007 e s.m.i.). Le nuove costruzioni sono maggiormente soggette all'applicazione della presente disciplina.

2 Con particolare riferimento alle caratteristiche delle reti fognarie, all'eventuale realizzazione di vasche volano per la regolazione del deflusso delle acque meteoriche e/o alla dispersione delle stesse a mezzo di pozzi perdenti si rimanda ai vigenti regolamenti approvati dal gestore del servizio idrico integrato.

Art. 73 Tetti verdi (facoltativo)

1 Fermo restando quanto disposto dal Regolamento n. 2/2006 della Regione Lombardia, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile nelle nuove costruzioni è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

2 Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 300 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio

per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente. Per le prescrizioni specifiche della rete di scarico delle acque reflue, in ogni caso l'Utente deve riferirsi alle disposizioni vigenti stabilite dall'Ente Gestore del servizio idrico integrato.

Art. 74 Orientamento dell'edificio (facoltativo)

1 In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, per le nuove lottizzazioni e gli edifici di nuova costruzione, è suggerito l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di $\pm 20^\circ$.

Le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Art. 75 Materiali ecosostenibili (facoltativo)

1 Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Art. 76 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;

1 Ai fini della prevenzione e della tutela della salute pubblica per tutti i nuovi fabbricati (e anche per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, etc.) devono essere garantiti criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

Il riferimento per tali criteri è costituito dal Decreto Direzione Generale Sanità n. 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al Gas Radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i.

La coerenza e la conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida andrà certificata da committente, progettista e direttore lavori sia in fase di progetto, sia in fase di agibilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

2 Per le specifiche in ambito di edilizia abitativa e non abitativa, in subordine alle linee guida di cui al comma precedente, è possibile far riferimento al Regolamento Locale di Igiene approvato dall'ASL della provincia di Como con deliberazione n. 219 del 24/04/08 e s.m.i., nonché alle tabelle relative ai requisiti generali e specifici per eliminare o mitigare l'esposizione al Radon (allegato III).

3 Nell'ambito dei lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, su richiesta dell'Ufficio Tecnico ovvero qualora, per le caratteristiche dell'immobile, lo si ritenga opportuno, il privato, contemporaneamente alla richiesta del titolo abilitativo, produrrà apposita documentazione analitica tale da verificare la concentrazione di gas Radon nell'edificio oggetto di trasformazione. Tali lavori dovranno essere eseguiti in coerenza con le specifiche dell'allegato III del presente regolamento.

5 Eventuali punti di sondaggio da eseguirsi nei locali interrati e/o seminterrati, ovvero nei piani terra qualora sprovvisti di sufficienti elementi tecnologici/costruttivi rispondenti al contenimento delle concentrazioni di gas radon (vespai aerati, sistemi isolanti, creazione di sovrappressioni immediatamente nelle parti sottostanti l'edificio, creazione di depressioni nei locali contigui al terreno, etc.), dovranno essere comunicati all'Ufficio Tecnico il quale curerà l'implementare della banca dati relativa alla concentrazione del Radon a livello comunale.

Art. 77 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1 Nelle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso, nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento del manto di copertura del tetto, ovvero nel caso di interventi di posa di pannelli solari, "le opere devono essere progettate in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o riparazione possano avvenire in condizioni di sicurezza".

2 Pertanto sia l'accesso alla copertura che la morfologia della stessa devono consentire l'accesso, lo stazionamento ed il movimento su di essa in condizioni tali da non configurare il rischio di caduta dall'alto; ove ciò non sia possibile la copertura

dovrà essere dotata di idonei sistemi di ancoraggio.

3 Per la definizione dettagliata delle caratteristiche di tali accessi, oltre che dei dispositivi d'ancoraggio si rimanda allo specifico paragrafo del titolo III del Regolamento Locale d'Igiene allegato al presente Regolamento.

Art. 78 Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

1 La compatibilità sociale per l'insediamento all'interno di funzioni commerciali degli apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è garantita dal rispetto della D.G.R. n. X/1274 del 24/01/2014, la quale individua la distanza massima dai luoghi sensibili per una nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo, ai sensi della L.R. n. 8 del 21/10/2013.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**Art. 79 Disciplina del verde**

- 1 La formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sono fattori di qualificazione ambientale.
- 2 L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali, quali la natura del terreno, le caratteristiche climatiche e l'adattabilità della specie, anche sulla scorta dei seguenti fattori: sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi, alla distanza dai confini e dagli edifici, nonché alle condizioni di luce; forma e caratteristiche delle piante a maturità; sviluppo più o meno rapido; caratteristiche dell'apparato radicale; resistenza all'inquinamento; rilevanza estetica.
- 3 La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
- 4 Gli alberi ad alto fusto debbono essere piantati ad una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina urbanistica di zona.
- 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 e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
- 6 In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile nonché del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione.
- 7 Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
- 8 La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
- 9 Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non possono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
- 10 Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- 11 Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura, anche se per periodi temporanei.
- 12 La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Art. 80 Decoro degli spazi pubblici e privati

- 1 Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
- 3 E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente.
- 4 Inoltre può essere imposta la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità o impedire l'accesso e la fruibilità di spazi o attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
- 5 I progetti di sistemazione degli spazi terranno conto dei materiali e delle modalità costruttive che caratterizzano l'immagine storicamente consolidata del contesto urbano
- 6 Si rimanda per le indicazioni progettuali specifiche da adottarsi nella città consolidata storica agli elaborati PR6.1.Abaco Centro storico spazi pubblici e PR6.2.Abaco Centro storico spazi privati.

Art. 81 Insegne e mezzi pubblicitari

- 1 Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi; essi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti, in ottemperanza all'art.3 del D.lgs 507/1993.
- 2 L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari deve tener conto delle esigenze di decoro degli spazi pubblici e delle

caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio in cui si inseriscono, nonché della percezione panoramica dei percorsi.

3 La dimensione e posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici e loro pertinenze deve essere effettuata nel rispetto dei caratteri morfologici degli stessi; in particolare, nei centri storici e nei nuclei di valore storico-ambientale paesaggistico, dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con materiali, finiture e arredi incoerenti con i caratteri del contesto e con cromatismi eccessivi o estranei allo stesso.

4 L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada (art. 23 D.Lgs. 285/1992) e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione (art. 47 DPR 495/1992).

5 Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo.

6 E' vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade, nell'ambito e in prossimità dei luoghi sottoposti a vincolo paesaggistico – ambientale o di edifici o luoghi di interesse storico o artistico.

Art. 82 Passaggi pedonali

1 Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 09/01/1989, n.13 e s.m.i. e della L.R. 20/02/89, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2 I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

3 La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

4 Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

5 Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici, con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale

Art. 83 Percorsi ciclabili

1 Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

2 La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

Art. 84 Disciplina d'uso del sottosuolo

1 L'uso degli spazi di sottosuolo è subordinato alle medesime procedure e obblighi previsti al precedente articolo 36 per l'occupazione degli spazi pubblici o di uso pubblico.

2 Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche o di interesse pubblico deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3 Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:

a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;

b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;

c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;

d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

4 Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

5 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 i privati ed i soggetti pubblici interessati.

6 Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte e secondo le prescrizioni dell'atto abilitativo.

7 Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la

realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Art. 85 Volumi tecnici e impiantistici, intercapedini e griglie di aerazione

1 I volumi tecnici da costruirsi fuori o entro terra, così come definiti dalla circolare LL.PP. 2474/1973, quali cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, centrali termiche, ecc., sono ammessi in relazione alle esigenze di servizio che le giustificano; la loro realizzazione deve essere compatibile e armonizzarsi con il contesto in cui si inseriscono.

2 La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

3 Nei casi di documentata e motivata necessità, è ammessa la realizzazione su suolo pubblico o di uso pubblico di intercapedini o griglie di aerazione in adiacenza ai muri perimetrali delle costruzioni, con funzioni di servizio, di illuminazione indiretta, di areazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché per favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse collocate, previa autorizzazione.

4 Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucciolevoli, correttamente inserite nella pavimentazione in cui si collocano.

5 La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Capo III - Disciplina degli spazi privati

Art. 86 Accessi e passi carrabili

1 L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione è subordinata a specifica autorizzazione, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal Regolamento di attuazione, oltre che del benessere del Corpo intercomunale di vigilanza.

2 Se il lotto o la costruzione fronteggiano più spazi pubblici, l'accesso carrabile è consentito da quello di minor traffico o con le migliori condizioni di sicurezza.

3 L'accesso tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna; di norma, l'accesso alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salvo i casi di comprovata impossibilità.

4 L'accesso carrabile deve rispettare le seguenti condizioni:

- a) essere contenuto sullo spazio privato ed avere apertura rivolta verso lo stesso;
- b) avere larghezza compresa tra 3m. e 5 m.;
- c) essere arretrato di 4,5 m. dal filo della carreggiata stradale, per consentire la sosta del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare, con raccordi laterali alla recinzione aventi inclinazione di almeno 45°, per consentire una adeguata visibilità nella manovra di uscita;
- d) avere uno spazio di raccordo, interno alla proprietà, per lo stazionamento del veicolo, prima della immissione sullo spazio pubblico, con una pendenza massima del 5% per una lunghezza di almeno 4 m.;
- e) distare almeno 10 m. dagli incroci tra strade aperte al pubblico transito, salvo maggiori arretramenti imposti dal Nuovo Codice della Strada;
- f) disporre di adeguato spazio interno alla proprietà privata che consenta le manovre necessarie, affinché l'uscita del veicolo avvenga frontalmente, e non in retromarcia

5 Gli accessi pedonali dovranno avere l'apertura rivolta verso lo spazio privato ed essere arretrati di almeno 1 m dal filo della carreggiata stradale, mentre possono essere allineati alla recinzione nel caso in cui esista o sia previsto il marciapiede lungo la strada.

6 Gli accessi carrabili ad insediamenti con edifici a schiera o in linea o simili dovranno presentare soluzioni atte ad unificare o abbinare gli stessi, al fine di razionalizzare e ridurre i punti di immissione sulle strade pubbliche

7 Gli accessi esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano, con obbligo di adeguarsi alle prescrizioni del presente articolo nel caso di ristrutturazione o ricostruzione.

8 Nel caso di motivata e documentata impossibilità a rispettare le condizioni di cui ai precedenti comma, potranno essere individuate soluzioni in deroga, su conforme parere della commissione edilizia, con adeguate prescrizioni; ove non sia possibile rispettare l'arretramento indicato ai punti c) e d) del precedente comma 4, il cancello dovrà essere dotato di sistema automatizzato con comando a distanza.

Art. 87 Strade private

1. La realizzazione di strade private è consentita:

- a) nell'ambito di piani attuativi, disciplinata dalle specifiche norme degli stessi
- b) in attuazione delle previsioni del piano regolatore generale, secondo le prescrizioni di dettaglio definite con i competenti uffici comunali
- c) negli altri casi, ove sia dimostrata la necessità, nel rispetto dell'ambiente e secondo le prescrizioni di dettaglio definite con i competenti uffici comunali.

2. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere:

- a) alla realizzazione delle opere a regola d'arte e nel rispetto dei criteri di sicurezza e di accessibilità dei mezzi di soccorso;
- b) alla idonea pavimentazione, alla segnaletica, allo scolo delle acque meteoriche, ai sottoservizi necessari;
- c) alla necessaria manutenzione e pulizia, in modo da garantirne la sicurezza e non arrecare danno o pregiudizio alla proprietà privata limitrofa e a quelle pubbliche.

3 Le strade di nuova formazione, al servizio di più unità residenziali, ovvero di attività produttive commerciali o direzionali, devono avere una larghezza minima di 5 m. e terminare con uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli che vi devono transitare; detta larghezza minima è aumentata a 7 m., nel caso in cui la strada sia

al servizio di più unità produttive e commerciali che inducono un elevato traffico veicolare.

4 Le strade di nuova formazione devono essere realizzate a regola d'arte, secondo criteri atti a garantire la sicurezza degli utenti, con accessi sulla viabilità pubblica conformi al Piano viario e al Nuovo Codice della strada; esse devono inoltre essere munite di almeno un marciapiede o passaggi pedonali, dotati di idoneo impianto di illuminazione.

5 Per le strade esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento degli insediamenti serviti, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle suddette norme, compatibilmente con la fattibilità degli stessi.

Art. 88 Recinzioni e muri di contenimento

1 Le aree di pertinenza di edifici esistenti o in progetto possono essere recintate nel rispetto delle seguenti prescrizioni e delle previsioni del PGT.

2 Le caratteristiche geometriche e architettoniche delle recinzioni devono presentare aspetto decoroso, essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali, artistiche, ambientali e paesaggistiche; per quanto possibile, esse devono uniformarsi e mantenere l'unità compositiva con quelle limitrofe.

3 Le recinzioni devono essere posizionate in modo tale da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; le recinzioni dovranno essere arretrate di almeno 1,50 m. dal ciglio delle strade sprovviste di marciapiede, salvo i casi di lotti interclusi in presenza di allineamenti già definiti o consolidati. In corrispondenza di incroci, innesti o rilevamenti e deviazioni stradali, le recinzioni dovranno essere arretrate in modo da determinare uno smusso di m. 3 x 3.

4 Le recinzioni di aree edificate o edificabili secondo il PGT debbono essere di tipo trasparente, con altezza massima non superiore a 2,25 m., costituita da struttura aperta (rete metallica, inferriata) a partire dall'altezza massima di mt. 0,70 dal marciapiede.

5 Le aree ricadenti in ambiti agricoli o boschivi, di norma, non devono essere recintate, salvo quanto prescritto dalle NTA/PGT comunali, nonchè i casi di motivata e dimostrata necessità per particolari colture agricole o per ragioni di sicurezza o tutela ambientale; ove ammesse, le recinzioni non dovranno porsi come elemento costituente barriera e soluzione di continuità percettiva e visiva del contesto ambientale e paesaggistico; esse possono essere realizzate con materiali ecocompatibili, quali staccionate in legno, fili metallici e reti a maglia grande con siepe e con paletti infissi nel terreno, prive di cordoli in muratura.

6 Nel caso di particolare conformazione dei terreni, qualora si renda necessario realizzare muri di contenimento, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) allineamento lungo le strade e spazi pubblici così come sopra prescritto per le recinzioni;
- b) finiture consone all'ambiente in cui si inseriscono,
- c) altezza massima pari a 2,00m., comprensiva di eventuale muro di recinzione soprastante; per altezze superiori dovranno essere realizzati gradoni con alzate massime di 1,50 m. e arretramenti tra gli stessi di almeno 1,0 m., con adeguata mascheratura con vegetazione al fine di mitigare l'impatto visivo.

Art. 89 Verde Privato

1 La formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, costituiscono fattori di qualificazione dell'ambiente.

2 Le alberature di alto e medio fusto sono in generale da conservare e da proteggere; sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti, previa autorizzazione comunale, in presenza di situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, o quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

3 Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

4 In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

5 Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, 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 sia a quota superiore a m.4,50 rispetto al medesimo; l'altezza delle siepi lungo i confini, sia verso spazi pubblici che tra privati, dovrà essere contenuta nel limite di 2,00 m., salvo particolari situazioni in cui esse abbiano funzione di barriera al rumore

verso strade di scorrimento, ovvero siano collocate su lotti edificati o edificabili, previa convenzione tra i confinanti interessati, ad esclusione delle zone agricole ove non è ammesso superare i 2,00 m.

7 E' 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 o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

8 Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

9 Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

10 Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

11 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 manutenibilità in rapporto al sito interessato;

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, nel rispetto del Codice Civile.

12 L'inserimento di alberature, preferibilmente autoctone, deve rispettare le esigenze specifiche di ogni essenza di irrigazione naturale dell'apparato radicale; le distanze dalle strade, dai confini e dalle costruzioni devono essere commisurate con il prevedibile sviluppo della chioma che, in ogni caso non deve costituire ostacolo alla visibilità veicolare né divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinanti prospicienti.

13 La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Art. 90 Sistemazioni esterne ai fabbricati

1 Le sistemazioni delle aree esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

2 La sistemazione dovrà avvenire nel rispetto e valorizzazione delle preesistenze meritevoli di tutela, con particolare cura delle alberature e del verde permeabile, oltre che del rispetto del rapporto previsto per la superficie drenante

3 Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale non deve essere abbagliante verso l'esterno dell'area.

4 Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree ed i tipi di piantumazione esistenti o previste.

5 L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione, o di ampliamenti, dovrà comunque avere una superficie scoperta o drenante, da non adibirsi a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti, e al 15% per i complessi produttivi o commerciali.

Art. 91 Spazi inedificati

1 Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere mantenute in condizioni di decoro o di sicurezza, tali da non determinare possibili situazioni di danno a persone o cose.

2 Le aree con edifici, manufatti o strutture analoghe in disuso, che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione, sia in caso di demolizione.

3 In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

Art. 92 Toponomastica e segnaletica

1 L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso ai proprietari, applicare o far applicare sul fronte degli edifici, sulle recinzioni delle aree prospicienti le strade:

- a) le targhe della toponomastica urbana;
- b) la segnaletica stradale;
- c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, tracciamenti, idranti e simili;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
- e) la segnaletica di pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- f) la segnaletica dei servizi statali o di interesse generale, quali ad esempio le poste, i telefoni e simili;
- g) gli impianti semaforici e attrezzature di supporto.

2 Gli oggetti o manufatti precedenti non devono:

- h) essere sottratti alla pubblica vista;
- i) arrecare disturbo agli utenti della costruzione;
- j) costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi per i pedoni.

3 I proprietari, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato o area ove sia collocato uno degli oggetti o manufatti sopra elencati, deve darne comunicazione all'Amministrazione comunale o all'ente interessato, che prescriveranno le cautele del caso.

4 La manutenzione degli oggetti o manufatti sopra elencati, nonché delle porzioni di fabbricato o area interessati, è a carico degli enti installatori.

Art. 93 Numerazione civica;

1 L'Amministrazione comunale assegna agli edifici e agli accessi da aree pubbliche il numero civico da apporsi a cura e spese del proprietario.

2 Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica al proprietario, sono attuate a spese dello stesso.

3 Il numero civico deve essere collocato alla destra della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due a tre metri, e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

4 Il numero civico dovrà essere collocato sulla recinzione, in prossimità dell'accesso pedonale, nel caso in cui la porta di ingresso dell'edificio non fosse adeguatamente visibile dallo spazio pubblico antistante.

5 In caso di demolizione dell'edificio, di modifiche agli accessi degli edifici, o di variazione della numerazione civica, i proprietari restituiscono all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori loro assegnati.

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche**Art. 94 Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio di depurazione delle acque.
2. Di norma, è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque meteoriche, ad esclusione di quelle di prima pioggia, nonché le acque provenienti dal troppo pieno dei pozzi perdenti, ove sia impossibile disperderle diversamente.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Art. 95 Allacciamento alle reti impiantistiche – antenne radiotelevisive e impianti di condizionamento

- 1 Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano, energia termica) secondo la normativa tecnica e le prescrizioni dettate dagli enti erogatori dei servizi.
- 2 Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
- 3 Le antenne per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive, in particolare quelle satellitari, negli edifici composti da più unità abitative, nuovi o sottoposti a ristrutturazione edilizia, devono essere di tipo collettivo centralizzato, realizzate in conformità alle norme CEI, alla L. 249/97 e al DM 37/2008 e s.m.i.
- 4 Nel caso impianti di condizionamento o climatizzazione, gli apparati tecnologici funzionali che necessariamente devono essere collocati all'esterno dell'edificio (ad esempio le moto-condensanti, gli 'split', etc.) dovranno essere posizionati in modo da arrecare il minor impatto visivo. E' buona norma utilizzare a tale scopo i balconi, i terrazzi, le logge, possibilmente sui fronti non prospicienti le strade o le piazze pubbliche.

Art. 96 Centraline elettriche per la ricarica dei veicoli (cogente)

- 1 Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è fatto obbligo prevedere:
 - per gli edifici ad uso diverso da quello residenziale di nuova costruzione con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
 - per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no,
- 2 Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.
- 3 Con riferimento all'art. 4 comma 1-ter del DPR 380/2001 e s.m.i. è obbligatoria la predisposizione di tutte le opere di canalizzazione preordinate all'adeguamento di tutti gli spazi a parcheggio fermo restando l'obbligo di installare un minimo di colonnine di ricarica pari al 20% del totale salvo successivi adeguamenti.

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**Art. 97 Decoro delle costruzioni**

- 1 Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani, pertanto agli interventi edificatori viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
- 2 Oltre al rispetto delle vigenti norme e previsioni urbanistiche, la progettazione di nuovi edifici o di recupero di quelli esistenti, oltre che della sistemazione delle aree esterne, deve conformarsi a criteri di sobrietà decorativa ed essenzialità formale, curando gli elementi percettibili nel rispetto del contesto in cui si inseriscono, degli aspetti storico culturali e della tradizione costruttiva locale.
- 3 E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
- 4 In particolare, gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico e nelle zone prettamente residenziali devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto urbano e ambientale in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri, degli elementi connotativi, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano, meritevoli di conservazione; inoltre dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con l'impiego di materiali, forme e colori estranei al contesto.
- 5 Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche; le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
- 6 Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere, che sono in contrasto con i criteri sopra indicati.
- 7 Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione, con apposito provvedimento che stabilisce le modalità di esecuzione, i termini per la realizzazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.
- 8 Si rimanda all'elaborato PR6.2 Abaco Centro Storico spazi privati per le specifiche progettuali da adottarsi per gli interventi nella città consolidata storica.

Art. 98 Allineamenti

- 1 Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dal presente regolamento, dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere 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 richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
- 3 L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
- 4 Le disposizioni suddette si riferiscono alla edificazione lungo il fronte della strada pubblica, oltre che a quello verso gli altri spazi pubblici o privati di uso pubblico, quali piazze, parchi, percorsi pedonali, ecc.
- 5 E' comunque inderogabile la distanza prescritta dal P.R.G. tra i fabbricati

Art. 99 Spazi conseguenti ad arretramenti

- 1 L'arretramento dalle strade e dagli spazi pubblici è regolato dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento, nonché da eventuali convenzioni o servitù pubbliche o private.
- 2 Ai fini della distanza dal confine stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
- 3 L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
- 4 Gli spazi risultanti da arretramenti conseguenti alla realizzazione di recinzioni, o comunque lasciati all'esterno della proprietà, dovranno essere ceduti al Comune per la realizzazione di opere di interesse pubblico; sino a quando tali spazi

resteranno di proprietà privata, gli stessi dovranno essere mantenuti in condizioni di decoro, al pari delle aree di pertinenza degli edifici.

Art. 100 Prospetti su spazi pubblici

1 I prospetti della edificazione verso gli spazi pubblici devono uniformarsi ai criteri generali esposti al precedente art.97, oltre che alle specifiche indicazioni contenute nei piani attuativi o concessioni edilizie convenzionate, nonché alle seguenti prescrizioni, al fine di valorizzare la qualità dello spazio urbano.

2 Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole; in particolare, per gli esercizi commerciali si dovrà evitare contrasti e disomogeneità con il contesto urbano ambientale in cui si inseriscono, come specificato ai precedenti artt. 81 e 97.

3 Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

4 Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

5 I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale coerente con il contesto oltre che resistente a garanzia della sicurezza.

6 I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.

7 Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra e di m.1,00 per tutti gli altri piani.

8 La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11.

9 Tutte le aperture di 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.

10 I serramenti del piano terreno non possono aprirsi o sporgere all'esterno verso strada.

11 Per tutti i terrazzi è prescritta un'ideale impermeabilizzazione; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

12 I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale devono essere rivestiti con materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a m. 0,30 dal piano del marciapiede, o di m. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

Art. 101 Ombre portate

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

2 E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

3 Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, la proiezione dell'una, con angolo di 45° rispetto al piano orizzontale, non vada ad interessare il fronte dell'altra.

4 Nel caso di cavedi o cortili si rinvia alle norme del successivo art.107.

Art. 102 Sporgenze e aggetti su spazi pubblici

1 Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti con sporgenza maggiore di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

2 La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi e per qualsiasi oggetto, anche se provvisorio o stagionale, di qualunque materiale esso sia costituito.

3 Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede; nel caso

non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 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 del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatte salve specifiche norme del PGT.

5 Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

6 Ove non contrastino con gli aspetti ambientali o con specifiche esigenze della circolazione veicolare e pedonale, sono ammesse tende a protezione di porte e vetrine, aggettanti dalle fronti degli edifici lungo i marciapiedi o spazi pubblici o di uso pubblico, poste ad un'altezza tale da non creare intralcio o pericolo, con il bordo inferiore posto ad un'altezza minima non inferiore a 2,50 m. dal marciapiede e non sporgenti da questo.

7 Le norme suddette si applicano alle situazioni esistenti, ove possibile, nei casi di interventi di ristrutturazione.

Art. 103 Portici e gallerie

1 La realizzazione di spazi porticati o gallerie ad uso pubblico sarà disciplinata da apposite convenzioni o atti d'obbligo unilaterali connesse a piani attuativi o concessioni edilizie.

2 Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo; nel caso di proprietà privata, la manutenzione deve essere effettuata a cura e spese dei proprietari.

3 Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela ambientale, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

4 La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.

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; se realizzati su area privata, devono essere provvisti di intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Art. 104 Salubrità dei terreni edificabili e degli edifici

1. E' 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 inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il relativo sottosuolo.

2 Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici; è fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

3 I locali abitabili, o ad essi assimilabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso per attività produttive, magazzini, depositi o assimilabili; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata, di spessore non inferiore a 40 cm.

4 I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

5 Qualora i locali abitabili o destinabili alla presenza di persone, quali uffici, negozi, ambulatori o assimilabili, risultino 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; l'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

6 Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

7 Per i locali non abitabili di cui al precedente comma 6, posti a livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

8 Il solaio dei locali, abitabili o destinati alle attività produttive, commerciali e direzionali, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.

9 Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di

calpestio più basso.

10 A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 105 Disciplina del colore, dei materiali di finitura e tinteggiatura dei fronti

1 La scelta e l'uso di soluzioni cromatiche nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovrà essere coerente e compatibile con il decoro urbano, con il paesaggio e con la tutela dei caratteri consolidati nei centri storici.

2 Si rimanda all'elaborato PR6.2 Abaco Centro Storico spazi privati per le specifiche progettuali da adottarsi per gli interventi di tinteggiatura e colorazione delle facciate e finitura nella città consolidata storica.

3 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.

4 La scelta e l'impiego dei materiali di finitura nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovranno essere coerenti e compatibili con i caratteri tipici del luogo ed, in particolare, con quelli storicamente consolidati nei centri storici.

Capo VI Requisiti spaziali e elementi costruttivi**Art. 106 Caratteristiche delle unità immobiliari**

Si rimanda al DM 5 luglio 1975 Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.

Art. 107 Cortili, cavedi, patii

1 La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa, ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

2 E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.

3 Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

4 Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

5 I fondi dei cavedi devono essere accessibili, impermeabili e muniti di scarico delle acque piovane, realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Art. 108 Locali sottotetto, spazi di cantinato e sotterraneo

1 locali di sottotetti, regolarmente realizzati a seguito di provvedimento abilitativo, hanno i requisiti di abitabilità quando presentano dimensioni e condizioni di aeroilluminazione prescritti per i locali abitabili. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi si rimanda alla normativa di riferimento regionale di cui al Titolo IV - Capo I - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti della L.R. 12/2005.

2 La definizione di locali seminterrati e sotterranei è contenuta nell'Allegato I al presente regolamento.

3 I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia. I locali sotterranei non possono essere destinati ad abitazione

Art. 109 Aree per il parcheggio – autorimesse

1 La dotazione minima di aree per parcheggio è definita dalla L 122/89.

2 Gli ambienti destinati al ricovero delle autovetture devono rispettare le normative nazionali vigenti in materia di sicurezza, prevenzione incendi, requisiti e norme tecniche.

Art. 110 Eliminazione delle barriere architettoniche

1 Gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L 13/89 e s.m.i. e alla L.R. 6/1989 e s.m.i., sono classificati secondo le seguenti categorie:

- a. interventi che non prevedono la modifica della sagoma esterna dell'edificio;
- b. interventi che prevedono la modifica della sagoma esterna dell'edificio conformi al Regolamento Edilizio ed alle norme urbanistiche del PGT (ad esempio per la realizzazione di rampe, piattaforme, ascensori esterni su aree con a disposizione volumetrie da utilizzare, etc.);
- c. interventi che prevedono la modifica della sagoma esterna dell'edificio non conformi al Regolamento Edilizio ed alle norme urbanistiche del P.G.T., e che pertanto vengono realizzati in deroga.

Art. 111 Realizzazione di muri di sostegno

1 La modifica dell'andamento del terreno delle aree libere (mediante riporti di terra, l'impiego di blocchi di pietra, ecc) è consentita quale attività in regime di edilizia libera solo quando la differenza di quota tra il nuovo piano del suolo e dello precedente non superi i 40 cm. In tutti gli altri casi il Proprietario è tenuto a presentare apposita S.C.I.A. o titolo sostitutivo indicando, con adeguate sezioni, lo stato attuale del terreno e la modifica per la quale richiede l'autorizzazione.

2 Ove si intendessero realizzare muri di sostegno atti a contenere il dislivello del suolo, o per creare terrapieni artificiali,

devono essere adottate tipologie e materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale. In particolare è ammesso il consolidamento e la ricostruzione nelle condizioni originarie di muri di sostegno esistenti, adottando tutti gli accorgimenti possibili per migliorarne l'inserimento ambientale.

3 I muri che rivestono valore di carattere ambientale e/o storico vanno conservati nei caratteri originari.

4 L'Amministrazione comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela del carattere ambientale e/o storico; inoltre l'Amministrazione comunale ha la facoltà di imporre l'uso di materiali specifici (quali pietre naturali o rigenerate e simili) per le parti a vista, e di richiedere la posa a dimora di vegetazione per coprire pareti nude.

5 Verso le pubbliche vie e, più in generale, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno non potranno comunque superare l'altezza complessiva pari al dislivello tra lo spiccatto della pubblica via o del marciapiede e lo spiccatto naturale del terreno, aumentata dell'eventuale parte piena della soprastante recinzione, non superiore a cm 50. In ogni caso, l'altezza massima fuori terra non potrà essere superiore a m 2,00.

6 I provvedimenti abilitativi per la realizzazione di muri di sostegno sono sempre rilasciati dall'UTC nel rispetto dei diritti di terzi o di eventuali convenzioni.

Art. 112 Costruzioni accessorie

1 Si definiscono costruzioni pertinenziali ed accessorie quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio ed al completamento di un fabbricato principale

Salvo particolari prescrizioni delle singole zone, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- essere aderenti agli edifici o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 m.;
- essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m., salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dagli stessi;
- non superare l'altezza massima di 2,50 m., misurata dallo spiccatto del marciapiede o dal livello del terreno attorno all'edificio fino all'estradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda.
- La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35% ed un'altezza all'estradosso del colmo non superiore a 3,00 m.;
- avere superficie coperta complessiva non superiore al 5% della superficie fondiaria del lotto;
- verificare l'indice di densità edilizia o di sfruttamento prescritto per la zona, salvo quanto di seguito specificato.

2. Tali costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, purché l'altezza massima del fronte a confine, misurata all'estradosso della soletta di copertura, non sia superiore a 2,50 m.; nel caso di terreni confinanti posti a quote differenti, l'altezza massima suddetta si intende misurata dalla quota inferiore.

3. Sono escluse dal calcolo del volume e della superficie lorda, nonché dal suddetto limite di superficie coperta, le costruzioni accessorie destinate ad autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali, che siano sprovviste di autorimesse o esse non siano adeguate al parametro di legge.

4. Gli spazi destinati ad autorimesse si intendono vincolati a tale funzione, quali pertinenze degli edifici cui sono annesse, per il rispetto della dotazione di legge.

5. Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con la edificazione circostante.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**Art. 113 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1 Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale è competente per le azioni di vigilanza sulle attività edilizie, come previsto dal DPR n. 380 del 6/6/2001 e s.m.i.

Qualora fossero accertate opere eseguite, o in corso di esecuzione, difformi da quanto autorizzato, o prive dei titoli abilitativi necessari, verranno adottati i provvedimenti previsti dalle leggi vigenti in materia ivi compresa l'irrogazione delle eventuali sanzioni ove ne ricorresse il caso.

Art. 114 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari e paesaggistiche

1 Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 24/11/1981 n. 689 s.m.i., consistente nel pagamento di una somma non superiore a 500,00 € ai sensi dell'articolo 7 bis del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.

2 Per la disciplina in materia di sanzioni si rimanda al Capo II – Titolo IV - Parte I del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01 e s.m.i e alla Parte IV del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE**Art. 115 Aggiornamento del regolamento edilizio**

1 Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si considerano abrogati il precedente documento adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 06/06/2002 e successive delibere di modificazione, nonché tutte le norme comunali incompatibili con i disposti in esso contenuti.

2 Il Regolamento Edilizio è da intendersi come integrazione di quanto disciplinato dal PGT

3 Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme vigenti nelle specifiche materie, edilizia – urbanistica, igiene – sanità, sicurezza, tutela ambientale, nonché alle norme del Codice Civile.

4 Le norme di legge regionali o statali prevalgono sulla disciplina del presente Regolamento, ove vi sia contrasto tra le stesse.

Art. 116 Rispetto dei diritti di terzi

Qualunque provvedimento autorizzativo o concessorio normato dal presente Regolamento viene rilasciato a chi ne faccia richiesta sempre fatti salvi i diritti di terze parti diverse dal richiedente e dall'Amministrazione Comunale.

ALLEGATI

ALLEGATO I - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695) DI CUI ALL'ART. 3

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.*La superficie lorda (mq) è il prodotto della Superficie territoriale per Indice di edificabilità territoriale.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda. *La superficie lorda (mq) è il prodotto della Superficie fondiaria per Indice di edificabilità fondiaria.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso	SI	
6 – Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

		fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.		
9 - Superficie permeabile*		Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

		1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda		
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	$VT = ST \times H \text{ lorda}$
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche

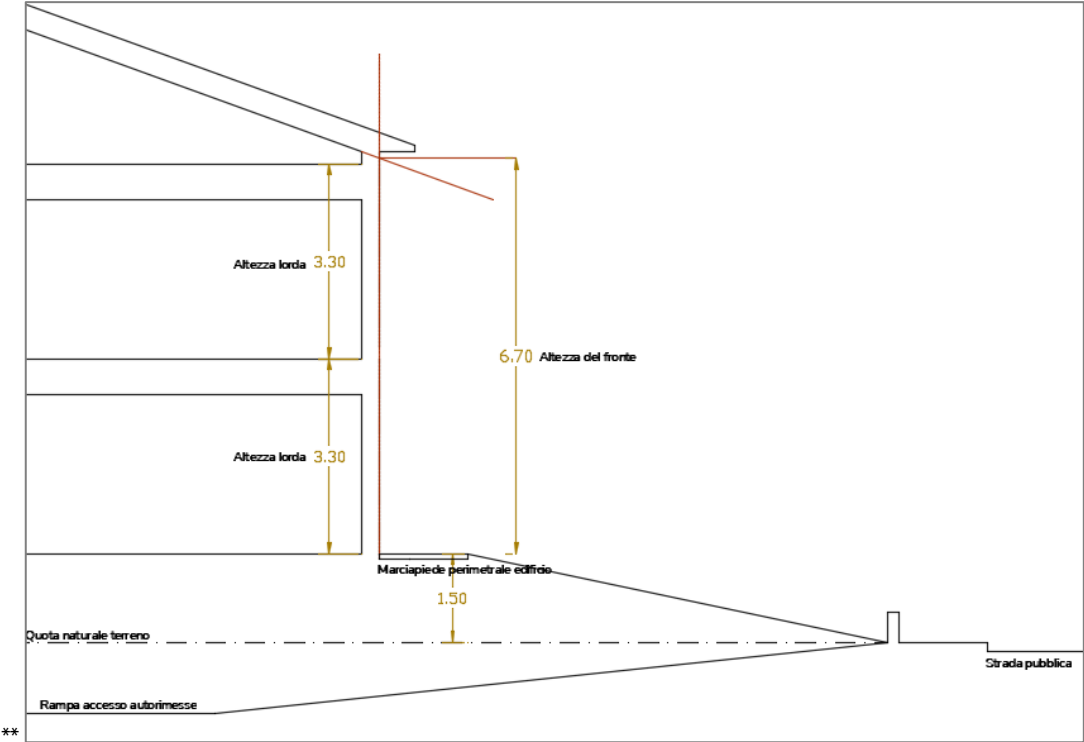
		posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.		solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore , dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore , dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	*Quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto cioè spiccato del marciapiede effettivo o presunto. Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, <u>non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure dell'altezza massima ammessa</u>, a condizione che le stesse non interessino un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio. In caso differente si dovrà procedere alla determinazione dell'altezza dei singoli prospetti applicando la maggiore in elevazione. Il superamento dell'altezza massima, disciplinata nel presente comma, può avere luogo esclusivamente per

				particolari edifici quali torri campanarie, ciminiera, speciali attrezzature tecnologiche, tramite gli strumenti convenzionati, Programmi integrati d'intervento, Programmazione Negoziata, Pianificazione Attuativa, coadiuvato da apposita relazione di inserimento paesaggistico che valuti l'impatto visivo del manufatto rispetto al contesto di riferimento; Non concorre alla determinazione dell'altezza del fabbricato edificando l'innalzamento della quota 0,00 del fabbricato contenuta nel limite massimo di 1,50 ml rispetto alla quota naturale del terreno preesistente. In caso contrario l'altezza del fabbricato dovrà essere determinata rispetto alla sede stradale più prossima (come definito all'art. 21 c.1.8). ** disegno esplicativo
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	*I volumi tecnici non rientrano nel computo dell'altezza delle costruzioni negli ambiti residenziali.
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza	NO	

		soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.		
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoriarietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla L. 39/2004
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla L. 39/2004
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla L. 39/2004
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le	NO	

		caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.		
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	
44 – Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	* L'altezza urbanistica o altezza virtuale d'interpiano è pari a 3 .00 ml. L'altezza urbanistica o altezza virtuale d'interpiano per gli edifici non residenziali è pari a 4 .50 ml.
45 – Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Qualora l'altezza utile interna, eventualmente calcolata con la media dell'altezze di progetto (o esistente) sia superiore a ml 3,00 si utilizzerà nel calcolo del volume l'altezza reale. Per la definizione del volume esistente di edifici con destinazione non residenziale situati in ambito residenziale, con esclusione degli ambiti disciplinati da specifica scheda di DdP, ove ne venga proposta la riconversione si moltiplica la SL dei singoli piani per l'altezza virtuale d'interpiano pari a 4.50 ml e quindi si divide per 3.00 ml. Per la Città Storica valgono le norme di cui all'art. pr 14 delle NTA del PGT.

*Specifiche aggiunte in fase di redazione del Regolamento Edilizio



ALLEGATO II – ELENCO DEGLI ELABORATI MINIMI PREVISTI PER LA PROPOSTA DI P.A. DI CUI ALL'ART. 14

Le proposte di piano attuativo presentate devono essere accompagnate dai seguenti elaborati minimi:

- relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, nonché da schede di rilevamento degli edifici esistenti eventualmente compresi nel piano;
- relazione che illustri l'impatto paesistico ambientale del progetto ai fini della valutazione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesaggistica del progetto;
- stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate, nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- planimetria quotata dello stato di fatto dell'area interessata e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi agli edifici in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici.
- Il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
- progetto urbanistico - architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
- documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- tavola di valutazione degli effetti visivi del progetto proposta a mezzo di simulazioni tridimensionali e foto inserimenti delle opere proposte nel contesto esistente;
- progetto definitivo - esecutivo delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi completo del computo metrico estimativo del valore di tali opere valutato sulla base del progetto definitivo/esecutivo, riferito all'ultimo trimestre disponibile del prezzario opere edili;
- piano di manutenzione completo di stima pluriennale dei relativi costi per le opere oggetto di cessione gratuita al Comune (su modello tipo che verrà predisposto dal competente U.T.C servizio LL.PP.);
- profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
- tavola di valutazione delle superfici drenanti e progetto definitivo delle aree verdi e degli spazi aperti completo di relazione agronomica (vincolante per gli ambiti aventi prescrizioni di natura paesaggistica);
- stralcio del Piano Geologico Comunale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e relazione attestante il rispetto delle prescrizioni indicate (nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico la relazione geologica particolareggiata dovrà comprovare l'ammissibilità dell'intervento e contenere le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato);
- valutazione della compatibilità acustica ai sensi di legge;
- planimetria della nuova viabilità del comparto completa di previsione della segnaletica stradale per l'ottenimento di parere da parte polizia locale;
- relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;

- proposta di articolato delle norme tecniche di attuazione del piano attuativo che definiscano tra l'altro distanze, altezze, tipologia recinzioni, prescrizioni particolari per l'edificazione, ecc;
- cronoprogramma degli interventi previsti dal P.A. ed eventuale individuazione di Unità Minime di Intervento (perentorio per le opere pubbliche);
- schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, nonché le modalità e i tempi di della loro attuazione, altre concessioni a vantaggio dell'Amministrazione Comunale ivi compresa l'esecuzione di opere qualificate come standard qualitativo;
- studio di prevalutazione di impatto ambientale atto ad assistere la procedura di prevalutazione volta a determinare se la proposta di PA debba essere assoggettata a V.A.S. ai sensi delle norme vigenti, oppure possa accedere alla procedura di esclusione.

ALLEGATO III – REQUISITI GENERALI E SPECIFICI PER ELIMINARE O MITIGARE L'ESPOSIZIONE AL RADON

Tabella 1: requisiti generali da applicare in ogni caso (edilizia residenziale, produttiva, commerciale, terziaria, etc.)

Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito – obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione etc. (RLI art. 3.0.0 c.3)
I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni	Intercapedini con sistema di scolo delle acque	Ammessa: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammessa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
Pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità; e dalle infiltrazioni di gas Radon (Requisito attualmente non normato dal RLI)	Vespaio: 0.40 di H, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte Pavimento unito e impermeabile	Sempre ammessa: massiciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto Altre soluzioni: da valutare caso per caso	Ammessa per locali interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata un'adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
Assicurare sia lateralmente sia internamente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici. I muri devono essere protetti efficacemente contro umidità	Ammessa	Non ammessa	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva

Tabella 2: requisiti particolari da applicare in aggiunta a quelli di cui alla tabella 1 qualora si superi i 200 Bq/mc rilevati negli ambienti confinanti degli edifici esterno, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa.

Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito – obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione etc. (RLI art. 3.0.0 c.3)
Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon	Vespaio areato per ogni pavimento poggiato su terreno (m 0.40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte) Pavimento unito e impermeabile Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati Sistemi di aerazione naturale in grado di assicurare: a) doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kapen, tubi di ventilazione naturale) b) e/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza da loro)	Ammessa previa valutazione in alternativa al vespaio: a) massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto b) guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al Radon certificate e messa in opera "a regola d'arte". Valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva	Non ammessa	Ammesso: dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi)

Tabella 3: la qualità dell'aria negli ambienti

Fattori di rischio	Problema di salute	Principali cause	Rimedi / azioni
Fisici - fattori microclimatici (temperatura, Umidità, velocità dell'aria, etc.) - radiazioni non ionizzanti (campi elettromagnetici, UV) - radiazioni ionizzanti (Radon) - fibre naturali minerali (amianto) - fibre artificiali (fibre di vetro, lana di roccia, fibre ceramiche) - polveri Chimici - formaldeide - fumo da sigaretta - ossidi di carbonio - ossidi di azoto - benzene - idrocarburi policiclici aromatici - composti organici volativi - ammoniaca - anidride carbonica Biologici - spore fungine - batteri - virus	Malattie acute e croniche - sindrome edificio malato - sindrome chimica multipla Malattie polmonari - asma - bronchiti - alveoliti allergiche Malattie cute e mucose - dermatiti atopiche - irritazioni - sensibilizzazioni Malattie sistema nervoso - mal di testa - sonnolenza - vertigini - stanchezza Malattie sistema immunitario - reazioni allergiche - febbre - febbre da umidificatori Malattie infettive - legionellosi Malattie degenerative - tumori	Fattori microclimatici per ventilazione insufficiente: - insufficiente areazione primaria - mancanza doppio riscontro d'aria - malfunzionamento sistema trattamento aria - errata collocazione aperture - scorretta manutenzione sistemi ventilazione e/o trattamento aria Fattori microclimatici per eccesso di: - temperatura (caldo-freddo) - umidità relativa Emissioni contaminanti chimici e particolato aerodisperso - materiale da costruzione - arredo - strumenti da lavoro (fotocopiatrici, stampati, fax) - materiali di pulizia - hobbistica Errata progettazione - edifici (localizzazione, orientamento, involucro, distribuzione interna, etc.) - sistemi di ventilazione Scorretta manutenzione - edifici e/o impianti	Obiettivo / requisito di riferimento - portata di aria esterna non inferiore a 27 mc/ora persona, con ricambio minimo di 0,35 vol/ora Areazione primaria (porte e finestre chiuse) - ventilazione orizzontale differenziata secondo kapen - finestre autoventilanti o griglie/bocchette regolabili inserite nel serramento - corretta localizzazione aperture rispetto a fattori esterni in inquinamento (es. Strade) Areazione sussidiaria (finestre, porte-finestre) - doppio riscontro d'aria (finestre su pareti contrapposte) - Rapporto areazione 1/8 – 1/10 della superficie di pavimento con serramento consigliato ad anta ribalta, soprattutto per bagni e cucine Areazione artificiale - ventilazione meccanica controllata, condizionamento, impianti aeraulici conformi normativa Corretta progettazione - edifici (localizzazione, orientamento, forma, involucro, distribuzione interna etc.) Isolare se possibile le fonti di emissione contaminanti chimici in locali senza la presenza di persone Manutenzione periodica - edifici - sistemi di ventilazione / trattamento aria - libretto di manutenzione