



Comune di Limido Comasco

Provincia di Como

AREA: URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – LAVORI PUBBLICI –
MANUTENZIONE – TERRITORIO – ECOLOGIA E AMBIENTE – QUALITÀ'
Servizio Urbanistica

REGOLAMENTO EDILIZIO

Compilato da:
Architetto Marco Biscotti
Perito Ind. Edile Antonio Panza

Limido Comasco, 10 Giugno 2015

Con emendamenti delibera di Consiglio Comunale n° 12 del 19.06.2015 di Adozione
Approvato delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 03.10.2015
Pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 45 in data 04.11.2015

Distribuzione copie

Copia No	Destinatario
1. Originale	Allegata alla delibera
2. Copia	Assessore competente
3. Copia	Responsabile del servizio
4. Copia	Responsabile della procedura

Lista revisioni

Rivisto da	Data
Marco Biscotti/Antonio Panza	08/06/2014
Uboldi Livio Gas radon	16/12/2014
Zaffaroni Luca Inquinamento luminoso	27/01/2015
Caironi Danilo	05/02/2015
Panza Antonio	10/02/2015
Caironi Danilo	26/05/2015

Limido Comasco 10 giugno 2015

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

Titolo I Norme introduttive

CAPO 1 Natura e osservanza

Articolo 1	<i>Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio</i>	Pag.	8
Articolo 2	<i>Osservanza del Regolamento Edilizio</i>	Pag.	8
Articolo 3	<i>Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti</i>	Pag.	9

Titolo II Norme procedurali

CAPO 1 L'iniziativa e le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Articolo 4	Presentazione dell'istanza	Pag.	9
------------	----------------------------	------	---

Sezione II - Permesso di costruire (P.D.C.)

Articolo 5	Richiedenti legittimati	Pag.	9
Articolo 6	Modalità di presentazione della domanda	Pag.	10
Articolo 7	Domanda di voltura	Pag.	10
Articolo 8	Documenti ed elaborati da allegare	Pag.	10
Articolo 9	Fase di avvio	Pag.	11
Articolo 10	Responsabilità dell'istruttoria, fase decisionale	Pag.	11
Articolo 11	Provvedimento finale	Pag.	11
Articolo 12	Comunicazione del provvedimento	Pag.	12

Sezione III – Denuncia di inizio attività D.I.A. e S.C.

Articolo 13	Fase istruttoria	Pag.	12
Articolo 14	Allegati	Pag.	13
Articolo 15	Modalità di presentazione	Pag.	13

Sezione IV – Impatto paesistico

Articolo 16	Modalità di valutazione	Pag.	13
-------------	-------------------------	------	----

Sezione V – Certificato di agibilità

Articolo 17	Richiedenti legittimati	Pag.	14
Articolo 18	Richiesta	Pag.	14
Articolo 19	Ricarica veicoli elettrici	Pag.	14
Articolo 20	Documenti da allegare	Pag.	15
Articolo 21	Rilascio	Pag.	15

Sezione VI – Opere urgenti

Articolo 22	Modalità di comunicazione documentazione ed esecuzione	Pag.	16
-------------	--	------	----

Sezione VII – Snellimento delle procedure

Articolo 23	Autocertificazione	Pag.	16
-------------	--------------------	------	----

Sezione VIII – Piani attuativi		
Articolo 24	Richiedenti legittimati	Pag. 17
Articolo 25	Modalità di presentazione	Pag. 17
Articolo 26	Documenti ed elaborati da allegare	Pag. 18
Articolo 27	Istruttoria	Pag. 21
Articolo 28	Provvedimento finale	Pag. 21
Sezione IX – Certificato di destinazione urbanistica		
Articolo 29	Richiesta e rilascio	Pag. 23
Sezione X – Semplificazione dei procedimenti amministrativi		
Articolo 30	Indicazioni interpretative	Pag. 23
CAPO II	Vigilanza	
Sezione I – Attività di vigilanza		
Articolo 31	Modalità di controllo	Pag. 23
Articolo 32	Verifiche e visite tecniche di controllo	Pag. 24
Titolo III	Disposizioni sull'attività edilizia	
CAPO I	Tipologia degli interventi e Ambiente Urbano	
Sezione I - Tipologia		
Articolo 33	Attività edilizia libera	Pag. 25
Articolo 34	Tipologia degli interventi edilizi	Pag. 25
Articolo 35	Manutenzione ordinaria	Pag. 26
Articolo 36	Manutenzione straordinaria	Pag. 27
Articolo 37	Restauro e risanamento conservativo	Pag. 28
Articolo 38	Ristrutturazione edilizia	Pag. 30
Articolo 39	Nuova costruzione	Pag. 31
Articolo 40	Ristrutturazione urbanistica	Pag. 31
Articolo 41	Demolizione	Pag. 32
Articolo 42	Interventi pertinenziali	Pag. 32
Articolo 43	Interventi relativi alle aree scoperte	Pag. 33
Sezione II – Spazi pubblici o ad uso pubblico		
Articolo 44	Disciplina del verde su aree pubbliche	Pag. 33
Articolo 45	Decoro degli spazi pubblici ad uso pubblico	Pag. 34
Sezione III– Spazi privati		
Articolo 46	Disciplina degli accessi e degli accessi carrabili	Pag. 35
Articolo 47	Strade private	Pag. 37
Articolo 48	Recinzioni	Pag. 38
Articolo 49	Spazi inedificati	Pag. 40
Articolo 50	Sistemazioni Esterne ai fabbisogni	Pag. 41

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

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 51	Spazi conseguenti ad arretramenti	Pag.	41
Articolo 52	Prospetti su spazi pubblici	Pag.	41
Articolo 53	Sporgenze e aggetti	Pag.	42
Articolo 54	Tende parasole, lapidi e decorazioni murarie, cartelli di utilità pubblica	Pag.	42
Articolo 55	Portici e gallerie	Pag.	44
Articolo 56	Disciplina del colore	Pag.	44
Articolo 57	Disciplina del verde su aree private	Pag.	46

Sezione II – Requisiti degli edifici e delle aree libere

Articolo 58	Obblighi generali relativi alla manutenzione degli edifici e delle aree libere	Pag.	47
Articolo 59	Adeguamento delle costruzioni esistenti	Pag.	47
Articolo 60	Provvedimenti per costruzioni che minacciano rovina	Pag.	48
Articolo 61	Cartelli e insegne pubblicitarie	Pag.	48
Articolo 62	Pergolati e gazebo	Pag.	49
Articolo 63	Disciplina delle serre ad uso domestico	Pag.	50
Articolo 64	Strutture per ricovero attrezzi giardinaggio, depositi e similari	Pag.	50
Articolo 65	Piscine	Pag.	51

CAPO III Requisiti delle costruzioni in rapporto al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili

Sezione I – Premessa

Articolo 66	Disposizioni sull'edilizia sostenibile	Pag.	52
-------------	--	------	----

Sezione II – Prestazioni dell'involucro

Articolo 67	Orientamento dell'edificio	Pag.	54
Articolo 68	Protezione dal sole	Pag.	55
Articolo 69	Fabbisogno	Pag.	55
Articolo 70	Materiali ecosostenibili	Pag.	56
Articolo 71	Isolamento acustico	Pag.	57
Articolo 72	Ventilazione meccanica controllata	Pag.	57

Sezione III – Efficienza energetica degli impianti

Articolo 73	Efficienza degli impianti elettrici	Pag.	57
-------------	-------------------------------------	------	----

Sezione IV – Fonti energetiche rinnovabili

Articolo 74	Sistemi solari passivi	Pag.	58
Articolo 75	Impianti solari termici	Pag.	59
Articolo 76	Impianti fotovoltaici	Pag.	60

Sezione V – Sostenibilità ambientale

Articolo 77	Contabilizzazione individuale e riduzione del consumo dell'acqua potabile (cogente)	Pag.	61
Articolo 78	Recupero acque piovane	Pag.	61
Articolo 79	Tetti verdi	Pag.	62

CAPO IV	Realizzazione degli interventi	
Sezione I – Disciplina delle opere		
Articolo 80	Requisiti delle costruzioni	Pag. 62
Articolo 81	Richiesta e consegna dei punti fissi	Pag. 63
Articolo 82	Inizio dei lavori	Pag. 63
Articolo 83	Disciplina del cantiere	Pag. 64
Articolo 84	Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	Pag. 65
Articolo 85	Sicurezza del cantiere	Pag. 65
Articolo 86	Scavi e demolizioni	Pag. 66
Articolo 87	Conferimento dei materiali di risulta	Pag. 67
Articolo 88	Rinvenimenti	Pag. 67
Articolo 89	Ultimazione dei lavori	Pag. 68
Sezione II – Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto		
Articolo 90	Disposizioni generali	Pag. 68
Articolo 91	Accesso alla copertura	Pag. 68
Articolo 92	Dispositivi di ancoraggio	Pag. 69
Articolo 93	Edifici con estese superfici finestate	Pag. 69
Sezione III – Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor		
Articolo 94	Gas radon	Pag. 69
CAPO V	Modalità di predisposizione dei progetti	
Sezione I – Unificazione grafica		
Articolo 95	Modalità di rappresentazione grafica	Pag. 71
Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale		
Articolo 96	Rappresentazione del contesto ambientale	Pag. 71
Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica		
Articolo 97	Documentazione tecnica	Pag. 73
Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo		
Articolo 98	Relazione illustrativa	Pag. 75
Articolo 99	Inquinamento luminoso	Pag. 76
Titolo IV	Norme finali – Incentivazioni - Sanzioni	
CAPO I	Norme	
Articolo 100	Modifiche al Regolamento Edilizio	Pag. 79
Articolo 101	Testi coordinati	Pag. 79
Articolo 102	Adeguamento a norme sopravvenute	Pag. 80
Articolo 103	Presentazione istanze	Pag. 80
CAPO II	Incentivazione	
Articolo 104	Interventi ordinari – Disciplina di incentivazione - Premialità	Pag. 80
Articolo 105	Edifici di antica costruzione e in disuso	Pag. 82

CAPO III	Rapporti tra Regolamento Edilizio, Normativa dello strumento generale di pianificazione	
Articolo 106	Correlazione tra Regolamento Edilizio e Regolamento di igiene	Pag. 82
Articolo 107	Prevalenza tra Regolamento Edilizio e Normativa dello strumento generale di pianificazione comunale	Pag. 82
CAPO IV	Validità e Deroghe	
Articolo 108	Decorrenza della validità	Pag. 83
Articolo 109	Casi in cui è applicabile la deroga	Pag. 83
CAPO V	Sanzioni	
Articolo 110	Sanzioni per trasgressioni regolamentari	Pag. 84

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo I NORME INTRODUTTIVE

CAPO I Natura e osservanza

Articolo 1

Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che, unitamente a quelle del vigente strumento generale di pianificazione comunale, disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, da chiunque e comunque venga intrapresa.

Articolo 2

Osservanza del Regolamento Edilizio

1. Per gli effetti dell'art. 29 del D.P.R. 380/2001, l'intestatario del titolo abilitativo ad edificare, il committente e l'esecutore dei lavori sono solidamente responsabili, unitamente al Direttore dei Lavori, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni dello strumento generale di pianificazione comunale e alle prescrizioni del titolo abilitativo esistente, nonché alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento.

2. Pertanto le eventuali sostituzioni del committente, del Direttore dei Lavori e dell'esecutore delle opere dovranno essere tempestivamente notificate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico da parte degli interessati.

3. I subentrati sono tenuti a sottoscrivere dichiarazione di accettazione comprendente espressa affermazione di conoscenza del titolo abilitativo e degli elaborati di progetto allo stesso allegati, senza di che le suddette sostituzioni non hanno efficacia

Articolo 3

Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali, il D.Lgs 42/2004, le Norme Tecniche di Attuazione del piano di governo del territorio e quelle del Codice Civile.

Titolo II NORME PROCEDURALI

CAPO I

L'iniziativa e le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Articolo 4

Presentazione dell'istanza

1. L'istanza di permesso di costruire, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo o la Denuncia Inizio Attività, deve essere presentata tramite il portale SUE esclusivamente per via telematica competente, corredata dei documenti e redatti secondo quanto disposto nel regolamento allegato alla Delibera N. 80 del 23.10.2013 Sportello Unico per l'Edilizia - Istituzione delle Strutture. *Nonché di nr. 1 (una) copia cartacea la cui conformità deve contenere l'asseverazione del progettista.*

Sezione II - Permesso di costruire (P. D. C.)

Articolo 5

Richiedenti legittimati

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (Permesso di Costruire), nonché di denuncia di inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:
- a) il proprietario o suo legale rappresentante; nel caso di comproprietà pro quota indivisa la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari, oppure da uno di essi munito di specifica delega;
 - 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 titolare di diritto di superficie;

- f) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art.986 Codice Civile;
 - g) l'enfiteuta;
 - h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge 3 Maggio 1982, n.203;
 - l) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - m) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono tenuti al pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto.

Articolo 6

Modalità di presentazione della domanda

La domanda deve essere presentata secondo quanto disposto nel regolamento allegato alla Delibera N. 80 del 23.10.2013 e Sportello Unico per l'Edilizia - Istituzione delle Strutture.

Articolo 7

Domanda di voltura

La domanda deve essere presentata secondo quanto disposto nel regolamento allegato alla Delibera N. 80 del 23.10.2013 e Sportello Unico per l'Edilizia - Istituzione delle Strutture.

Articolo 8

Documenti ed elaborati da allegare

Gli allegati devono essere quelli previsti secondo quanto disposto nel regolamento allegato alla Delibera N.-N. 80 del 23.10.2013 e Sportello Unico per l'Edilizia - Istituzione delle Strutture.

Articolo 9

Fase di avvio

L'istanza di permesso di costruire, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, o di Denuncia Inizio Attività deve essere presentata secondo quanto disposto nel regolamento allegato alla Delibera N. 80 del 23.10.2013 Sportello Unico per l'Edilizia - Istituzione delle Strutture.

Articolo 10

Responsabilità dell'istruttoria, istruttoria, fase decisionale

Tutte le fasi del procedimento devono seguire quanto disposto nel regolamento allegato alla Delibera N. 80 del 23.10.2013 Sportello Unico per l'Edilizia - Istituzione delle Strutture.

Articolo 11

Provvedimento finale

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:

- a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento determinata dalla struttura competente indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
- b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di permesso di costruire, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
- c) la descrizione delle opere;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi della richiesta di permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
- g) l'ammontare del contributo di costruzione;
- h) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- i) la data e la sottoscrizione da parte del soggetto competente;
- l) il termine per l'inizio e la fine dei lavori.

Articolo 12

Comunicazione del provvedimento

1. Il responsabile del servizio comunica al richiedente, o al progettista, o ad un delegato munito di delega scritta, a mezzo di notifica di consegna, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli adempimenti previsti nell'avviso di emanazione e compreso l'eventuale pagamento degli oneri concessori.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del DPR 380/2001.
4. Nel caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività la quota relativa al contributo di costruzione deve essere corrisposta al Comune entro trenta giorni successivi alla presentazione, fatta salva la facoltà di rateizzazione. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

Sezione III - Denuncia di inizio attività (D.I.A) e S.C.I.A.

Articolo 13

Fase istruttoria

1. Per le opere realizzate con presentazione di Denuncia di Inizio Attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione d'asseverazione, il Responsabile del servizio ne dà comunicazione al competente ordine professionale.
2. Nel termine di 30 (trenta) giorni previsto dall'art. 42 della L.R. 12/2005 dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività il responsabile del procedimento:
 - a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
 - b) accerta che l'intervento non rientri nei casi di esclusione;
 - c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione ove dovuto in relazione all'intervento e accerta il pagamento dello stesso in base alle vigenti disposizioni.
3. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile del servizio, con provvedimento motivato da notificare entro lo stesso termine di cui al comma 2, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

4. Nel caso in cui il Responsabile del servizio accerti l'assenza, parziale o totale, delle condizioni suddette oltre il termine ammesso dalla legge, è tenuto in ogni caso a comunicarlo all'interessato tramite provvedimento motivato, con cui viene ordinata la sospensione dei lavori e vengono indicate le eventuali e possibili modalità di regolarizzazione della D.I.A.. Con l'avvenuta regolarizzazione della D.I.A. possono essere ripresi i lavori.

5. In base alla tipologia delle carenze sopra riscontrate il dirigente provvede all'applicazione delle sanzioni previste.

Articolo 14

Allegati

Gli allegati devono essere quelli previsti secondo quanto disposto nel regolamento allegato alla Delibera e N. 80 del 23.10.2013 Sportello Unico per l'Edilizia - Istituzione delle Strutture.

Articolo 15

Modalità di presentazione

La presentazione deve avvenire secondo quanto disposto nel regolamento allegato alla Delibera N. 80 del 23.10.2013 Sportello Unico per l'Edilizia - Istituzione delle Strutture.

Sezione IV – Impatto paesistico

Articolo 16

Modalità di valutazione

Sono da sottoporre a valutazione di impatto paesistico i progetti che incidono in modo rilevante e determinante sull'esteriore aspetto dei luoghi e del contesto edificato, secondo la valutazione del servizio tecnico competente. L'esercizio di determinazione dell'impatto paesistico deve essere effettuato applicando "le linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (ai sensi dell'articolo 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale), approvato con D.G.R. 8 novembre 2002 – n.7/11045. L'esame paesistico è svolto dagli uffici provinciali esaminando gli elaborati tipi richiesti per il Permesso di Costruire e per la Denuncia di inizio attività, secondo modalità e criteri contenuti nella precedente menzionata D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045. Il tutto secondo quanto disposto nel regolamento allegato alla Delibera N. 80 del 23.10.2013 Sportello Unico per l'Edilizia - Istituzione delle Strutture.

Sezione V - Certificato di agibilità

Articolo 17

Richiedenti legittimati

1. Sono legittimati a chiedere il certificato di agibilità (art. 24 del D.P.R. 380/2001) tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere.

Articolo 18

Richiesta

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

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

18.3 All'istanza di agibilità si devono allegare i documenti di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/2001 smi.

18.4 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. All'istanza di agibilità si devono allegare i documenti di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/2001 smi..

Articolo 19

Ricarica veicoli elettrici

Al fine del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente previsto, vedi DL 83/2012 legge 134/2012 (art.17 quinquies) per gli edifici di nuova costruzione, **ad uso diverso da quello residenziale** con superficie utile superiore a 500 metri quadri e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da uno spazio idoneo a tale operazione (1 per ogni 500 mq).

Articolo 20

Documenti da allegare

1. A corredo delle richieste di certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) denuncia di ultimazione dei lavori;
- b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate, ovvero, se le opere non rientrano nell'ambito di applicazione del D.P.R. 380/2001, dichiarazione asseverata del Direttore Lavori;
- c) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
- d) dichiarazione del direttore dei lavori e del richiedente il certificato di agibilità che certifichi, sotto la loro responsabilità, la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici, ai sensi della Legge 46/1990;
- f) dichiarazione del direttore dei lavori attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (Legge 9 Gennaio 1989, n.13 e Decreto Ministeriale 14 Giugno 1989, n.236). Il tutto comunque sempre secondo quanto disposto nel regolamento allegato alla Delibera N. 80 del 23.10.2013 Sportello Unico per l'Edilizia - Istituzione delle Strutture

Articolo 21

Rilascio

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui sopra, il soggetto competente, rilascia il certificato di agibilità richiesto. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.

2. Ai sensi del comma 4 dell'art. 25 del DPR 380/2001, trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato richiesto il parere dell'ASL. Il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni in assenza di parere ASL.

3. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente in caso essi siano già nella disponibilità dell'Amministrazione devono essere indicati gli estremi di identificazione (numero e data di protocollo). Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1, comincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

Sezione VI - Opere urgenti

Articolo 22

Modalità di comunicazione documentazione ed esecuzione

1. In presenza della necessità di intervenire al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni non potendo ovviare con modalità provvisoriale, i lavori necessari per risolvere tali incombenze possono essere eseguiti in assenza di titolo abilitativo, con la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo. Il proprietario è comunque tenuto a comunicare al responsabile del servizio l'intervento in corso nonché, ove l'intervento interessi le strutture del fabbricato o un manufatto ovvero comporti l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori e dell'esecutore. Detto professionista è tenuto a presentare nel tempo minimo ritenuto possibile una dettagliata relazione tecnica corredata da elaborati grafici illustrativi sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

Sezione VII - Snellimento delle procedure

Articolo 23

Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente Regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni del D.P.R. 445 del 28/12/2000 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente Regolamento, risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che

contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce. Il Comune è tenuto a predisporre sul proprio sito la modulistica completa per tutti gli atti previsti dal presente Regolamento.

Sezione VIII - Piani Attuativi

Articolo 24

Richiedenti legittimati

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili risultante dall'imponibile catastale.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni (L.R. 12/2006), dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.
4. I piani e i programmi di recupero o particolareggiati d'iniziativa pubblica su aree private ammettono l'iniziativa della proprietà e/o dei titolari del diritto di superficie a seguito della decorrenza dei termini previsti per l'iniziativa pubblica, oppure previo assenso dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 25

Modalità di presentazione

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere indirizzata all'Amministrazione Comunale e deve indicare:
 - a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale dei soggetti dichiaranti e progettisti;
 - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine professionale di appartenenza ed i dati d'iscrizione;

- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) l'elenco della documentazione posta a corredo dell'istanza stessa ivi compreso gli elaborati grafici devono essere forniti per via telematica attraverso il costituente portale SUE in formato digitale, legale, con estensione PDF la cui conformità al cartaceo da depositare in n° 1 copia deve contenere l'*asseverazione* del progettista abilitato

Articolo 26

Documenti ed elaborati da allegare

1. I progetti dei piani attuativi devono essere corredati dai documenti e dagli elaborati che di seguito si riportano.
2. Piani attuativi in aree libere ed edificate:
 - a) 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;
 - a1 relazione che illustri l'impatto paesistico ambientale del progetto ai fini di valutazione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesaggistica del progetto;
 - b) 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;
 - c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
 - d) planimetria quotata dello stato di fatto dell'area interessata e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500 con l'individuazione dei caposaldi di riferimento, non modificabili in fase di attuazione, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;

- d1 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;
- e) Progetto planivolumetrico, in scala 1:200 e/o 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici;
- e1) 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.
- e2) 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;
- e3) 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;
- f) Progetto di massima 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 valutate sulla base del progetto definitivo/esecutivo, riferito all'ultimo trimestre disponibile del prezziario opere edili;
- f1) 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.);
- f2) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
- f3) Tavola di valutazione delle superfici drenanti e progetto definitivo delle aree verdi e degli spazi aperti
- f4) 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;
- f5) Valutazione della compatibilità acustica ai sensi di legge;
- f6) Planimetria della nuova viabilità del comparto completa di previsione della segnaletica stradale per l'ottenimento di parere da parte della 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.;
 - crono programma degli interventi previsti dal P.A. ed eventuale individuazione di Unità Minime di Intervento (perentorio per le opere pubbliche);
- g) Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione che deve contenere:
- g1) 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 della loro attuazione, altre concessioni a vantaggio dell'Amministrazione Comunale ivi compresa l'esecuzione di opere qualificate come standard qualitativo;
- g2) Lo studio di pre valutazione di impatto ambientale atto ad assistere la procedura di pre valutazione 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;
- g3) La Convenzione può prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- h - la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite:
- h1) Con presentazione degli elaborati grafici e computo metrico per la loro approvazione "progetti esecutivi" dagli uffici tecnici comunali. Ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale.

h2) La loro realizzazione dovrà avere inizio prima di ogni richiesta a costruire le singole unità immobiliari mediante permesso a costruire o DIA e dovranno essere completate nel tempo massimo dei tre anni

- altri accordi contenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi;

i - I tempi di realizzazione di tutte le singole unità immobiliari non potrà essere superiore a dieci anni

Articolo 27

Istruttoria

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta con modalità, tempi e criteri indicati nell'art. 14 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni (L.R. 12/2005).

Articolo 28

Provvedimento finale

Piani attuativi conformi alla strumento urbanistico.(vedi L.R. 12/2006 e poi della legge Reg. 4/2012)

1. I piani attuativi e loro varianti conformi alla strumento urbanistico sono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale entro 90 giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante

2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque abbia interesse ne possa prendere visione; nei successivi 15 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

3. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale, nel termine di 30 giorni dalla scadenza sopra indicata, (a pena di inefficacia degli atti assunti) decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

Piani attuativi in variante allo strumento urbanistico.

Sede: via Roma, 13 – 22070 Limido Comasco (CO)
Tel. 031935705 – Fax 031895210 – P.Iva 00434590139
pec info@pec.comune.limidocomasco.co.it
sito www.comune.limidocomasco.co.it

1. Qualora i piani attuativi introducano varianti allo strumento urbanistico vigente, la deliberazione di adozione da parte del Consiglio Comunale è depositata con i relativi allegati.
2. Entro novanta giorni dall'adozione a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Del deposito degli atti è fatta, a cura del Comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.
3. Il piano attuativo, contemporaneamente al deposito, è trasmesso alla provincia che, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità di detto atto con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente.
4. Il piano attuativo, contemporaneamente al deposito, è trasmesso anche all'A.S.L. e all'A.R.P.A., che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale, sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi.
5. Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio Comunale decide sulle stesse, apportando agli atti il piano attuativo le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni.
6. La deliberazione del Consiglio Comunale di controdeduzioni alle osservazioni e di recepimento delle prescrizioni provinciali di cui ai commi precedenti non è soggetta a nuova pubblicazione.
7. Gli atti del piano attuativo, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale ed inviati per conoscenza alla provincia.
8. Gli atti del piano attuativo, acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune.
9. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli atti del piano attuativo si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

Sezione IX - Certificato di destinazione urbanistica

Sede: via Roma, 13 – 22070 Limido Comasco (CO)
Tel. 031935705 – Fax 031895210 – P.Iva 00434590139
pec info@pec.comune.limidocomasco.co.it
sito www.comune.limidocomasco.co.it

Articolo 29

Richiesta e rilascio

Chiunque ha interesse può richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001.

L'istanza deve contenere l'indicazione delle generalità del richiedente, del numero dei mappali e deve essere corredata, pena la nullità, da estratto mappa aggiornato rilasciato dall'Ufficio del Territorio.

Il certificato deve essere rilasciato dal responsabile del servizio entro il termine perentorio di trenta giorni della presentazione della relativa domanda.

Sezione X - Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Articolo 30

Indicazioni interpretative

E' nella facoltà del responsabile del servizio tecnico emanare note di chiarimento contenenti indicazioni interpretative in ordine ad aspetti tecnici e/o procedurali attinenti la materia del presente regolamento.

Esse verranno rese note mediante affissione di un elenco dei provvedimenti emanati ad apposito albo collocato nell'ambito dell'Ufficio Tecnico Comunale e saranno consultabili e disponibili in copia presso la segreteria dell'Ufficio del responsabile dell'istruttoria.

CAPO II

Vigilanza

Sezione I – Attività di vigilanza

Articolo 31

Modalità di controllo

1. Gli agenti di polizia locale ed il personale tecnico operante presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica esercitano le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle stesse nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori, sotto il coordinamento del Responsabile del competente servizio tecnico.

2. Il Responsabile del servizio, quando accerti che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione lavori non autorizzati o difformi, oppure che per opere già ultimate non sussista la rispondenza di cui sopra, adotta i provvedimenti previsti dalle norme vigenti e dal presente Regolamento.

Articolo 32

Verifiche e visite tecniche di controllo

1. Il titolare di Permesso di Costruire, è tenuto ad effettuare denuncia per iscritto al Responsabile dell'istruttoria:

a) all'inizio dei lavori, per i controlli relativi;

b) alla fine dei lavori, per tutte le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio dell'agibilità. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio risulta completo di tutte le sue parti, ivi comprese le opere necessarie di corredo e di finitura, sia di progetto che di eventuali varianti, tali da renderlo in concreto abitabile o agibile rispetto a tutte le norme di legge e di regolamento.

2. Il titolare dell'atto abilitativo, il direttore e l'assuntore dei lavori sono comunque responsabili dell'osservanza delle norme generali di legge e di regolamento, delle norme tecniche e delle modalità esecutive fissate dall'atto abilitativo (permesso di costruire o D.I.A.).

3. Il responsabile del servizio dispone altresì gli accertamenti necessari dietro denuncia acquisita al protocollo generale.

4. Alle operazioni di controllo hanno diritto di presenziare il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore che dovrà fornire mano d'opera e mezzi che si rendano necessari alle relative operazioni.

Titolo III

DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

Tipologia degli interventi e Ambiente Urbano

Sezione I - Tipologia

Articolo 33
Attività edilizia libera

1. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D. Lgs 42/2004 i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- e) strutture temporanee di cantiere.

2. Fermo restando il rispetto delle relative normative di settore sono attività non rilevanti ai fini edilizi e pertanto non incidono nei parametri e indici edilizi:

- a) i corpi tecnici per il condizionamento dell'aria;
- b) i pannelli solari per solare termico installati in copertura piana o inclinata o terrazzi;
- c) le voliere;
- d) i barbecue e piccoli forni, anche in muratura, nel rispetto delle norme del codice civile e di quelle igienico sanitarie;

Articolo 34
Tipologia degli interventi edilizi

1. Sono definiti come attività edilizie gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione, meglio definiti nell'art. 27 della L.R. 12/2005.

2. Essi consistono in:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione;

- f) ristrutturazione urbanistica.
- g) demolizione;
- h) interventi relativi alle aree scoperte;
- i) interventi per manufatti provvisori.

Articolo 35 **Manutenzione ordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

2. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si ritengono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

a) interventi edilizi interni:

- a1) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- a2) riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne;
- a3) riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
- a4) costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;
- a5) posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
- a6) installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale;
- a7) le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;

b) interventi edilizi esterni:

- b1) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- b2) ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura;
- b3) ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;

b4) riparazione di balconi e terrazzi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
b5) riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili); applicazione di zanzariere o tende da sole;

b6) riparazione delle recinzioni;

c) interventi su immobili industriali:

c1) sistemi di canalizzazione di fluidi, fognature ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;

c2) opere eseguite all'interno di locali chiusi;

c3) le opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio;

d) interventi relativi al verde:

Articolo 36

Manutenzione straordinaria

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

2. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si ritengono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) interventi edilizi interni:

a1) nuova formazione degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate e relativa tinteggiatura;

a2) coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;

a3) sostituzione degli infissi se diversi da quelli preesistenti;

a4) sostituzione delle ringhiere o dei parapetti se diversi da quelli preesistenti.

b) interventi edilizi esterni:

b1) opere di consolidamento, di rinnovamento e di sostituzione di parti limitate degli elementi strutturali portanti verticali e orizzontali;

- b2) opere di rifacimento di parti limitate delle murature (interne e di facciata) senza modificarne la posizione, la funzione e i caratteri originari;
- b3) opere di ricomposizione delle facciate, anche mediante la modifica delle aperture, necessarie a ripristinare i caratteri originari delle medesime, (rapporti, dimensioni, allineamenti tra i vuoti ed i pieni, ecc.);
- b4) opere di realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti;
- b5) opere di realizzazione o di eliminazione e modifiche di tramezzature all'interno delle singole unità immobiliari nonché di muri divisorii tra una o più unità immobiliari;
- b6) opere per l'installazione e l'integrazione degli impianti e la realizzazione dei servizi igienico-sanitari, all'interno delle unità immobiliari senza alcun aumento di superfici e di volumi;
- b7) opere per l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e delle relative reti;
- b8) opere necessarie e funzionali per mantenere in efficienza ed integrare gli impianti produttivi esistenti (di natura igienica, tecnologica e statica) purchè tali interventi non comportino la realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.

Articolo 37

Restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo, degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. A titolo esemplificativo ma non esaustivo gli interventi di restauro sono volti:

- a1) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o superfetazioni, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purchè non ne risultino alterate la forma e la distribuzione;
- a2) alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

a3) alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reparti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale:

3. A titolo esemplificativo ma non esaustivo gli interventi di risanamento conservativo riguardano:

a1) opere di ripristino, di sostituzione e di integrazione delle finiture esterne, da eseguirsi con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia degli elementi di pregio; non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

a2) opere di ripristino di tutte le finiture interne; ove ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo delle parti comuni; non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio;

a3) opere di ripristino, di integrazione e di consolidamento statico degli elementi strutturali; ove ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali degradati, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Nell'esecuzione delle opere devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione dell'impianto tipologico, architettonico e salvaguardando gli elementi di pregio;

a4) opere di ripristino e di valorizzazione delle facciate, nella loro unitarietà; parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari, di quelli tipologici ed architettonici, a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata dell'edificio;

a5) opere di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni (tramezzi e aperture interne), con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali, le modificazioni che comportino aggregazioni e/o suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'originaria consistenza fisica dell'edificio, anche sotto il profilo della distribuzione interna, né le parti comuni;

a6) opere di realizzazione e di integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, a condizione che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio e positivamente inseriti nel contesto ambientale;

a7) opere per l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile, in caso di documentata impossibilità, è consentita la realizzazione all'esterno a condizione che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio e positivamente inseriti nel contesto ambientale.

Articolo 38

Ristrutturazione edilizia

1. *A titolo esemplificativo ma non esaustivo gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria edilizia reale preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.*

2. Nel caso l'organismo edilizio interessato dalle opere di ristrutturazione mediante parziale o totale demolizione si trovi a distanza dal confine di proprietà inferiore a quanto stabilito dalla normativa vigente si prospettano le seguenti due casistiche:

a) se vengono mantenuti sedime e sagoma preesistenti la ricostruzione può avvenire nella stessa posizione;

b) se vengono modificate una od entrambe le situazioni si deve rispettare la distanza stabilita dalla normativa vigente.

3. Nel caso l'organismo interessato dalle opere di ristrutturazione mediante parziale o totale demolizione si trovi a distanza dal ciglio strade inferiore a quanto prescritto dalla normativa urbanistica comunale, la ricostruzione può avvenire nella stessa posizione

E' facoltà del Responsabile del servizio, su parere non vincolante della polizia municipale, richiedere parziali arretramenti se possibile anche inferiori a quanto prescritto dalle norme urbanistiche necessari che evidenziano obiettive difficoltà al rispetto integrale della norma.

Articolo 39
Nuova costruzione

1. *A titolo esemplificativo ma non esaustivo sono interventi di nuova costruzione*, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei precedenti articoli e precisamente:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano non diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Articolo 40
Ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 41

Demolizione

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, quando l'utilizzazione successiva dell'area liberata non rientri nella fattispecie della ristrutturazione edilizia sopra definita.

2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento o di sopralzo ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.

Articolo 42

Interventi pertinenziali

Sono interventi pertinenziali le costruzioni di qualsiasi tipo, compresi i manufatti leggeri, anche prefabbricati, e le strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e similari, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee; realizzati nell'area di pertinenza della costruzione principale e finalizzati esclusivamente a soddisfare esigenze funzionali accessorie, di servizio o di decoro, alla costruzione principale medesima di cui ne costituiscono pertinenza, ai sensi degli artt. 817 e 818 del codice Civile.

Sono qualificati "interventi di nuova costruzione", e pertanto soggetti a titolo abilitativo.

Non sono soggetti a rilascio di titolo abilitativo gli interventi di cui sopra la cui superficie sia inferiore a mq. 15 non cumulabili, purché siano decorosi e rispettosi del contesto ambientale; tali interventi devono essere comunque collocati nel rispetto della distanza minima prevista dal Codice Civile ovvero a confine, e non devono arrecare disturbo al vicinato per la loro specifica caratteristica funzionale. Gli interventi pertinenziali di cui non necessita titolo abilitativo sono soggetti alle disposizioni delle singole zone urbanistiche.

Gli interventi non qualificati di "nuova costruzione" qualora non siano rispettosi delle prescrizioni contenute nelle presenti norme devono essere adeguati entro e non oltre un anno dall'approvazione del presente regolamento.

Articolo 43

Interventi relativi alle aree scoperte

1. Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.
2. Il progetto per gli interventi relativi ad aree scoperte deve essere costituito da tutti i documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire di accertare il rispetto dello strumento generale di pianificazione comunale e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto i profili specifici, quali quello igienico-sanitario e di sicurezza.
3. I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso ed all'ottenimento del relativo titolo abilitativo.

Sezione II - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 44

Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. La messa a dimora di alberature su strade e marciapiedi, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutata oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) accrescimento più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) 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. La distanza delle nuove alberature rispetto ai confini di spazi privati e pubblici o alle edificazioni deve rispettare le indicazioni di cui all'art.892 del Codice Civile e comunque deve essere commisurata con sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.
5. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
6. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
7. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
8. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli di nessun tipo.
9. 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. Ciò ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Articolo 45

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da 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.
2. 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 esserne imposta la sistemazione in modo che vengano adeguatamente mitigati e può essere ordinata la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare

l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

4. Sono promosse e salvaguardate le opere equiparate a “emblemi urbani”, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano. Per l'esecuzione di queste opere è prevista la semplice comunicazione al Comune, corredata di un bozzetto atto a delineare l'intervento proposto, con inizio delle opere decorsi 30 gg. dalla presentazione della stessa.

5. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Sezione III - Spazi privati

Articolo 46

Disciplina degli accessi e degli accessi carrabili

Il Comune, sentito il parere del Comando della Polizia Locale, o di altra Autorità competente, autorizza gli accessi carrabili che consentono l'accesso diretto a strade pubbliche nel rispetto delle prescrizioni stabilite dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento.

-In sede di progettazione di un nuovo accesso al servizio di un'area o di una costruzione che confini con più di una strada, questo dovrà essere individuato lungo la via di minor traffico; una diversa scelta dovrà essere giustificata evidenziando motivazioni chiaramente comprovabili. In ogni caso, la manovra d'accesso dei mezzi provenienti dalla corsia stradale più vicina al nuovo ingresso dev'essere consentita evitando d'invadere la corsia opposta.

-Di norma ogni proprietà può essere dotata di più accessi carrabili, salvo particolari necessità derivanti dalla morfologia del lotto e/o dalle condizioni del contesto adiacente.

-I nuovi accessi carrabili dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Larghezza non inferiore a mt. 3,00;

Distanza dalla più vicina intersezione stradale superiore a mt. 6,00.

-Quando un'area o un immobile ospitano spazi adibiti a parcheggio ad uso pubblico o asservito ad attività commerciali o produttive, il numero, la posizione e l'ampiezza complessiva degli accessi carrabili devono essere determinati in rapporto alla stima del massimo traffico in ingresso ed in uscita dal parcheggio generabile sia dalle attività di cui si prevede la collocazione nel lotto in oggetto, sia delle attività limitrofe che possano fruire degli spazi di sosta.

-L'accesso alle autorimesse interrato deve avvenire mediante rampe poste sull'area privata, possibilmente con le seguenti caratteristiche:

- Larghezza libera di mt. 3,00, o maggiore;
- Pendenza non superiore al 20%;
- Tracciato con fondo antisdrucchiolo.

I cancelli d'accesso carrabile a proprietà private o vie private non aperte al pubblico transito dotate di sbarra-catenella ecc. devono di norma essere arretrati rispetto al perimetro del lotto, l'arretramento è obbligatorio nei casi di interventi di nuova costruzione e quando si provveda al rifacimento delle recinzioni esistenti. Tale trattamento si rende necessario affinché sia possibile lo stazionamento del mezzo senza invasione degli spazi di transito stradale o pedonale. L'area di stazionamento del mezzo di fronte al cancello dovrà essere piana. L'entità dell'arretramento dovrà essere non inferiore a mt.5,00 dalla sede stradale. Per limite di sede stradale si intende il filo della carreggiata e pertanto la larghezza del marciapiede, se esistente, è elemento utile alla concorrenza dei 5,00 metri. Il cancello così arretrato dovrà essere raccordato alla recinzione con opportuni smussi per permettere una corretta visibilità. In assenza di marciapiede, gli accessi pedonali dovranno essere arretrati di almeno mt. 1,00 dal filo della recinzione. Eventuali tettucci a copertura degli accessi pedonali non potranno sporgere oltre il filo della recinzione.

E' facoltà dell'U.T.C. accordare deroghe a tali prescrizioni solo nei casi in cui siano comprovate oggettive difficoltà realizzative, adeguatamente documentate nella pratica edilizia relativa alla formazione dell'accesso; in tutti questi casi il cancello carrabile dovrà essere comunque munito di un automatismo elettromeccanico azionabile a distanza.

Qualora la realizzazione di accessi carrabili comporti interventi di modifica su marciapiedi esistenti, la modifica ed il ripristino dei cordoli e della pavimentazione del suolo pubblico sono a carico del richiedente il quale deve procedere impiegando materiali e manufatti analoghi a quelli preesistenti ovvero di migliore qualità uniformandosi alle istruzioni ricevute dall'U.T.C..

Nel nucleo di antica formazione gli accessi del singolo alloggio sulla strada, le vetrine dovranno uniformarsi ad apposite indicazioni all'Ufficio Tecnico Comunale. Non sono ammessi nuovi accessi agli alloggi sulla strada; i nuovi accessi dovranno sempre collocarsi all'interno della corte. Nel caso in cui, per motivate esigenze funzionali si determinino la necessità di un nuovo accesso alla corte, è possibile ricavarlo purchè abbia caratteristiche uguali o simili agli accessori originari.

Gli accessi carrai esistenti possono essere mantenuti nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazione, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza o dei cancelli carrai delle relative recinzioni, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma secondo valutazione dell'Amministrazione comunale.

Articolo 47

Strade private

La realizzazione di strade private è subordinata al rilascio di apposito titolo abilitativo a seguito dell'inoltro all'U.T.C. di regolare istanza di Titolo Abitativo cui sia allegato il progetto della nuova strada corredato dai necessari elaborati grafici, da una relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche tecniche costruttive dell'opera.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che preveda l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico dei proprietari interessati, e conceda facoltà al Comune di rendere pubblica la nuova strada, ove sussistano motivi di pubblico interesse.

Le strade private di nuova formazione al servizio di abitazioni devono avere una larghezza minima di 6,00 mt. Al netto degli spazi che l'Amministrazione comunale può richiedere per la sosta auto veicolare, nonché per la sicurezza del transito pedonale.

Le strade a fondo cieco devono terminare con uno slargo di dimensioni tali da assicurare l'inversione di marcia ai normali mezzi di trasporto, con minimo raggio pari a 6,00 mt.

In relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche e alla situazione urbanistica dell'ambito, per autorizzare la realizzazione di nuove strade private devono essere prescritti:

- La chiusura con cancello con adeguato arretramento di m. 5,00 all'imbocco (in particolare per quelle a fondo cieco);
- La formazione di adeguati spazi di soste.

Per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio già realizzate e con edificazione in corso, il Comune può invitare i proprietari a provvedere alla realizzazione di quei servizi, adeguamenti, sistemazioni e migliorie che, in sede di urbanizzazione generale, siano necessari per i collegamenti con i pubblici servizi esistenti.

Nella costruzione delle strade private devono essere osservati le distanze e gli arretramenti previsti dalle disposizioni attuative dello strumento urbanistico generale vigente.

Articolo 48

Recinzioni

E' ammessa la realizzazione di recinzioni lungo il perimetro esterno delle aree edificate nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

L'altezza massima consentita delle barriere di perimetrazione non potrà superare mt. 2,00 misurati dalla quota inferiore tra quella del suolo di proprietà e quella della strada o dei marciapiedi pubblici antistanti, ovvero quella dell'area confinante.

Le recinzioni dovranno essere costruite con materiali durevoli (preferibilmente metallici) e ne è ammessa la realizzazione in muratura solo per il basamento fino all'altezza di cm. 50 dal piano di riferimento; la superficie posta a quota superiore dovrà comunque essere permeabile alla vista e presentare una percentuale di spazi vuoti maggiore o uguale al 50%, verificata su ciascuna sezione della barriera ad eccezione delle ante dei cancelli, carrai o pedonali, per le cui superfici è consentita una percentuale di vuoti anche inferiore al 50%.

E' esclusa la facoltà di realizzare recinzioni cieche, fatta eccezione per i casi di mantenimento o ripristino di elementi preesistenti relativi a beni soggetti a specifica tutela storico – artistica – ambientale, nel caso in cui si debbano costruire murature con funzioni di contenimento di terrapieni che fungano anche da elemento di perimetrazione della proprietà. In tali situazioni l'istanza inoltrata all'UTC dovrà essere corredata da documentazione che giustifichi nel dettaglio la necessità di formazione dei manufatti; inoltre le altezze massime risultano così modificate:

-A Per le recinzioni facenti parte di ambiti tutelati è consentito il ripristino dell'altezza originaria del manufatto, purchè adeguatamente documentata;

- B Nel caso dei muri di contenimento l'altezza massima complessiva di muratura e terreno originaria del manufatto, purchè adeguatamente documentata;

- C Nel caso dei muri di contenimento l'altezza massima complessiva di muratura e terreno non potrà superare i mt. 2,00 dalla quota di riferimento così come definita nel precedente punto B;

Nell'area urbana inoltre, per la definizione della posizione e dell'altezza delle recinzioni, si deve tener conto degli allineamenti e delle altezze delle perimetrazioni già esistenti nell'intorno dell'area di intervento.

Pertanto l'U.T.C. ha facoltà di prescrivere modifiche ai progetti presentati per garantire l'ordine ed il decoro dello spazio urbano.

Nelle aree agricole le recinzioni sono ammesse soltanto per esigenze di tutela degli edifici agricoli (compresi orti, giardini e piazzali di pertinenza) e di produzioni specializzate (orticole,

frutticole, florovivaistiche). In quest'ultimo caso le perimetrazioni dovranno essere costituite o da staccionate in legno, o da barriere in rete metallica di altezza non superiore a mt. 1,80 sostenuta da pali di legno conficcati nel terreno; è inoltre facoltà dell'U.T.C. prescrivere l'impianto di siepi di essenze autoctone a corredo di tali recinzioni. Eventuali deroghe sono ammissibili solo dopo presentazione di istanza motivata e previo parere della Commissione per il Paesaggio. Vedi norma PTCP

Le recinzioni in adiacenza a spazi pubblici o di transito pubblico devono rispettare gli allineamenti eventualmente prescritti dagli elaborati del PGT ed al di fuori del centro urbano la distanza dalle strade di qualsiasi natura e classe, comprese le strade vicinali e consorziali, dev'essere non inferiore a metri 3,00. Tale distanza potrà eventualmente essere ridotta a discrezione dell'U.T.C. e del comando di Polizia Locale previo rilascio di formale autorizzazione, ma sono comunque da rispettare le eventuali prescrizioni derivanti da leggi nazionali e speciali, nonché il Codice Civile e dal Codice della Strada e dalla norma tecnica del PGT.

In prossimità di incroci stradali e curve cieche, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità o comunque rispettando un minimo smusso di mt. 3 di sviluppo su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso i due lati formino un angolo diverso da quello retto.

Le recinzioni devono inoltre essere corredate da idonee cassette postali da collocarsi in posizioni tali da consentire il deposito della corrispondenza restando all'esterno delle proprietà; pertanto le cassette potranno essere inserite nelle barriere che costituiscono le recinzioni, ovvero integrate alle strutture di sostegno dei cancelli d'ingresso. In particolare tale prescrizione è obbligatoria nel caso di interventi di nuova costruzione, o quando si preveda il rifacimento, anche parziale, delle recinzioni.

Per realizzare una recinzione è necessario inoltrare apposita domanda all'U.T.C. costituita da D.I.A. o istanza di titolo sostitutivo corredati da elaborati il cui contenuto minimo è stabilito in una relazione tecnica accompagnata da tavole grafiche dove siano indicate:

- Le quote del suolo dell'area oggetto di intervento e delle aree limitrofe confinanti;
- Lo sviluppo in pianta della nuova recinzione;
- Le quote e i profili delle recinzioni esistenti nell'area oggetto di intervento ed in quelle limitrofe;
- Un repertorio fotografico delle recinzioni esistenti nell'area oggetto di intervento ed in quelle limitrofe;
- Un prospetto esemplificativo del disegno della nuova recinzione.

Inoltre, quando l'installazione della recinzione debba avvenire contestualmente ad un altro intervento edilizio (ad es. ristrutturazioni edilizie, manutenzioni straordinarie, etc.) l'opera potrà essere proposta con medesima pratica purchè corredata da tutti gli elaborati specifici e di dettaglio.

Nel nucleo di antica formazione è consentita la formazione e/o il completamento delle recinzioni esistenti alla data di adozione del primo piano di zona A, sia per quanto riguarda l'andamento che l'altezza. Sono escluse nuove recinzioni che portino alla divisione del cortile comune (per cortile comune si intende l'area interna destinata a corte, come risulta dai titoli di proprietà). Le recinzioni di antica formazione (in genere perimetranti la corte) dovranno essere conservate e ripristinate se degradate con materiali tradizionali; eventuali nuove recinzioni dovranno essere ricostruite come da tipologia esistente, sia per quanto riguarda l'andamento che l'altezza. E' consentita l'utilizzazione di siepi vive, mentre è vietato l'utilizzo di recinzioni inox, zincate e/o plastificate e in rete metallica.

Articolo 49

Spazi ineditati

1. Le aree inedificate quali aree libere, giardini privati, posti auto esterni, arretramenti dei cancelli carrai ecc. non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. Le suddette aree devono essere periodicamente sfalciate a cura della proprietà per prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia;
4. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

Articolo 50

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
2. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

CAPO II

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 51

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalla disciplina dello strumento generale di pianificazione comunale e dai relativi strumenti esecutivi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
 2. 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.
 3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.
- Atto unilaterale d'obbligo alla cessione di sedime per adeguamento del calibro stradale da registrare e trascrivere od in alternativa cessione immediata all'Amministrazione Comunale.

Articolo 52

Prospetti su spazi pubblici

1. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari

normative sulla sicurezza.

2. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono a battente o sporgono all'esterno verso strada.

Articolo 53

Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota riferita all'intradosso 1° solaio o comunque con minimo di m 2,70 misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

Sino a m 2,70 è ammesso l'aggetto fino a 4 cm solo per contenimento energetico.

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

3. L'oggetto del corpo a sbalzo non può superare i ml. 1,20 – deve essere arretrato dal filo del marciapiede di 50 cm e deve essere ad una altezza dal piano di marciapiede maggiori di ml 4,00.

Articolo 54

Tende parasole, lapidi e decorazioni murarie, cartelli di utilità pubblica

L'installazione di tende parasole a porte, porte- finestre, finestre o vetrine anche quando siano sporgenti su spazi pubblici è generalmente consentita; in quest'ultimo caso tuttavia, se gli elementi aggettanti debbano essere collocati al piano terra, l'intervento è consentito solo a patto che lo spazio pubblico antistante sia pedonale (piazza, marciapiedi, ...) e la tenda abbia le seguenti caratteristiche:

-dovrà essere di tipo retrattile;

-l'aggetto massimo non dovrà coprire oltre 50 cm. di passaggio e in ogni caso non deve sporgere sul ciglio strada

-l'altezza minima della tenda o dei relativi accessori dal piano di calpestio non dovrà essere inferiore a mt. 2,40 misurati dal punto più basso dell'intero complesso.

In ogni caso, per gli edifici costituiti da più alloggi sarà necessario coordinare le nuove installazioni con quelle esistenti, ovvero concordare a livello condominiale o di cortile tipologie di materiali e cromie omogenee.

L'applicazione di elementi decorativi o l'esecuzione di dipinti figurativi ed ornamenti di qualsiasi genere su fronti o muri visibili al pubblico, ovvero il restauro di quelli esistenti, non possono essere effettuati se non dopo l'ottenimento di apposita autorizzazione Comunale dei relativi progetti o bozzetti, acquisito anche l'eventuale parere dell'Amministrazione.

E' vietato manomettere, asportare, o danneggiare le lapidi commemorative e le lastre in pietra della toponomastica comunale poste sui fronti degli edifici; l'Amministrazione Comunale può autorizzare l'eventuale asportazione o modifica a seguito dell'accoglimento di motivata istanza inoltrata all'UTC.

E' inoltre facoltà dell'Amministrazione comunale applicare sui fronti degli edifici e nelle aree di proprietà privata targhe, cartelli, o segnali di utilità pubblica quali:

- lastre in pietra o cartelli metallici dei toponimi;
- cartelli stradali o indicanti trasporti o altri servizi pubblici (es. servizi postali, di soccorso, etc.);
- lastre e capisaldi con indicazioni altimetriche, di tracciamenti, etc.;
- accessori quali mensole, ganci, condutture necessarie per i servizi tecnologici pubblici;
- elementi di arredo urbano,

E' vietato nascondere o alterare tali elementi, anche nell'ambito dell'esecuzione di lavori sulle proprietà private ove sono collocati; pertanto prima di iniziare qualsiasi intervento che li possa interessare, deve esserne data preventiva notizia all'Amministrazione comunale che si riserva la facoltà di emanare prescrizioni volte alla salvaguardia degli stessi.

Le targhe recanti le indicazioni dei numeri civici degli edifici e dei loro accessi sono a carico delle proprietà ed applicate sui fronti degli immobili o sulle recinzioni delle proprietà stesse a spese dei proprietari; quando l'esecuzione di una qualunque opera (demolizione di un edificio o di una parte di esso, modifica degli accessi o apertura di nuovi, ...) avesse come conseguenza la modifica della numerazione civica, il proprietario è tenuto ad aggiornare la numerazione.

Articolo 55

Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata assoggettati ad uso pubblico, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. 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 e oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni dello strumento generale di pianificazione comunale.
4. 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.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali

Articolo 56

Disciplina del colore

1. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate agli edifici presentino un aspetto indecoroso o con pericolo di caduta intonaci o decori, manufatti, con provvedimento motivato può essere ordinato il rifacimento totale o parziale fissando un congruo termine per l'esecuzione;
2. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
3. **Le parti in pietra** (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
4. Le facciate e le porzioni di edifici **visibili dal suolo pubblico**, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente o di porzioni sostanziali (oltre il 30% della superficie) anche con materiali aventi le stesse caratteristiche dei preesistenti. Sarà necessario per il centro storico concordare preventivamente i cromatismi con l'U.T.C.

e eseguendo almeno tre campioni (dimensioni minime 80 x 80) direttamente sulle superfici da tinteggiare. Il tecnico comunale procederà quindi alla redazione di verbale nel quale sarà indicato il colore concordato registrando il codice identificativo.

5. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

6. Il colore delle facciate autorizzato con specifico titolo abilitativo deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale essa sia ritenuta non idonea, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti e si ispiri alla gamma delle terre.

La mancata comunicazione all'UTC nei casi sopracitati, o l'esecuzione di opere in difformità da quanto preliminarmente concordato, potranno comportare la sospensione dei lavori e l'ordine di rifacimento delle parti ritenute non confacenti.

Si precisa che ove le opere di tinteggiatura dovessero avvenire contemporaneamente ad altre attività edilizie (ad es. ristrutturazioni edilizie, manutenzioni straordinarie, etc.), esse dovranno essere ricondotte all'interno dell'intervento principale e ne seguiranno il relativo iter autorizzativo.

Ferma restando la procedura descritta per la definizione del cromatismo delle facciate, sia nei casi di nuove costruzioni, sia quando si tratti di interventi di rifacimento di facciate esistenti, la tinteggiatura dei fronti esterni dovrà intervenire consecutivamente alla realizzazione di intonaci e non in tempi differiti.

Il criterio generale di scelta del colore, salvo diversa indicazione sarà quello di prediligere cromatismi in armonia con il contesto edificato limitrofo; inoltre, con particolare riferimento ai fronti di edifici storici individuati nel PGT, ovvero per gli edifici siti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, il colore delle tinteggiature dovrà riprendere i cromatismi originali e armonizzarsi con gli elementi architettonici e/o decorativi presenti delle facciate. In tali casi l'UTC potrà imporre specifiche prescrizioni .

Infine, con riferimento al criterio di scelta dei materiali da impiegare per la realizzazione di fronti, si deve prediligere l'impiego di materiali naturali, ecologicamente compatibili, duraturi e di qualità certificata.

Nel nucleo di antica formazione vengono ammessi per gli intonaci unicamente i tradizionali colori delle terre, mentre per gli infissi, persiane e inferriate in generale vengono definiti i seguenti RAL: 6004, 6005 (persiane colore verde), 7011, 7016 (inferriate colore grigio) ,8011,8017 (persiane colore marrone).

Articolo 57

Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
3. E' facoltà dell'Amministrazione disporre con apposita ordinanza l'obbligo:
 - di taglio o di potatura di essenze arboree ove ricorrano motivi di tutela della sicurezza della cittadinanza o si debba garantire il pubblico transito;
 - per cause igieniche o di decoro può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi ecc.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione o coltivazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica e dell'illuminazione stradale, 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 con urgenza.
5. -Le coltivazioni agricole granoturco, frumento e similari dovranno essere arretrate rispettivamente di ml. 3 (granoturco) e 2 (frumento e similari) dal ciglio strada con allineamento alle recinzioni esistenti con un minimo di ml 1,00 in assenza di recinzione lasciando tale arretramento a coltivazione prato. In coincidenza degli incroci stradali, curve o ingressi carrai gli arretramenti dovranno essere ml 3 x 3. Spazi questi che dovranno essere a carico del proprietario o coltivatore diretto la sua manutenzione.
6. Le aree agricole lungo le vie comunali e provinciali, le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle residenze esterne alle recinzioni, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati e pubblici non devono essere inferiori da quelle dettate dall'art. 892 del Codice Civile.

Sezione II - Requisiti degli edifici e delle aree libere

Articolo 58

Obblighi generali relativi alla manutenzione degli edifici e delle aree libere

1. I proprietari di edifici, aree libere e delle relative pertinenze hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione dei propri beni nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di igiene e sicurezza e di decoro del territorio. Sono specificamente oggetto di tale disposizione le parti esterne dei manufatti come murature perimetrali, coperture, camini, impianti tecnologici, ed in particolare quelle prospettanti su spazi pubblici e/o comuni, come portici, androni, passaggi carrabili, atri, nonché cortili e giardini, ove si deve porre particolare attenzione affinché non divengano luogo di proliferazione di vegetazione, tipo ambrosia, insetti o animali infestanti.
 2. Si precisa inoltre che le aree libere derivanti dall'arretramento dei fabbricati rispetto alle strade pubbliche dovranno essere mantenute in condizioni di pulizia e decoro a totale cura e carico del proprietario del fondo; tale obbligo potrà decadere solo quando dovesse intervenire la cessione al Comune di tali superfici per ampliare spazi pubblici, strade o piazze.
 3. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture devono rendere impraticabili gli spazi interni a quelli pertinenziali.
 4. Ove l'Amministrazione Comunale dovesse accertare l'inadempienza della proprietà provvederà a sollecitare l'esecuzione delle manutenzioni tramite l'UTC e, nel caso di ulteriore inerzia, emanerà ordinanza d'esecuzione delle opere necessarie al ripristino della sicurezza, dell'igiene e del decoro dei luoghi che saranno realizzate a carico della proprietà.
- Si precisa che il ripristino delle condizioni di decoro di strutture ed aree libere che siano state oggetto di atti vandalici o siano state danneggiate da eventi calamitosi, può essere effettuato dalla proprietà previo contemporaneo invio di semplice comunicazione all'UTC.

Articolo 59

Adeguamento delle costruzioni esistenti

1. Gli edifici esistenti, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di ristrutturazione o restauro, essere adeguati.
2. La rimozione delle strutture insistenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, sovrappassi, imposte di porte o di finestre apribili all'esterno, ecc., può essere prescritta nei casi di contrasto con il presente regolamento edilizio, qualora

arrechino pregiudizio all'estetica, alla sicurezza del traffico pedonale o veicolare o qualora costituiscano barriera architettonica.

Articolo 60

Provvedimenti per costruzioni che minacciano rovina

1. Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediata denuncia al Comune e agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato preliminare puntellamento.
2. Il Comune in caso di inerzia ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso. In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Comune provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente alla sgombrò e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Articolo 61

Cartelli e insegne pubblicitarie

1. La collocazione di installazioni pubblicitarie permanenti, di cartelli e di insegne di qualsiasi natura esse siano, sia che avvenga sui fronti degli edifici, ovvero in aree libere, sia in proprietà pubbliche che private, è soggetta alla preventiva autorizzazione comunale e, nel caso di aree o immobili ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, 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, a parere della Commissione per il Paesaggio.
2. L'istanza di autorizzazione all'installazione dovrà contenere un repertorio fotografico dello stato di fatto dei luoghi ove si intendono apporre i cartelli pubblicitari e un sufficiente numero di elaborati grafici, che rappresentino sia le strutture pubblicitarie, che i luoghi oggetto della richiesta di installazione.

3.L'Amministrazione comunale si riserva comunque la facoltà di negare l'assenso all'installazione, acquisito il parere della Commissione Provinciale per il Paesaggio e quello del Comando di Polizia Locale, qualora ritenga che l'installazione non sia confacente al decoro dei luoghi, o metta a rischio la sicurezza stradale.

4.Per quanto attiene alle proprietà antistanti strade provinciali site in aree esterne al perimetro urbano, si rimanda ai vigenti regolamenti in materia.

5.Sono comunque ammessi senza preventiva autorizzazione piccoli cartelli di avviso di affitto o vendita di immobili, solo se contenuti entro la dimensione di c. 42 x 29,7, fatto salvo il pagamento di eventuali tributi se dovuti.

6.Nel Nucleo di antica formazione sono ammesse unicamente insegne con lettere retroilluminate e/o faretti. E' in ogni caso vietata l'installazione di monoblocchi luminosi.

Articolo 62

Pergolati e gazebo

1.Si definiscono pergolati quelle strutture leggere, facilmente asportabili e di contenuta dimensione la cui funzione sia quella ornamentale e/o di ombreggiatura, e siano formate da una intelaiatura portante verticale ed orizzontale, autonoma o addossata ad edifici, sulla quale possa essere presente vegetazione rampicante.

2.L'altezza massima ammissibile per tali strutture è di mt. 2,50 misurati dalla quota del suolo naturale o pavimentato sul quale sono posti.

3.E' vietato l'utilizzo di materiali continui di copertura che non consentano cioè la permeabilità dell'acqua piovana; al contrario è ammissibile l'uso di canniciati, brise-soleil formati da elementi discontinui, stuoie in tessuto naturale e permeabile.

4.I pergolati non concorrono al computo della superficie coperta, né del volume, nel caso in cui la superficie sulla quale sono collocati non sia pavimentata, ovvero abbia una pavimentazione permeabile, —Sono ammessi pure i pergolati se sono collocati su pavimentazione (piastrelle-cemento ecc) se da verifiche non sottraggono superficie filtrante rispetto a quanto previsto dalle norme tecniche

5.Si definisce gazebo una struttura autonoma e facilmente asportabile posta nelle aree libere e formata da elementi di legno o metallo, copertura realizzata con materiali continui confacenti alle caratteristiche strutturali del telaio, di preferenza permeabili all'acqua piovana, e pareti laterali che non siano tamponate con materiali continui fissi e tali da garantire la maggiore permeabilità visiva possibile.

6.I gazebo dovranno avere una superficie massima di 16 mq..

Articolo 63

Disciplina delle serre ad uso domestico

1. Si definisce serra una struttura leggera e facilmente asportabile le cui pareti e la cui copertura siano di norma tamponate con materiali trasparenti o traslucidi come vetro o film plastici, ancorata al suolo naturale ovvero parzialmente pavimentato. Tale struttura inoltre risulta autonoma rispetto agli edifici contigui eventualmente presenti.
2. La serra è utilizzata per la floricoltura, la coltivazione di ortaggi o quella di altre colture e può essere a carattere stagionale; con titolo abilitativo attività edilizia libera.
3. Nel caso invece di strutture a carattere permanente, prima di procedere alla realizzazione è necessario presentare apposita istanza di D.I.A. o titolo sostitutivo, o Permesso di Costruire al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo.
4. Le serre permanenti devono essere contabilizzate al fine del calcolo della superficie coperta e del volume, pertanto è necessario verificare preventivamente, sulla base delle disposizioni attuative del PGT, se il lotto oggetto della richiesta di costruzione abbia a disposizione volumetrie, superfici coperte e superfici lorde di pavimento da utilizzare, sia che si tratti di aree a destinazione agricola, sia che ci si trovi nell'ambito urbano.
5. Quando si intendano realizzare serre permanenti e ci si trovi ad operare in contesti residenziali è preferibile che la struttura sia costituita da profilati metallici e tamponata con lastre in vetro. Per le specifiche prescrizioni relative alle aree agricole si rimanda infine alle disposizioni attuative del PGT.

Articolo 64

Strutture per ricovero attrezzi giardinaggio, depositi e similari

1. Al fine di supportare e favorire la manutenzione delle aree libere pertinenziali degli immobili è consentita la costruzione di strutture permanenti per il ricovero di materiali e attrezzi per il giardinaggio, ed il deposito di materiali vari.
2. La realizzazione di tali manufatti è consentita nella misura di n. 1 per ogni proprietà, a condizione che la superficie pertinenziale dell'area su cui andranno ad insistere non sia inferiore a mq. 40.
3. Tali strutture non devono costituire pregiudizio per il decoro estetico dei luoghi e non devono deturpare la qualità degli spazi aperti e del paesaggio limitrofo. In particolare è necessario che siano rispettati alcuni caratteri formali quali: **(a)** l'uso di materiali omogenei, e del maggior pregio possibile, per la realizzazione di fronti e coperture, evitando la

commistione di parti formate da materie diverse (legno, metalli, materiali sintetici, lastre in fibrocemento, teli di plastica o cerati, etc.); **(b)** la massima uniformità cromatica dei manufatti, evitando la commistione di parti con colori differenti, e perseguendo l'inserimento armonico degli stessi nei luoghi dove devono essere collocati; **(c)** la scelta di forme compatte e geometricamente lineari; **(d)** una morfologia della copertura che non sia motivo di contrasto con il carattere de luoghi.

4. Le costruzioni accessorie potranno avere superficie coperta massima e superficie lorda di pavimento non superiori a 10 mq. complessivi. L'altezza massima lorda al colmo non dovrà superare i mt. 2,50 calcolati dal piano di calpestio.

5. Nel centro urbano tali strutture non potranno essere utilizzate per il ricovero permanente di animali (ad esempio come pollai), e in ogni caso si rimanda ai disposti del Regolamento d'Igiene in materia e ad eventuali prescrizioni specifiche emanate dall'ASL competente per territorio.

6. La realizzazione di siffatte costruzioni non costituisce incremento della superficie coperta, del volume, né la loro realizzazione comporta il rispetto degli indici di densità edilizia.

7. Nel caso l'edificazione di tali strutture sia superiore a 10 mq ed inferiori a 16 mq è possibile con presentazione all'U.T.C. della relativa DIA/SCIA, per questi ultimi sussiste l'obbligo di accatastamento.

Articolo 65

Piscine

1 - La realizzazione di piscine permanenti all'aperto collocate nelle aree di pertinenza degli edifici può avvenire sia in modo che l'invaso della vasca sia totalmente al di sotto del piano del terreno preesistente, sia costruendo invasi semi-interrati che, a mezzo di un successivo reinterro, possano poi risultare completamente interrati. In questi casi comunque almeno il 50% del volume dell'invaso dovrà essere al di sotto del piano del terreno preesistente.

2 - Le distanze minime da rispettare, misurate dal bordo interno dell'invaso, sono le seguenti mt. 3,00 dai confini con la proprietà pubblica, mt. 2,00 dalle proprietà private con termini;

3 - La struttura della vasca potrà essere costruita in opera in calcestruzzo o muratura, oppure realizzata con prefabbricati in resina, acciaio, etc. poggianti su adeguati sottofondi di basamento; mentre la superficie interna dovrà essere rivestita con materiali durevoli (mosaici ceramici o smaltati, piastrelle di clinker o gres porcellanato, membrane di p.v.c.)

4 - Gli impianti tecnologici necessari al funzionamento della piscina (per adduzione, filtraggio, pompaggio dell'acqua, etc.) dovranno essere collocati in un apposito locale tecnico preferibilmente interrato; in alternativa sarà possibile dislocarli in un vano posto all'interno

dell'edificio residenziale della medesima proprietà. E' possibile derogare a questa prescrizione solo quando si dimostri in maniera documentata l'impossibilità di procedere altrimenti; in tal caso i volumi tecnici realizzati fuori terra non saranno contabilizzati ai fini del calcolo del volume, ma dovranno essere delle minime dimensioni necessarie, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini previste dal presente Regolamento, dalle Disposizioni attuative dello strumento urbanistico generale vigente e dal Codice Civile.

5 - La superficie occupata dalla vasca, dalle pavimentazioni laterali e dagli eventuali locali tecnici interrati e fuori terra comportano una riduzione della superficie filtrante dell'area in oggetto.

6 - La realizzazione delle piscine permanenti (anche di tipo bio-piscina) e dei relativi locali accessori è subordinata alla richiesta di titolo abilitativo da ottenere mediante presentazione di D.I.A. o titolo sostitutivo, corredata dagli allegati stabiliti dall'UTC.

7 - Nelle aree libere di pertinenza di edifici residenziali è anche possibile installare piscine leggere non stabilmente ancorate al suolo senza presentazione di domande. Altrettanto è possibile fare sui lastrici solari purchè ne sia comprovata la portata statica, a cura del Proprietario, e comunicata all'UTC prima dell'installazione.

8 - Si precisa infine che il caricamento delle vasche di tutti i tipi di piscina deve avvenire di preferenza nelle ore notturne.

9 - E' vietata la realizzazione di piscine in aree libere

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili

Sezione I – Premessa

Articolo 66

Disposizioni sull'edilizia sostenibile

1. Il Comune, al fine di ricercare, negli interventi edilizi in genere, il miglioramento delle condizioni di salubrità e comfort degli spazi abitativi nonché la riduzione dell'impatto sull'ambiente delle attività di costruzione e di antropizzazione degli spazi, incentiva la ricerca di soluzioni alternative all'edilizia tradizionale volte al risparmio energetico, con l'utilizzo di

tecnologie non tradizionali, sia per gli interventi di nuova costruzione, che per quelli di ristrutturazione.

2. L'introduzione nella progettazione e la successiva realizzazione di dispositivi ed impianti che consentano modalità di risparmio energetico ed eco-sostenibile (che dovranno essere adeguatamente certificate) e dunque l'adozione di tecnologie che consentano il raggiungimento di requisiti supplementari rispetto a quanto richiesto dalle normative vigenti in merito al contenimento dei consumi energetici, e aggiuntivi rispetto a quelli individuati come obbligatori nel presente regolamento comporteranno incentivazione di tali interventi o altre facilitazioni.

Comunque, in via generale le seguenti norme hanno il fine di:

- contenere i consumi di energia negli edifici attraverso il miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi e degli impianti termici;
- migliorare il benessere abitativo e la compatibilità ambientale dell'utilizzo dell'energia;
- promuovere adeguati livelli di qualità dei servizi di diagnostica energetica, analisi economica, progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici;
- incentivare l'utilizzo di fonti energetiche alternative ed il contenimento energetico attraverso bonus volumetrici e riduzione degli oneri di urbanizzazione.

3. Le verifiche rispetto alla congruità del progetto di isolamento termico e delle fasi costruttive, la rispondenza del progetto e dell'edificio come realizzato ai requisiti obbligatori (e facoltativi, se presenti nel progetto) definiti dal presente Regolamento, verranno svolte sulla base della documentazione presentata. Le verifiche ed eventuali ulteriori controlli, in aggiunta a quelli già previsti dalla normativa regionale vigente, potranno essere svolti dal Comune, anche con il supporto di personale esterno.

4. Le disposizioni di cui al presente si applicano a tutti gli edifici, fatte salve le esclusioni di cui al successivo "Punto 5", in relazione alle seguenti tipologie di intervento:

Tipologia 1

- nuova costruzione,
- demolizione con ricostruzione,
- ristrutturazione edilizia di edifici esistenti coinvolgenti il 100% della superficie disperdente.

Tipologia 2

1. Ristrutturazione edilizia su una superficie disperdente maggiore del 25% (non ricadenti nella tipologia 1),
2. ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente

Tipologia 3

- Interventi minori non ricadenti nelle tipologie precedenti;

Sede: via Roma, 13 – 22070 Limido Comasco (CO)
Tel. 031935705 – Fax 031895210 – P.Iva 00434590139
pec info@pec.comune.limidocomasco.co.it
sito www.comune.limidocomasco.co.it

Tipologia 4

• Interventi di nuova installazione o modifica di impianto termico ;

5 –CAMPO DI APPLICAZIONE-ESCLUSIONI

Sono esclusi dall'applicazione delle presenti disposizioni:

• le "zone A" di cui al D.M. 1444/1968 e quelle specificamente individuate come tali negli strumenti urbanistici;

• gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici; in tale caso l'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di cui al presente dovrà essere evidenziata dal progettista in una relazione tecnica e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili;

• i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; in tale caso, tale circostanza, dovrà essere evidenziata dal progettista in una relazione tecnica e dettagliata;

• i fabbricati isolati, con ogni destinazione, con superficie lorda di pavimento inferiore a 50 mq;

• gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile; in tale caso, tale circostanza, dovrà essere evidenziata dal progettista in una relazione tecnica e dettagliata;

Sezione II - Prestazioni dell'involucro

Articolo 67

Orientamento dell'edificio

(Facoltativo)

1. Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti, a meno di documentati impedimenti di natura tecnica (morfologia del terreno, particolari tipologie di attività), funzionale, devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno

bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture di maggior dimensione verranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord ridotte al minimo indispensabile. La prescrizione è valida per l'edificio, ma non per la singola unità abitativa.

Articolo 68

Protezione dal sole

(Facoltativo)

1. Nella progettazione di nuovi edifici devono essere previsti sistemi di schermatura e oscuramento delle parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento, in alternativa, può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata. E' opportuno che le schermature fisse (aggetti, frangisole, ecc.) siano congruenti con l'orientamento della facciata (ad es. aggetti orizzontali per le facciate esposte a sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad est ed ovest).

Articolo 69

Fabbisogno

Per il calcolo del fabbisogno per riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento si adottano i termini, i criteri ed i metodi di cui alla Deliberazione Giunta Regione Lombardia n.VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i.. Oltre agli obblighi previsti dalla citata DGRL n.VIII/8745/2008, si applicano anche le seguenti disposizioni:

Tipologia 1

1. "certificazione energetica" dell'immobile almeno in "classe B" e fatti salvi i valori limite di EPH imposti dalla normativa regionale;
2. copertura dei fabbisogni da Fonti Energetiche Rinnovabili come da previsioni del D.lgs. 3/3/2011 n. 28 - Allegato 3 (art. 11 comma 1);
3. percentuale di copertura dei fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento:
 - 35% per provvedimenti abilitativi dopo il 01-01-2014;
 - 50% per provvedimenti abilitativi dopo il 01-01-2017;

Sede: via Roma, 13 – 22070 Limido Comasco (CO)
Tel. 031935705 – Fax 031895210 – P.Iva 00434590139
pec info@pec.comune.limidocomasco.co.it
sito www.comune.limidocomasco.co.it

4. obbligo di installazione di una potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili (in kW di picco) obbligatoriamente aderenti o integrati alla copertura dell'edificio principale o accessorio, previa valutazione circa l'ottimale inserimento paesistico, pari a:

- un kWp ogni 70 mq di superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno per provvedimenti abilitativi dopo il 01-01-2014;
- un kWp ogni 60 mq di superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno per provvedimenti abilitativi dopo il 01-01-2017;

5. Impiego di impianti di riscaldamento centralizzati in nuove costruzioni organizzate in condominio con più di otto unità abitative: l'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

Tipologia 2

1. Valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, contro-terra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.), limitatamente alla superficie di struttura opaca e/o trasparente oggetto di intervento:

Opache verticali [W/m ² K]	Opache orizzontali o inclinate [W/m ² K]		Chiusure trasparenti comprensive di infissi [W/m ² K]
	Coperture	Pavimenti	
< 0,34	< 0,27	< 0,30	< 1,8

2. Requisiti sull'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili: percentuale di copertura fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento:

- 20% per provvedimenti abilitativi dopo il 01-01-2014;
- 25% per provvedimenti abilitativi dopo il 01-01-2017.

Articolo 70

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. Allo scopo di orientare i soggetti interessati nella scelta viene suggerito e rappresentato un elenco ragionato di materiali che più di altri riescono ad aderire ai concetti di sostenibilità edificatoria coniugando contemporaneamente le istanze dell'ecosostenibilità e della bioecologicità.

Articolo 71

Isolamento acustico

(Facoltativo)

1. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM del 05.12.1997 (o successive modifiche), per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è suggerita l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumori inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto.

Articolo 72

Ventilazione meccanica controllata

(Facoltativo)

1. Per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di consistente ristrutturazione, allo scopo di garantire una efficace ventilazione degli ambienti, è suggerita l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h. per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.

Sezione III - Efficienza energetica degli impianti

Articolo 73

Efficienza degli impianti elettrici

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un elevato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

2. E' obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di

presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

3. In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici.
- per gli edifici del terziario: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale).

Sezione IV - Fonti energetiche rinnovabili

Articolo 74

Sistemi solari passivi

(Facoltativo)

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 nei nuclei di antica formazione).

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 ai 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 del Nucleo di antica formazione, sentita la commissione del paesaggio, è ammessa deroga all'installazione di impianti solari/fotovoltaici.

Articolo 75

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. Nel caso di immobili ricadenti all'interno di nuclei di antica formazione 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, ovvero nelle zone assoggettate a vincolo paesaggistico, l'installazione di impianti solari si esprime anche sulla facoltà di deroga di cui all'art. 4.

3. 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 dei nuclei di antica formazione, 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, purchè non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;

4. 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.

Articolo 76

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 dei nuclei di antica formazione 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 a zone sottoposte a vincoli. E' altresì premessa l'installazione in prossimità di muri di cinta o pareti perimetrali di edifici di minor valore culturale. Sono comunque da eseguire 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 dei nuclei di antica formazione, 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, purchè non visibili dagli spazi pubblici;
- solo al di fuori dei nuclei di antica formazione, 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 trascritti 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.

Sezione V - Sostenibilità ambientale

Articolo 77

Contabilizzazione individuale e riduzione del consumo dell'acqua potabile (cogente)

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 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 di almeno due diversi volumi di acqua ; il primo tra 5 e 7 litri; il secondo tra i 7 e 12 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.

Articolo 78

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. 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.

Articolo 79

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. 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 uso suddetti. L'impianto idrico così firmato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

3. 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.

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 80

Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e

comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

2. Fermi restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Articolo 81

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima dell'inizio dei lavori di un edificio il titolare della pratica edilizia (Permesso di Costruire o D.I.A.) può richiedere, con apposita domanda, la verifica dei punti fissi di allineamento e di quota. Tale procedura può essere altresì imposta dal Comune in sede di rilascio del Permesso di Costruire ove le particolari costruzioni morfologiche dei luoghi o delle confinanze lo richiedano.
2. La verifica dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 7 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 7 giorni di cui al precedente comma 2. la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla costruzione, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle opere di urbanizzazione previste nel piano stesso.

Articolo 82

Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di Permesso di Costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono a certificare l'effettivo inizio dei lavori.

4. L'inizio dei lavori deve essere segnalato, entro 5 giorni dall'inizio stesso, mediante apposita comunicazione sottoscritta dal titolare, dal direttore dei lavori e dal costruttore;
5. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

Articolo 83

Disciplina del cantiere

1. I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle:
 - a) norme di prevenzione infortuni sul lavoro, di sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, di sicurezza nell'uso di energia elettrica, di combustibili e macchinari;
 - b) norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
 - c) norme sulla responsabilità relativa a danni e molestie a persone e cose, pubbliche e private, in seguito ai lavori;
 - d) disposizioni che regolano il rapporto di lavoro;
 - e) norme del Regolamento d'Igiene;
 - f) norme relative alla dotazione minima dei servizi alle maestranze.
2. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni adeguate con l'indicazione:
 - a) degli estremi del titolo abilitativo a costruire;
 - b) del titolare;
 - c) del progettista;
 - d) dell'impresa o delle imprese assuntrici dei lavori;
 - e) del responsabile del cantiere;
 - f) del direttore dei lavori;
 - g) del coordinatore in materia di sicurezza per la progettazione;
 - h) del coordinatore in materia di sicurezza per l'esecuzione dei lavori;La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
L'omessa esposizione del cartello di cui al comma 2 comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria di € 516,00 da parte della polizia locale.
3. Nei cantieri edili deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia dei tipi del progetto in corso di esecuzione, munita del visto di approvazione.
4. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

Articolo 84

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di provvedimento abilitativo a costruire, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente, l'area impegnata dai lavori e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso.
6. Il titolare del provvedimento abilitativo, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente chiedere all'Amministrazione comunale la relativa e formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi; quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 7 giorni prima della scadenza, la domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

Articolo 85

Sicurezza del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

Articolo 86

Scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata, in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici, in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'Amministrazione comunale.
3. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
4. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
5. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
6. Il rilascio del permesso di costruire per la demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale devono essere salvaguardati la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
7. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
8. Ove necessario, come previsto dal Regolamento Locale di Igiene, la richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
9. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs 42/2004 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti autorità.
10. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

11. Per gli interventi su strutture con presenza di materiali amiantiferi, si applicano le procedure prescritte dal D.L. 277/1991, dalla Legge 257/1992 e relativi decreti di attuazione e dalle indicazioni tecniche ed amministrative emanate dall'Amministrazione regionale.

12. Nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate tutte le operazioni rivolte alla separazione dei materiali, in funzione di un eventuale riciclaggio.

13. Durante i lavori di demolizione deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere adottando opportuni accorgimenti e il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta la estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

Articolo 87

Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

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

Articolo 88

Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

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

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di

sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

4. Nel caso di rinvenimenti di materiali tossici, si dovrà immediatamente interessare l'autorità comunale che a sua volta attiverà gli organi preposti alla tutela ambientale.

Articolo 89

Ultimazione dei lavori

1. Il titolare del provvedimento edilizio (Permesso di Costruire o DIA) deve comunicare al Comune la data di fine lavori, sottoscritta dal titolare, dal direttore dei lavori e dal costruttore.
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di attuazione del piano.

Sezione II - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.

Articolo 90

Disposizioni generali

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici preesistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.

Articolo 91

Accesso alla copertura

1. La copertura deve essere preferibilmente accessibile e deve avere una o più aperture.

Articolo 92

Dispositivi di ancoraggio

1. Per consentire l'accesso e il lavoro in sicurezza sulle coperture, devono essere realizzati dispositivi di ancoraggio, dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano e devono essere chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
2. Nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
3. I dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità, e devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.05.1998 "protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti;

Articolo 93

Edifici con estese superfici finestrate

1. In fase di progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali Esterne;

Sezione III – Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor – Decreto N. 12.678 del 21.12.2011

Articolo 94

Gas radon

Il radon è un gas nobile radioattivo, incolore ed inodore, derivante dal decadimento radioattivo dell'uranio, presente naturalmente nelle rocce nei suoli quasi ovunque, con concentrazioni variabili a seconda della tipologia di roccia.

Nell'area esterna non raggiunge mai concentrazioni significative e pertanto il rischio di esposizione delle persone è estremamente bassa.

Tuttavia se il gas radon entra in un ambiente chiuso, quale un'abitazione o in luogo di lavoro, a causa del limitato ricambio d'aria, questo può raggiungere concentrazioni in aria rilevanti e tali da esporre la popolazione a rischi per la salute.

Attualmente gli studi scientifici confermano che il radon è la seconda causa di tumore al polmone dopo il fumo per molti paesi del mondo.

Diversi sono i documenti e le raccomandazioni prodotte dagli organismi interregionali, quali l'organizzazione mondiale della Sanità (OMS – WNO) ecc.

Un riferimento importante in Europa è costituito dalla raccomandazione della Comunità Europea 90/143 Euratom che indica il valore di concentrazione in area oltre cui intraprendere azioni di risanamento per le abitazioni esistenti presi a 400 Bq/m³ e l'obiettivo a cui tendere per le nuove edificazioni pari a 200 Bq/m³

La regione Lombardia già nel 1991 aveva emanato la circolare n. 103/SAN che anticipava alcune misure di prevenzione e di cautela sui confronti della esposizione a radon negli ambienti di lavoro interrati e seminterrati.

Il D.Leg 230/95 ha introdotto la valutazione ed il controllo dei livelli di esposizione dei lavoratori alla radioattività naturale, individuando alcune tipologie di luoghi di lavoro quali tunnel e tutti i luoghi sotterranei nei quali i datori di lavoro hanno l'obbligo di effettuare misure e valutazioni.

Come si misura il radon indoor

Un'indicazione in tal senso, che può essere presa a riferimento è fornita dalle linee guida per le misure di concentrazione di radon in aria nei luoghi di lavoro sotterranei (adottate dal coordinamento delle Regioni e dalle Province Autonome di Trento e Bolzano nel febbraio 2003) che illustra le modalità di esecuzione delle misure comunali nei luoghi di lavoro previste dal D.Leg. 241/00

Tale documento fornisce inoltre alcune indicazioni sugli "organismi idoneamente attrezzati" cioè gli enti privati o pubblici, ai quali può essere affidata l'esecuzione di misure di radon indoor ecc.

Per quanto non esposto si fa riferimento alle leggi, decreti, circolari, Regionali, Prevenzione Medica ed al Servizio Igiene Sanità pubblica e prevenzione negli ambienti di vita

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I - Unificazione grafica

Articolo 95

Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
 - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
 - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
 - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati grafici devono essere forniti per via telematica attraverso il costituente portale SUE in formato digitale legale con estensione PDF, *la cui conformità al cartaceo da depositarsi in nr. 1 (una) copia deve contenere l'asseverazione del progettista abilitato. Gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A/4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista con relativo timbro professionale.*

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Articolo 96

Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non inferiore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
 - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Sezione III - Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

Articolo 97

Documentazione tecnica

1. Le richieste di permesso di costruire e le denunce di inizio attività di cui al Titolo I, Capo I del presente Regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche da parte del responsabile del procedimento.

2. Gli elaborati grafici da allegare, in forma cartacea, in numero minimo di 1 copie, alla domanda di permesso di costruire o alla DIA, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, di sopraelevazioni, di ampliamenti di fabbricati esistenti, di ricostruzione di edifici a seguito di demolizione, oltre a quelli già indicati nella Sezione II del Capo I e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) stralcio dello strumento generale di pianificazione comunale vigente PGT e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
- b) estratto della documentazione urbanistica relativa al piano attuativo se l'intervento ricade all'interno di esso;
- c) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento e un adeguato intorno comprendente almeno tutte le proprietà limitrofe;
- d) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti.

Sulla medesima tavola, o su allegato a parte, devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;

e) tavole grafiche di progetto quotate, in scala 1:100 (1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, delle altezze esterne riferite all'imposta della gronda), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulle medesime tavole, o sugli allegati a parte, dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

f) tavole grafiche comparative tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento o di modifica di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con colore giallo le demolizioni o le opere che non vengono eseguite e con colore rosso quelle di nuova previsione.

Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

g) tavole riportanti piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:50 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.

3. Gli elaborati grafici da allegare, in forma cartacea, in numero minimo di 1 copia alla domanda di permesso di costruire o alla DIA, per interventi di ristrutturazione edilizia, oltre a quelli già indicati all'art. 97 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) stralcio dello strumento generale di pianificazione comunale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;

b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento e un adeguato intorno comprendente almeno tutte le proprietà confinanti;

c) tavole grafiche di progetto quotate, in scala 1:100 (1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulle medesime tavole dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei

singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

d) tavole grafiche comparative tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;

In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso di rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

e) tavole riportanti piante e sezioni dell'intervento in scala 1:50 (1:100 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

f) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:50 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.

Sezione IV - Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

Articolo 98

Relazione illustrativa

1. Ogni progetto deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentirne la piena comprensione e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché dimostrativa dei calcoli planivolumetrici e dei livelli di prestazioni e di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione devono indicativamente illustrare:
 - a) sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d.3) opere di urbanizzazione esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;

- d.4) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
- e) dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
3. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dai progettisti e sotto la loro personale responsabilità:
- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico edilizie vigenti;
- b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitari alla legislazione vigente;
- d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
- e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

Articolo 99

Inquinamento luminoso

L'articolo prescrive l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterni ai dispositivi legislativi vigenti, finalizzati a ridurre i consumi energetici ed a ridurre l'inquinamento luminoso verso la volta celeste.

Applicabilità

Obbligatorio per interventi di nuova realizzazione o rifacimento impiantistico di illuminazione esterna.

Disposizioni

Come disposto dalla normativa e dalle indicazioni previste per le fasce di rispetto degli Osservatori Astronomici, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che:

- i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali;
- negli apparecchi di tipo stradale la lampada deve essere recessa nel vano ottico superiore, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici;
- vengano impiegate lampade al sodio ad alta pressione o a led; laddove necessario è consentito l'impiego di lampade a largo spettro, agli alogenuri metallici, a fluorescenza compatte e al sodio a luce bianca, purchè funzionali in termini di massima efficienza (maggiore di 90 lm/W) e minor potenza installata;
- elementi di chiusura trasparenti e piani (paralleli all'asse stradale), in materiale stabile antiingiallimento;
- la luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare non sia superiore ai livelli minimi previsti dalle normative tecniche di sicurezza;

- l'impianto deve essere dotato di apposito sistema di spegnimento nei periodi di non utilizzo o di o di riduzione della luminanza nei periodi di minor utilizzo;
- l'installazione di torri faro, deve prevedere una potenza installata inferiore, a parità di luminanza delle superfici illuminate, a quella di un impianto con apparecchi tradizionali.
- nei centri luminosi, in presenza di alberature, devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato dalla chioma;
- l'illuminazione del centro storico deve essere fatta preferibilmente con apparecchi posizionati sotto gronda o direttamente a parete.
- Per i monumenti e gli edifici l'illuminazione deve essere di tipo radente, dall'alto verso il basso (solo per strutture con particolare sviluppo verticale i fasci di luce possono essere orientati diversamente, rimanendo comunque almeno un metro al disotto del bordo superiore della superficie da illuminare ed in ogni caso entro il perimetro della stessa); inoltre l'impianto deve utilizzare ottiche in grado di collimare il fascio luminoso all'interno della sagoma dell'edificio stesso;
- per le insegne, non dotate di propria illuminazione, il fascio luminoso deve esser rivolto dall'alto verso il basso; se non sono di indispensabile uso notturno devono essere spente dopo le ventitre (ventidue ora solare) o entro il relativo orario di chiusura;
- per gli impianti sportivi i proiettori devono essere di tipo asimmetrico o con ottiche in grado di evitare la dispersione di flusso, installati con inclinazione tale da contenere la dispersione di luce al di fuori dell'area destinata all'attività sportiva;
- l'illuminazione delle facciate dei capannoni deve essere effettuata dall'alto verso il basso, preferibilmente mediante installazione a facciata dei corpi illuminanti;
- gli impianti residenziali di nuova formazione, dovranno essere oggetto di specifica progettazione elettrica ed illuminotecnica, ai sensi della normativa vigente (DM 37/2008), nella quale si terrà conto delle prescrizioni contenute nel presente piano, con particolare riferimento alla tipologia dei punti luce assunti come tipici. Per l'illuminazione dei giardini, percorsi pedonali, etc, di proprietà privata si raccomanda l'impiego di corpi illuminanti che utilizzano lampade ad alto rendimento le che non disperdano il flusso verso l'alto;
- i corpi illuminanti devono avere i seguenti gradi di protezione minimi:
o vano alimentatore IP43;
o vano lampada: IP65.
- I pali di illuminazione dovranno essere in acciaio zincato o alluminio, completi di asola morsettiera e sezionatore con fusibili da 2x6A; dovranno essere conformi alla Norma europea EN 40 ed essere dotati di marcatura CE, inoltre dovranno essere protetti con barriere di sicurezza o distanziati opportunamente dai limiti della carreggiata in modo da garantire accettabili condizioni di sicurezza stradale, ai sensi dell'Allegato A.2 della Norma CEI 64-8 Sez. 714; nel caso di impiego delle barriere, rispetto alla posizione dei pali da proteggere si dovranno garantire il margine di deflessione e lo sviluppo lineare minimi previsti dal certificato di omologazione della barriera utilizzata; In alternativa va previsto l'impiego di pali di illuminazione a sicurezza passiva, in accordo alla Norma UNI EN 12767 "Sicurezza passiva di strutture di sostegno per attrezzature stradali – Requisiti e metodi di prova", con categoria di assorbimento di energia (HE, LE, NE), classe di velocità (50, 70, 100) e livello di sicurezza dell'occupante (1, 2, 3) idonei alla classe di luogo;
- Tutte le derivazioni e le alimentazioni dei pali di illuminazione con apparecchi illuminanti dovranno avvenire entro morsettiera e non tramite giunte all'interno dei pozzetti;
- Tutte le linee di alimentazione dovranno essere realizzate con cavo FG7 avente sezioni tali da contenere la caduta di tensione a fondo linea al 3%, al fine di non precludere la possibilità di futuri ampliamenti;

- Ogni linea dovrà essere dotata della relativa fornitura di energia elettrica, posta entro contenitore a doppio isolamento e reso inaccessibile se non al personale addetto, dotati inoltre di regolatore di flusso per la gestione dell'intensità luminosa (ed eventualmente per il telecontrollo), completi di scaricatori di tensione su alimentazione e carico, di differenziali autoripristinabili, sonda di accensione ad infrarossi (ed eventualmente strumentazione per rilevazione in remoto dei parametri di funzionamento ed apparecchiature di trasmissione allarmi e situazioni di stato relativi all'impianto ed ai singoli punti luce, attraverso modem GSM ed in grado di comunicare con il software operativo della stazione di controllo centrale).

Autorizzazioni

Ai fini autorizzativi, andrà prodotta una relazione tecnica con individuati:

- 1) Zone di studio in cui la strada da illuminare viene suddivisa (art. 8 Norma UNI 11248);
- 2) Classificazione delle strade (zone di studio) e relative Categorie illuminotecniche di ingresso per l'Analisi dei rischi (art. 6 Norma UNI 11248);
- 3) Categorie illuminotecniche di progetto e di esercizio (art. 5 Norma UNI 11248) delle zone di studio, individuate attraverso l'Analisi dei rischi;
- 4) Analisi dei rischi (art. 7 Norma UNI 11248), obbligatoria e firmata dal progettista, che attraverso una sintesi conclusiva individui le categorie illuminotecniche di progetto e di esercizio e presenti le misure da porre in opera per assicurare al livello desiderato la sicurezza degli utenti della strada, ottimizzando i costi di installazione e di gestione energetica dell'impianto conformemente ai requisiti evidenziati nella fase di analisi, e che fissi inoltre i criteri da seguire per garantire, nel tempo, livelli di sicurezza adeguati al caso; in particolare l'Analisi dei rischi dovrà riportare i parametri di influenza considerati dal progettista per individuare le categorie illuminotecniche;
- 5) Calcoli illuminotecnici che dimostrino il conseguimento dei requisiti illuminotecnici previsti per le categorie illuminotecniche individuate (Norma UNI EN 13201-2), in cui siano evidenti le griglie di calcolo, le caratteristiche di riflessione della pavimentazione stradale ed i fattori di manutenzione adottati (art. 10, 12, 14 Norma UNI 11248);
- 6) Il progetto presentato dovrà essere completo di quanto previsto all'art. 15 della Norma UNI 11248;
- 7) L'Analisi dei rischi e il progetto devono riportare il nominativo e la firma del progettista che ne assume la responsabilità.

La progettazione degli impianti di illuminazione esterna dovrà essere redatta seguendo quanto sancito dalle norme:

- UNI 11248: illuminazione stradale – Selezione delle categorie illuminotecniche;
- UNI EN 13201-2: illuminazione stradale – Requisiti prestazionali, ovvero i parametri in quantità e qualità che i vari ambienti illuminati presi in considerazione devono rispettare;
- UNI EN 13201-3: illuminazione stradale – Calcolo delle prestazioni: illustra gli algoritmi e le convenzioni per il calcolo delle prestazioni;
- UNI EN 13201-4: illuminazione stradale – Metodi di misurazione delle prestazioni fotometriche: illustra e suggerisce metodi e procedure per la verifica delle prestazioni. Per il collaudo dei nuovi impianti dovranno essere consegnati i seguenti documenti:
- Certificato di conformità degli impianti secondo Legge 186 del 01/03/1968 con particolare riferimento alla Norma CEI 64-8 Sez. 714, completo della relazione tecnica attestante alle modalità di esecuzione ed alle risponderenze;
- Certificato di conformità degli eventuali Quadri Elettrici secondo Norme CEI 23.51 e CEI 17.13/1;
- Certificato di conformità alla L.R. 17/2000 e s.m.i. e misurazione fotometrica degli apparecchi installati, in forma tabellare numerica su supporto cartaceo e in formato "Eulumat" o analogo; la stessa deve riportare inoltre la posizione dell'apparecchio

durante la misurazione e la dichiarazione dal responsabile tecnico di laboratorio o di enti terzi, quali l'IMQ, circa la veridicità delle misure (D.G.L. n. 7/6162);

- Certificato del calcolo della stabilità delle torri-faro eventualmente presenti, redatto da tecnico abilitato;
- Tavola planimetrica indicante lo sviluppo e la consistenza dell'impianto di illuminazione pubblica, con riferimento alla Norma CEI 64-8 Sez. 714;
- Schemi elettrici dei Quadri a livello multifilare e libretto di "Uso e Manutenzione" con relativa scheda di garanzia da volturare alla Provincia per i successivi 24 mesi;
- Progetto illuminotecnico completo di quanto previsto all'art. 15 della Norma UNI 11248;
- Relazione tecnica delle verifiche iniziali secondo Norma CEI 64.14 dove si deve evincere:

- o La verifica della protezione da contatti diretti;
- o La verifica della protezione da contatti indiretti;
- o La verifica del valore di isolamento dell'impianto;
- o La verifica del valore della resistenza di terra.

Note e osservazioni

L'azione è finalizzata alla realizzazione e/o adozione in adeguamento di soluzioni illuminotecniche aventi caratteristiche illuminotecniche soddisfacenti alla norma e funzionali all'abbattimento dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico.

Titolo IV

NORME FINALI - INCENTIVAZIONI - SANZIONI

CAPO I – Norme

Articolo 100

Modifiche al Regolamento Edilizio

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/2005.

Articolo 101

Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede alla redazione del conseguente testo coordinato.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'art. 29 della L.R. 12/2005.

Sede: via Roma, 13 – 22070 Limido Comasco (CO)
Tel. 031935705 – Fax 031895210 – P.Iva 00434590139
pec info@pec.comune.limidocomasco.co.it
sito www.comune.limidocomasco.co.it

Articolo 102

Adeguamento a norme sopravvenute

Il presente regolamento deve ritenersi integrabile a cura della competente struttura tecnica responsabile, senza necessità della procedura di approvazione di cui all'articolo 29 della L.R. 12/2005, nel caso di adeguamento a norme nazionali o regionali sopravvenute che contengono esplicita disposizione di prevalenza.

Articolo 103

Presentazione istanze

Tutte le istanze presentate prima dell'approvazione del presente regolamento sono soggette alla disciplina previgente.

CAPO II

Incentivazioni

Articolo 104

Interventi ordinari, disciplina di incentivazione (premierità)

In attuazione dell'articolo 29 del Piano delle Regole si definiscono i criteri di incentivazione per le proposte di interventi edilizi dei tessuti residenziali a fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi generali del PGT, concordati rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione comunale ed aggiuntivi a quanto dovuto come dalla seguente tabella, si specifica che per gli interventi su più ambiti, gli stessi vengono sommati fino al raggiungimento della soglia massima prevista.

Ambito	Oggetto	Percent.le assegna- ta	Indice assegna- to mq/mq
Spazi Pubblici / cessione aree	cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di una quota aggiuntiva pari o superiore al 20% rispetto a quella minima di legge	10%	0,01
Spazi Pubblici / manutenzione aree	mantenimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di una quota aggiuntiva pari o superiore al 20% rispetto a quella minima di legge	10%	0,01
Spazi Pubblici / realizzazione opere	realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale aggiuntive a favore del Comune (standard aggiuntivo), rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, per un valore economico pari o superiore del 20% degli oneri di urbanizzazione determinati dalla volumetria complessiva e conseguente anche all'incentivo volumetrico	10%	0,01
Spazi Pubblici / versamento per opere	versamento della relativa somma economica di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale aggiuntive o a favore del Comune (standard aggiuntivo), rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, per un valore economico pari o superiore del 20% degli oneri di urbanizzazione determinati dalla volumetria complessiva e conseguente anche all'incentivo volumetrico	10%	0,02
ambiente/ fotovoltaico	previsione di impianti per la produzione di energia con pannelli fotovoltaici (almeno sul 25% della superficie di copertura)	15%	0,015
ambiente/ isolamento	aumento dell'isolamento termico dell'edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento almeno del 10%	15%	0,015
bio-edilizia/ orientamento	organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse elio termico	15%	0,015
bio-edilizia/ illuminazione	aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno 10% oltre i limiti regolamentari	15%	0,015

Sede: via Roma, 13 – 22070 Limido Comasco (CO)
Tel. 031935705 – Fax 031895210 – P.Iva 00434590139
pec info@pec.comune.limidocomasco.co.it
sito www.comune.limidocomasco.co.it

Totale soglia massima	100%	0,1
-----------------------	------	-----

Articolo 105

Edifici di antica costruzione e in disuso

Gli edifici di antica costruzione, ante 1967, e in disuso da almeno 5 anni, nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia scontano una tantum gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo pari al 50% degli oneri previsti per la zona di riferimento.

CAPO III

Rapporti tra Regolamento Edilizio, Normativa dello strumento generale di pianificazione comunale, Regolamento di Igiene

Articolo 106

Correlazione tra Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene

1. Per quanto riguarda i requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili e cioè requisiti di comfort ambientali, spaziali, funzionali, oltreché per quanto attiene la salubrità dei terreni edificabili e quant'altro connesso agli aspetti sanitari si rinvia al Titolo III del Regolamento di Igiene locale vigente che qui si intende integralmente recepito.

Articolo 107

Prevalenza tra Regolamento Edilizio e Normativa dello strumento generale di pianificazione comunale

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alla Normativa dello strumento generale di pianificazione comunale e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa dello strumento generale di pianificazione comunale al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme impropriamente ubicate nello strumento generale di pianificazione comunale; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del Regolamento Edilizio può essere apportata variante alla normativa tecnica attuativa dello strumento generale di pianificazione.

CAPO IV
Validità e Deroghe

Articolo 108

Decorrenza della validità

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio assumono efficacia ed entrano in vigore a far tempo dalla data di esecutività della relativa deliberazione di approvazione.
2. I procedimenti in essere alla data di cui al comma precedente proseguono il loro iter di approvazione adeguandosi alla disciplina contenuta nel presente Regolamento.
3. A far tempo dalla medesima data, per il rilascio dei provvedimenti e per la valutazione delle denunce di inizio attività, anche se concernenti varianti, si applicano le norme contenute nel presente Regolamento.

Articolo 109

Casi in cui è applicabile la deroga

1. Possono essere rilasciati Permessi di Costruire in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e alla Normativa dello strumento generale di pianificazione comunale, ove si tratti di opere riguardanti esclusivamente edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6

2. Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di restauro e risanamento conservativo, interne alle costruzioni e le opere interne alle singole unità immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate

mediante denuncia di inizio attività anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero nello stato di fatto rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali definiti dal Capitolo 4 del Titolo III del vigente Regolamento locale d'Igiene.

3. Nei suddetti, a corredo della denuncia di inizio attività dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti e acquisito il parere preventivo dell'ASL nel caso in cui l'intervento non sia di edilizia residenziale. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 20% e una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto ai minimi di legge.

CAPO V

Sanzioni

Articolo 110

Sanzioni per trasgressioni regolamentari

1. Per le trasgressioni al presente regolamento, fatte salve le sanzioni già previste in apposite norme di legge, il Responsabile del servizio tecnico o di vigilanza applica, ai sensi dell'art. 107 del TUEL n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, quanto previsto dall'art. 7 bis del TUEL n. 267/2000 come introdotto dalla Legge n. 3/2003, e cioè procede con l'irrogazione di sanzioni comprese tra € . 25 ed € . 500,.