



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

AREA TERRITORIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

(Approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 675 del 28.04.1975 e approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia l'11/11/1975 con atto n.783- modificato con deliberazione della Giunta Comunale n.1 del 7/1/1998 (Nomina 2° esperto ambientale a capo della Commissione Edilizia, L.R. 9/6/1997 n. 18, art. 15) e con deliberazioni consiliari n.6 del 30/1/2006 (Modifica regolamento edilizio per misure di sicurezza da cadute dall'alto), 23 del 24/5/2006 (Modifica regolamento edilizio per misure di sicurezza da cadute dall'alto. Approvazione) , n.12 del 28/2/2008 (Commissione edilizia - modifica art. 7 e adeguamento artt. 8 e 9 capo terzo regolamento edilizio. Nomina commissione per il paesaggio. Istituzione sportello unico edilizia residenziale), n.34 del 09/05/2008(Regolamento edilizio: adeguamento artt. 8-9. Approvazione definitiva), n.33 del 20/4/2009 (Commissione per il paesaggio. Modifica ed integrazione artt. 7-8-9 capo terzo del regolamento edilizio come da delibere del C.C. n. 12 del 28/02/2008 e n. 34 del 09/05/2008), n. 6 del 16/02/2015 (Definitiva approvazione nuovo art. 90 bis al R.E. installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia L. 7/8/12 n. 134), , n. 7 del 29/01/2015 (Approvazione definitiva nuovo articolo 30 bis al R.E. Norme per la prevenzione per l'esposizione al gas Radon e integrazioni all'art. 3.2.6 "intercapedini e vespai R.I.T. artt. 26 (vespaio-48 intercapedini del R.E) , n. 23 del 29/04/2015 (Modifica durata Commissione), n. 56 del 30/11/2017 (Modifica art. 90 bis)

Indice

TITOLO I : Disposizioni generali

CAPO 1 - Oggetto del Regolamento

ART.1 – Oggetto del Regolamento

CAPO 2 - Richiesta della Licenza Edilizia – Esame dei progetti – pareri

ART. 2 – Opere soggette ad autorizzazione

ART. 3 – Opere non soggette ad autorizzazione

ART. 4 – Progetti e Direzione Lavori

ART. 5 – Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo della domanda

ART. 6 – Procedura per la presentazione della domanda e per l'esame dei Progetti e pareri

CAPO 3 - Commissione per il Paesaggio e determinazione del Sindaco

ART. 7 – Commissione per il Paesaggio – Composizione

ART. 8 – Compiti della Commissione per il Paesaggio

ART. 9 – Riunioni della Commissione Edilizia per il Paesaggio

ART.10 – Determinazioni del Sindaco sulla domanda

ART.11 – Validità – decadenza della licenza edilizia

ART.12 – Varianti al progetto

CAPO 4 - Esecuzione della licenza

ART.13 – Inizio dei lavori – punti di linea e di livello – attacchi fognature e acquedotto

ART.14 – Direttore dei Lavori e Costruttore

ART.15 – Ordine di cantiere

ART.16 – Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

ART.17 – Visite di controllo : termini e modalità

ART.18 – Norme particolari per i cantieri edili

CAPO 5 - Autorizzazioni di abitabilità e agibilità

ART.19 – Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e agibilità

ART.20 – Domanda di procedura per l'autorizzazione di abitabilità e agibilità

TITOLO II - Prescrizioni edilizie, igienico-edilizie, antincendio, diverse e caratteristiche di urbanizzazione

CAPO 1 - Elementi di abitabilità

ART.21 – Classificazione dei locali

ART.22 – Caratteristiche dei locali

ART.23 – Impianti speciali

ART.24 – Soffitti inclinati

ART.25 – Classificazione dei piani

ART.26 – Piani seminterrati

ART.27 – Sottotetti

CAPO 2 - Prescrizioni igienico sanitarie

ART.28 – Salubrità del terreno

ART.29 – Isolamento dall'umidità

ART.30 – Isolamento fonico

ART.30 bis - Norme per la prevenzione dell'esposizione al gas radon" e integrazioni all'art. 3.2.6 "Intercapedini e vespai" del Regolamento di Igiene

Tipo integrazione artt. 26 (vespaio) – 48 (intercapedini)

ART.31 – Fognature

ART.32 - Impianti

ART.33 – Rifornimento idrico

ART.34 – Camere oscure impianti termici

CAPO 3 - Prescrizioni antincendio

ART. 35 – Copertura

ART. 36 – Pareti divisorie

ART. 37 – Scale ed ascensori

ART. 38 – Canne fumarie

ART. 39 – Rinvio a leggi particolari

ART. 40 – Installazione di bombole a gas

CAPO 4 - Prescrizioni varie

ART. 41 – Decoro generale

ART. 42 – Manutenzione

ART. 43 – Tabelle stradali e numeri civici

ART. 44 – Indicatori di apparecchi relativi a servizi pubblici

ART. 45 - Uscita dalle autorimesse

ART. 46 – Zoccolature

ART. 47 – Elementi aggettanti

ART. 48 – Intercapedini

ART. 49 – Coperture

ART. 50 – Recinzioni

ART. 51 – Mostre, vetrine, insegne

ART. 52 – Marciapiedi

ART. 53 – Zone verdi e parchi

ART. 54 – Depositi di materiali

ART. 55 – Raccolta dei rifiuti solidi

CAPO 5 - Caratteristiche di urbanizzazione

ART. 56 - Norme generali

ART. 57 – Norme particolari

ART. 58 – Aree scoperte

ART. 59 – Parcheggi

ART. 60 – Protezione dell'ambiente

CAPO 6 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

ART. 61 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari
ART. 62 – Locali per allevamento e ricovero animali
ART. 63 – Fabbricati ad uso industriale
CAPO 7 - Disposizioni
ART. 64 – Adeguamento delle costruzioni preesistenti
ART. 65 – Controlli e repressioni degli abusi
ART. 66 – Sanzioni
TITOLO III - Norme generali urbanistiche
CAPO 1 - Norme generali
ART. 67 – Contenuto del programma di fabbricazione (P.F.) – elementi costitutivi ed elaborati
ART. 68 – Operatività ed attuazione del P.F.
CAPO 2 - Norme specifiche
ART. 69 – Piani tecnici esecutivi delle opere pubbliche
ART. 70 – Infrastrutture viarie di P.F.
ART. 71 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
ART. 72 – Oneri di urbanizzazione
CAPO 3 - Aree residenziali
ART. 73 – Parametri edilizi

ART. 74 – Distanza fra i fabbricati e visuale libera

ART. 75 – Altezza degli edifici

ART. 76 – Destinazioni d'uso e classi di intervento

ART. 77 – Agglomerati urbani di carattere storico e pregio ambientale

ART. 78 – Zona soggetta alla salvaguardia dei vecchi nuclei – zona

ART. 79 – Zona residenziale di espansione e nuovo impianto (zona omogenea C1)

ART. 80 – Zona residenziale di edilizia economica e popolare (zona omogenea C2)

ART. 81 – Zona residenziale rada - di completamento e di nuovo impianto (zona omogenea C3)

ART. 82 – Zona di espansione turistica (zona omogenea C4)

ART. 83 – Piano di lottizzazione, piano preliminare di coordinamento e licenza edilizia singola relativi alle zone di espansione e nuovo impianto e alle zone di ristrutturazione

ART. 84 – Presentazione dei piani di lottizzazione e urbanizzazione

CAPO 4 - Aree Produttive – destinazione e norme generali

ART. 85 – Edificabilità nelle zone produttive

ART. 86 – Zona artigianale (zona omogenea D)

ART. 87 – Zona industriale (zona omogenea D1)

ART. 88 – Edifici industriali inclusi in zone a diversa destinazione e non confermati dal P.F.

ART. 89 – Spazi a verde nelle zone produttive	
ART. 90 – Insediamenti commerciali e direzionali	
ART. 90 BIS - Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica	
ART. 91 – Utilizzazione degli indici nel medesimo lotto e composizione del lotto minimo	
CAPO 5 - Zone per attrezzature pubbliche (zone omogenee F1)	
ART. 92 – Definizione delle destinazioni d’uso	
ART. 93 - Piano urbanistico unitario di aree per pubbliche attrezzature Esistenti di proprietà privata – aree verdi annesse alle attrezzature	
CAPO 6 - Norme transitorie e speciali	
ART. 94 – Giardini privati e verde di salvaguardia	
ART. 95 – Territorio agricolo e montano (zona omogenea F1)	
ART. 96 – Boschi esistenti (zona omogenea E2)	pag.51
ART. 97 – Parchi pubblici ed aree verdi di quartiere (zona omogenea F2)	pag.51
ART. 98 – Parchi urbani (zona omogenea F2)	pag.52
ART. 99 – Fasce di rispetto (Zona omogenea F3)	pag.52
ART. 100 – Zone soggette a vincolo idrogeologico	pag.52
ART. 101 – Aree libere	pag.52
ART. 102 – Deroghe al programma di fabbricazione ed al regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico	pag.52 pag.53

TITOLO 1: Disposizioni generali

CAPO 1 - Oggetto del Regolamento

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

L’attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l’ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n.765, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti ed applicabili in materia.

CAPO 2: Richiesta della licenza edilizia – esame dei progetti - pareri

Art. 2 – Opere soggette ad autorizzazione

Chiunque, privato o ente pubblico, intenda eseguire nel territorio comunale opere di edilizia, stradali od altre opere a queste connesse, sia che si tratti di nuove costruzioni sia che si tratti di ampliamenti o modificazioni di quelle esistenti, sia che si tratti di modifiche di destinazione od uso, deve richiedere apposita licenza al Sindaco presentando regolare domanda ai sensi e per gli effetti dell'art.31 della legge 18 agosto 1943 n.765.

Sono in ogni caso da considerarsi soggette ad autorizzazioni le seguenti opere:

a – lottizzazione di aree a scopo edificatorio

b – opere di urbanizzazione

c – nuove costruzioni

d – esecuzione o collocamento sia sopra che nel sottosuolo di qualsiasi manufatto, in qualsiasi materiale ed a qualsiasi uso destinato

e – trasformazioni strutturali volumetriche, estetiche, demolizioni interne ed esterne di costruzioni esistenti

f – muri di cinta, cancellate e recinzioni, modifiche dello stato del terreno, costruzioni in sottosuolo, fognature, acquedotti

g – apertura di spazi privati a pubblico transito

h – decorazioni, tinteggiature e restauri di parti esterne di fabbricati e di recinzioni

i – modificazioni della situazione in atto del suolo per eseguirvi scavi, spianamenti, riporti strade, canali ed in genere qualsiasi alterazione di sopra o sottosuolo che non risponda a strette esigenze di coltivazione agraria o mineraria, demolizione di edifici, manufatti ed opere murarie esistenti

l – attrezzature fisse o mobili per zone di sosta o di passaggio pubblico, chioschi, edicole o simili

m – costruzioni, trasformazioni, restauro di vetrine ed insegne, apposizioni di cartelli ed avvisi pubblicitari

n – opere destinate ai cimiteri

o – abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale

p – modifiche alle destinazioni d'uso.

Art. 3 – Opere non soggette ad autorizzazione

Non sono soggette ad autorizzazione da parte del Comune le opere di ordinaria manutenzione (quali tinteggiature, sostituzione di pavimenti, di intonaci o simili) purchè non comportino modifiche nella destinazione d'uso dei locali.

Art. 4 – Progetti e direzione lavori

Tutti i progetti che saranno presentati per l'esecuzione di opere di costruzione o ricostruzione, dovranno essere firmati da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi e dei relativi regolamenti professionali, nonché ai sensi del Regio Decreto 16 Novembre 1939, n.2228, per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio e del D.I.C.P.S. 20 dicembre 1947 n.1516 recante norme per l'esecuzione e l'impiego delle strutture precomprese. I lavori devono essere diretti da un tecnico autorizzato ai sensi delle leggi e dei regolamenti di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 5 – Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo della domanda

La domanda di licenza, da redigersi su apposito modulo, deve essere diretta al Sindaco, deve essere firmata dal proprietario dell'area e dal progettista e contenere le generalità e il domicilio del richiedente.

Se il richiedente non è proprietario dell'area, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista anche l'assenso del proprietario dell'area.

La domanda di licenza edilizia deve essere corredata da:

1 – modello questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno (allegato A), contenente i dati base necessari alla progettazione, quali: quote stradali, quote della fognatura allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;

2 – estratto di mappa o tipo di frazionamento aggiornato con dimostrazione del titolo di proprietà

3 – planimetria generale orientata della località in scala 1:1000 o 1:2000, comprendente di norma almeno l'incrocio di due strade pubbliche e nella quale siano indicati:

- a) gli spazi pubblici circostanti con relative dimensioni e destinazioni (strade, piazze, giardini);
- b) gli allineamenti e la destinazione previsti nel piano di fabbricazione;
- c) i fabbricati vicini, adiacenti e fronteggianti;
- d) i muri di frontespizio ove vengano a fermarsi o ad essere messi in vista per effetto della progettata fabbricazione;

4 – pianta in scala 1:100 del terreno altimetricamente e planimetricamente quotata, almeno limitatamente alla proprietà direttamente interessata dal progetto con riferimento ad un punto fisso, inalterabile e facilmente identificabile, sito nella più vicina strada pubblica. La quotazione deve essere estesa anche agli adiacenti spazi pubblici, nonché agli spazi liberi integrativi del progetto onde renderne evidente l'assetto altimetrico generale e consentire l'esatto accertamento delle linee di spiccate.

Dalla pianta suddetta deve risultare chiaramente:

- a) l'estensione ed i limiti della porzione di suolo pertinente al progettato edificio e se tale estensione costituisce parte di una più estesa proprietà del richiedente;
- b) l'indicazione delle dimensioni delle aree scoperte e coperte e della loro utilizzazione, nonché l'esatta ubicazione della eventuale recinzione ed accessi;

5 – piante in scala 1:100 di tutti gli altri piani dell'edificio compreso i cantinati, i sottotetti, le coperture;

6 – Sezione di scala 1:100 con l'indicazione e l'altezza dei singoli piani da pavimento e delle altezze nette dei locali, nonché le altezze totali dell'edificio misurate in conformità alle disposizioni prescritte;

7 – dettagliata illustrazione, con piante, sezioni e prospetti quotati, delle sovrastrutture tecniche (gabbie scale, ascensori, camini, depuratori, comunque emergenti dalla copertura dell'edificio, con indicazione della funzione di ciascuna sovrastruttura, la cui tollerabilità rimarrà permanentemente condizionata alla utilizzazione dichiarata;

8 – disegni delle fronte esterne ed interne del fabbricato in scala 1:100, con le indicazioni che servono a dare una precisa conoscenza dei vuoti e dei pieni e del valore degli oggetti e degli sporti (ombre teoriche a 45° e trasparenti rispetto al disegno geometrico) e con la precisazione delle altezze di tutte le pareti perimetrali degli edifici e dei muri di confine;

9 – ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati il prospetto principale verso strada dovrà essere ampliato con esattezza fino alla prima campata del fabbricato o dei fabbricati contigui, e dovrà essere presentata almeno una fotografia degli edifici contigui, nella quale verrà riportata la facciata dell'edificio progettato;

10 – progetto in scala 1:100 delle fognature riportate sulla pianta del piano terreno e completo di tutte le indicazioni, misure e qualità dei materiali del nuovo impianto;

11 – particolare in scala 1:20 in prospetto e in sezione di una porzione completa di facciata con l'indicazione dei materiali impiegati, loro colori e delle finiture.. Per case multipiani potrà essere omessa la ripetizione dei piani uguali intermedi;

- 12 – disegni in scala adeguata delle eventuali recinzioni ed accessi con l'indicazione dei materiali impiegati e loro colori;
 - 13 – documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti nel caso che anche accurati disegni non chiariscano i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato e le caratteristiche funzionali;
 - 14 – rilievo quotato degli edifici da demolire con eventuale documentazione fotografica;
 - 15 – disegni in scala minima 1:100 indicante le murature che si intendono demolire, quelle che si intendono conservare e quelle che si intendono costruire;
 - 16 – relazione illustrativa;
 - 17 – dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare e di quella che è accessoria al costruendo edificio, a norma dell'art.6 e 7 della legge 5 marzo 1963 n.246;
 - 18 – nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove richiesto;
 - 19 – nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti
 - 20 – autorizzazione, one nel caso, alla concessioni per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati;
 - 21 – dimostrazione dell'esistenza e dell'effettiva consistenza delle opere di urbanizzazione primaria o impegnativa a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
 - 22 – atto di vincolo alla non edificazione, trascritto a favore del Comune, dell'area di pertinenza per il rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.
- I disegni devono essere in duplice copia per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale, per le altre sono necessarie almeno 4 copie.

Art. 6 – Procedura per la presentazione della domanda per l'esame dei progetti e pareri

La domanda di licenza edilizia corredata dai documenti di cui al precedente articolo 5 deve essere presentata all'ufficio tecnico comunale il quale deve controllare che i documenti a corredo siano tutti quelli elencati nella domanda.

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione. Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni. Scaduto tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità. Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'ufficiale sanitario per quanto di sua competenza
- dell'ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la verifica della esistenza ed effettiva consistenza delle opere di urbanizzazione primaria e del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
- della commissione edilizia per il parere di competenza.

CAPO 3 - Commissione per il Paesaggio

Art. 7 – Commissione per il Paesaggio - composizione

1. Indicazioni generali e finalità

Il presente regolamento disciplina l'istituzione, le attribuzioni e la composizione della Commissione per il Paesaggio del Comune di Galbiate, ai sensi dell'art. 148 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. e dell'art. 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

L'Amministrazione Comunale riconosce come finalità fondamentali la valorizzazione e la tutela del paesaggio e della qualità urbana da concretizzare per mezzo di una programmazione e gestione del territorio corretta, equilibrata e sostenibile.

Tali finalità vengono perseguite attraverso il personale delle strutture tecnico/amministrative preposte, ed avvalendosi del supporto culturale e professionale della Commissione tecnica di cui ai paragrafi seguenti.

2. Composizione della Commissione

La Commissione per il Paesaggio è composta da cinque componenti, compreso il Presidente, tutti con diritto di voto.

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

I componenti devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.

I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune di Galbiate.

Alle sedute della Commissione partecipano, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento, con funzioni di Segretario, e/o altro personale degli uffici comunali che abbiano competenza nelle materie di cui all'art. 8, paragrafo 2, allo scopo di illustrare le pratiche alla Commissione.

Ai sensi dell'art. 183, comma 3 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 la partecipazione alle sedute della Commissione s'intende a titolo gratuito.

3. Nomina e durata della Commissione

La Commissione per il Paesaggio è nominata con atto della Giunta Comunale su proposta dell'Assessore competente.

L'Ufficio Tecnico Comunale, sulle indicazioni riportate nelle D.G.R. n° 8/7977 del 6 agosto 2008 e D.G.R. n°8/8139 del 1 ottobre 2008, stabilisce le modalità di acquisizione dei curricula dei candidati mediante avviso pubblico, provvedendo col proprio personale interno alla formazione di una Commissione composta da tecnici comunali in numero non inferiore a tre, che dovrà predisporre una graduatoria sulla base dei requisiti e criteri di valutazione espressi nel bando di selezione pubblica.

Successivamente alla formazione della graduatoria da parte della Commissione tecnica di cui al precedente comma, la Giunta Comunale, attingendo in ordine di posizione da detta graduatoria, procede alla nomina dei componenti, del Presidente e del Vicepresidente.

Il Presidente avrà il compito di dirigere i lavori della Commissione e di curarne il buon andamento. I componenti della Commissione restano in carica per 5 anni, continuando ad esercitare le loro funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione e sono rinominabili consecutivamente una sola volta.

I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta, nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per oltre un terzo delle sedute di un anno, anche non consecutive. La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale.

Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza, la Giunta Comunale provvederà alla sua sostituzione attingendo alla graduatoria approvata; il sostituto resterà in carica fino alla scadenza del mandato della Commissione.

4. Incompatibilità e conflitto di interessi

La carica di componente della Commissione è incompatibile con la carica di Sindaco, Assessore, Consigliere comunale o circoscrizionale del Comune di Galbiate.

Sono parimenti incompatibili i soggetti che, per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, devono esprimersi, anche in sede di controllo, sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

Non possono essere nominati componenti della Commissione i soggetti che rivestono già una carica comunale sulla base di quanto disposto dal D.Lgs. 267/2000.

I componenti della Commissione del Paesaggio non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia del Comune di Galbiate o di Commissioni Comunali di Galbiate operanti nel settore territoriale.

I componenti che, a qualunque titolo, abbiano sottoscritto i progetti sottoposti all'esame della Commissione o siano direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti all'ordine del giorno, devono allontanarsi dall'aula per tutto il periodo di trattazione della pratica. Tale obbligo sussiste anche nelle ipotesi in cui le istanze siano inoltrate da parenti o affini fino al quarto grado del componente, dal coniuge o da professionisti che operano nel suo studio o con lui associati.

Art. 8 – Compiti della Commissione per il Paesaggio

1. Istituzione della Commissione per il Paesaggio

E' istituita la Commissione per il Paesaggio.

Tale Commissione è organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale ed assume le competenze consultive attribuite al Comune dall'art. 81, comma 3, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 per gli interventi da realizzare in zone sottoposte a vincoli di tutela ambientale e paesaggistica; esprime parere anche in merito all'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. VII/197 del 6 marzo 2001.

La Commissione si pronuncia altresì sulle proposte di Piani Urbanistici che interessino zone sottoposte a tali tutele, Piani e/o Programmi soggetti alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 4, comma 2 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato, tenuto conto del Piano Paesaggistico Regionale e dei criteri regionali approvati.

Il parere della Commissione rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari, il valore artistico, il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare che si compiano deturpazioni architettoniche e ambientali o decorazioni che riducano il pregio degli edifici.

La Commissione rispetterà negli autori libertà nella scelta dello stile architettonico. Dovrà però curare che gli edifici risultino esteticamente adatti alle località in cui dovranno sorgere, con particolare riguardo ai luoghi che abbiano importanza storica od artistica ed ambientale ed alla vicinanza di edifici di carattere monumentale o comunque di interesse per la storia e l'estetica della città, curando di conciliare la libertà e l'utile del proprietario con l'abbellimento della città, col rispetto delle sue peculiari caratteristiche e col pubblico interesse.

2. Competenze della Commissione

La Commissione per il Paesaggio è competente ad esprimere pareri obbligatori, non vincolanti, nelle seguenti materie:

rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale;

irrogazione delle sanzioni amministrative di cui agli articoli 146, 159 e 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 in materia paesaggistica;
accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli articoli 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004;

applicazione dell'art. 32 della legge 28 febbraio 1985 n. 47;

giudizio di impatto paesistico in conformità alla D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002 per progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti come stabilito dall'art. 64 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi anche in ambiti non sottoposti a vincolo paesistico;

valutazione paesistica dei progetti, ai sensi del Titolo IV del Piano Territoriale Paesistico Regionale nei territori non assoggettati a specifica tutela secondo le modalità stabilite dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002;

valutazione Ambientale Strategica dei piani e programmi di cui all'art. 4, comma 2 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;

espressione di parere consultivo sui piani attuativi qualora sia presente impatto paesaggistico.

La Commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale, ed architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano. Si esprime sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico è rilevante sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata con particolare attenzione agli edifici di interesse storicomonumentale di cui all'art. 30 delle vigenti N.T.A. di P.G.T. sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche qualora sia presente impatto paesaggistico.

La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnicogiuridica degli interventi proposti.

3. Termini per l'espressione del parere

La Commissione per il Paesaggio è tenuta, in via generale, ad esprimere il proprio parere in sede di prima valutazione e comunque, nel caso sia necessario un supplemento istruttorio, non oltre la successiva seduta utile.

La Commissione esprime parere sulla base degli elaborati allegati alla proposta progettuale o al piano, oltreché sulla base della relazione istruttoria redatta a cura della Struttura tecnico-amministrativa.

La Commissione ha facoltà di richiedere un supplemento istruttorio, documentazione integrativa, effettuazione di sopralluoghi, e/o comunque tutto quanto ritenga necessario per l'espressione del parere di competenza.

Qualora la Commissione esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al Responsabile del Procedimento verificare il rispetto di tali prescrizioni. Questi potrà procedere al rilascio del provvedimento finale senza sottoporre nuovamente la pratica alla valutazione della Commissione.

Il Presidente, sentito il Responsabile del Procedimento, ha la facoltà di far partecipare alle sedute della Commissione persone con particolari qualifiche o competenze, nonché il Progettista della pratica in esame, il quale, dopo aver relazionato, dovrà obbligatoriamente lasciare la seduta.

4. Criteri per l'espressione del parere

La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio, così come indicato nel precedente paragrafo 1 del presente articolo.

La Commissione, anche in riferimento agli articoli 146, 147, e 159 del D.Lgs. 42/2004, valuta gli interventi proposti in relazione a:

- congruità con i criteri di gestione del bene;
- compatibilità con i valori riconosciuti dal vincolo e congruità con i criteri e le misure prescrittive contenute nel sistema paesistico ambientale del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica espressi dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- corretto inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, valutato nelle sue componenti compositive, estetiche, percettive e in riferimento ai coni paesaggistici di visuale;
- razionalizzazione dell'uso del suolo mediante la compattazione della forma urbana, la ridefinizione dei margini urbani, la salvaguardia delle aree agricole;
- riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti o per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati;
- immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, dichiarati mediante provvedimento specifico; il riferimento è alle motivazioni del vincolo;
- aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004; il riferimento è al significato storico-culturale, ecologico e naturalistico, estetico visuale degli elementi che nel loro insieme definiscono la peculiarità del bene.

Nell'esercizio delle specifiche competenze, la Commissione fa inoltre riferimento agli atti di natura paesaggistica vigenti, alle prescrizioni e agli indirizzi contenuti:

- nelle motivazioni dello specifico vincolo paesaggistico, ove esistente;
- nel Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. VII/197 del 6 marzo 2001;
- nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. n. 7/11045 del 8 novembre 2002;
- negli strumenti urbanistici;
- nei "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12" di cui alla D.G.R. n. 8/2121 del 15 marzo 2006;
- nel "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla D.G.R. 29 febbraio 2000, n. 6/48740;
- nella Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001, "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" e nella Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Il voto deve sempre essere espresso in forma palese.

Art. 9 – Riunioni della Commissione per il Paesaggio

1. Convocazione della Commissione

La Commissione per il Paesaggio è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente, per il tramite della Struttura tecnico-amministrativa, di cui al paragrafo 2 del presente articolo.

L'invio della convocazione è effettuato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, a mezzo posta, telefax o posta elettronica ai sensi di legge.

Il termine di cui al precedente comma può essere ridotto in casi d'urgenza in base alla valutazione del Presidente, e comunque, non può essere inferiore a 24 ore prima dell'ora fissata per la riunione.

2. Attività della struttura tecnico-amministrativa

La Struttura tecnico-amministrativa, individuata nella Sezione Edilizia Privata del Comune di Galbiate, è costituita da personale sia tecnico che amministrativo.

La Struttura predispone l'istruttoria delle pratiche edilizie da sottoporre all'esame della Commissione del Paesaggio; cura altresì i rapporti con gli altri Settori dell'Ente a qualunque titolo interessati.

La Struttura predispone, per ogni pratica esaminata da parte della Commissione del Paesaggio, apposito verbale che deve contenere i nominativi dei componenti presenti, l'oggetto dell'intervento ed il parere espresso con l'indicazione se sia stato espresso all'unanimità o a maggioranza; in tal ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.

Il verbale è sottoscritto dal Presidente della Commissione, dal Segretario e da almeno due componenti.

3. Istruttoria delle pratiche.

Il personale della Struttura tecnico-amministrativa istruisce le pratiche, redigendo, per ognuna, una relazione, e le sottopone alla Commissione in tempi utili affinché l'espressione del giudizio di impatto paesistico finalizzato all'emissione degli atti abilitativi edilizi e/o la valutazione dei piani/programmi finalizzata all'adozione/approvazione degli stessi, avvengano nei termini di legge, tenendo conto di quanto previsto all'art. 8, paragrafo 3 e 4, del presente Regolamento.

Le pratiche da esaminare possono essere precedentemente visionate dai membri della Commissione durante il normale orario di lavoro degli uffici comunali.

4. Validità delle sedute e dei pareri espressi

Per la validità delle sedute della Commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti.

La Commissione esprime il parere obbligatorio di cui all'art. 8, paragrafo 1 e 2, del presente Regolamento a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

Nel caso di astensione di tutti i componenti, il provvedimento finale terrà conto del solo parere derivante dalle risultanze dell'istruttoria tecnica effettuata dalla Struttura tecnico-amministrativa.

Le sedute della Commissione del Paesaggio non sono pubbliche.

Art. 10 – Determinazioni del Sindaco sulla domanda

Il rilascio della licenza è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La licenza invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della licenza è altresì subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale di:

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze;
- ricevuta dell'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali strutture in cemento armato o in metallo, in conformità alla legge n.1086 del 5/11/1971.

La licenza edilizia viene notificata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della licenza edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicabili i diritti dei terzi.

Dall'avvenuto rilascio della licenza edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impegnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della Licenza Edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di Licenza deve essere notificata all'interessato non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Art. 11 – Validità – decadenza della licenza

La licenza ha validità di 12 (dodici) mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato, entro lo stesso termine predetto, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

La decadenza della licenza si verifica quando le opere sono state ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio, salvo diversa prescrizione speciale da fissarsi in sede di rilascio della licenza, anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 12 – Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di varianti, non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di variante è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivalente ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

CAPO 4 - Esecuzione della licenza

Art. 13 – Inizio dei lavori – punti di linea e di livello – attacchi fognature e acquedotto

Prima dell'inizio dei lavori, da parte dei titolari della licenza edilizia, deve essere comunicato per scritto al Comune che intendono fissare sul posto i capisaldi planimetrici e altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano. Entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione l'ufficio tecnico comunale è tenuto ad effettuare le necessarie verifiche.

Le determinazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Dalle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della licenza edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 14 – Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della licenza edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Art. 15 – Ordine di cantiere

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni dell'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore.

In cantiere devono essere conservate la licenza edilizia e la copia dei disegni approvati.

Art. 16 – Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 17 – Visite di controllo: termini di modalità

Il titolare della licenza edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziale di edifici. È tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea a livello
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quello del progetto;
- alla fine dei lavori per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della licenza edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori
- alla fine dei lavori

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori
- 20 giorni per la copertura dell'edificio
- 30 giorni per la fine dei lavori

Il titolare della licenza deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della licenza edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di legge, di regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Art. 18 – Norme particolari per i cantieri edili

Si richiamano espressamente:

- 1) le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e di macchinari;
- 2) Le disposizioni concernenti gli edifici, per la prevenzione dei rischi di caduta in occasione di interventi in luoghi elevati

Campo di applicazione

Le presenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni, pubbliche e private, aventi qualsiasi tipologia d'uso, nonché agli edifici esistenti in occasione di interventi che comportino il rifacimento strutturale della copertura.

Dette disposizioni hanno per oggetto la progettazione e realizzazione di opere con criteri tali da consentire che l'accesso e lo stazionamento sulle coperture degli edifici possa avvenire in condizioni di sicurezza, sia per i lavoratori che per le persone presenti ed intorno all'edificio.

L'accesso e lo stazionamento in condizioni di sicurezza dovrà essere garantito nelle successive verifiche ed operazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle opere, delle loro pertinenze e delle componenti tecnologiche.

3) Norma generale per la prevenzione delle cadute dalle coperture degli edifici

In tutte le costruzioni di cui all'art.3.16.1 devono essere previsti sistemi per l'accesso in sicurezza alle coperture, nonché sistemi che vi consentano lo stazionamento sicuro, quali sistemi di protezione collettiva e/o disposizioni di ancoraggio ai quali collegare i dispositivi di anticaduta.

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza del presente articolo devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto, presentati sia fino del rilascio del "Permesso di Costruire" che nel caso di "Denuncia di Inizio Attività

Devono inoltre fare parte dell'attestazione di conformità di cui all'art.3.16.7

4) Disposizioni per accedere in sicurezza alla copertura degli edifici

Le condizioni di sicurezza risultano soddisfatte quando gli edifici sono muniti di idonei manufatti, quali scale, aperture, passerelle, andatoie, ecc., che consentono all'operatore sia di accedere che di spostarsi sui luoghi elevati.

Per "zona di accesso alla copertura" si intende il primo manufatto che consente, se percorso, di accedere alla medesima, quale inizio scala di salita, apertura orizzontale, apertura verticale ecc..

Per “accesso” si intende qualsiasi apertura, manufatto, elemento atto a consentire di accedere alla copertura, e/o al sottotetto, alle sue pertinenze e/o componenti tecnologiche. Nella zona di accesso deve essere posta idonea cartellonistica da cui risulti, ove previsto, l’obbligo dell’uso dei dispositivi anticaduta, nonché l’identificazione e la posizione (planimetria) dei dispositivi fissi di ancoraggio, con l’avvertenza che detti dispositivi sono da utilizzarsi esclusivamente ai fini di protezione anticaduta.

Le modalità di accesso in sicurezza dovranno essere definite nel “Fascicolo dell’opera” ex art.4 D.lgs. 494/96, o in caso di inapplicabilità della norma, in specifico documento redatto dal progettista.

Il “Fascicolo dell’opera”, ovvero lo specifico documento di cui sopra, deve essere a disposizione sia del proprietario dell’edificio che del conduttore.

5) Requisiti delle aperture per l’accesso alla copertura o al sottotetto

Le aperture che consentono di accedere alla copertura o al sottotetto devono avere le seguenti dimensioni minime:

A) Accesso al sottotetto da apertura orizzontale

Superficie non inferiore a 0,50 m quadrati

Lato minimo non inferiore a 0,70 m

B) Accesso alla copertura o al sottotetto da apertura verticale

Larghezza uguale o maggiore di 0,70 m

Altezza uguale o maggiore di 1,20 m

C) Accesso alla copertura da apertura orizzontale o inclinata

Superficie non inferiore a 0,50 m quadrati

Lato minimo uguale o maggiore di 0,70 m

Forma circolare: diametro uguale o

Maggiore di 0,80 m

Le dimensioni minime sopra indicate si intendono a luce netta, libera da qualsiasi sporgenza e/o ostacolo e/o elemento costruttivo dell’apertura stessa, quali cerniere, chiusure ecc.

L’accesso alla copertura e/o sottotetto non deve comportare la rimozione dell’elemento di chiusura delle sue sedi, e l’elemento di chiusura deve essere provvisto di un meccanismo atto ad impedire l’investimento accidentale del soggetto che lo aziona.

6) Deroga per l’accesso alle coperture degli edifici

Richiamato il campo di applicazione del presente titolo, il “Responsabile del procedimento” può concedere deroga alla realizzazione di “accesso” alla copertura, eventualmente avvalendosi di parere dell’ASL, nei seguenti casi:

- Venga documentata la presenza di vincoli oggettivi non eliminabili che ostano alla realizzazione di detto accesso.
- Nelle costruzioni residenziali costituite da un unico piano fuori terra, ove sia comunque garantito l’accesso alla copertura in modo agevole e sicuro con altri mezzi.
- Nelle costruzioni in cui l’accesso alla copertura può avvenire in modo agevole e sicuro con altri mezzi attraverso una superficie praticabile quale “lastrico solare” ecc.

In detti casi, ai fini della concessione della deroga dovranno essere descritte nel fascicolo dell’opera o nel documento redatto dal progettista le modalità d’accesso, prevedendo altresì:

- L’idonea attrezzatura da utilizzare preferenzialmente per accedere alla copertura (es. scale portatili, tra battelli, ponteggi, piattaforme elevabili ecc.);

- Il punto estero o interno all'edificio dal quale accedere, in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

Tale descrizione, a completamento degli elaborati grafici di progetto, deve essere completa di planimetrie riportanti le necessarie indicazioni (posizione punti di ancoraggio, scale, percorsi, ecc.)

7) I Disposizioni di ancoraggio

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma tecnica di riferimento UNI EN 795 "Protezione contro le cadute dall'alto, dispositivi di ancoraggio, requisiti e prove".

In particolare:

- Devono per numero, tipologia e disposizione consentire di procedere in sicurezza qualsiasi parte della copertura, dal punto di accesso fino al punto più lontano.
- Devono essere chiaramente identificati e non confondibili per forma e/o colore e/o altro mezzo identificativo.

Quali dispositivi devono essere mantenuti in efficienza attraverso adeguati programmi di manutenzione, eseguiti secondo quanto previsto dal fabbricante.

Il mantenimento dei requisiti è a carico del proprietario dell'edificio ovvero figura equipollente.

8) La conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi

Il Direttore dei Lavori attesta la conformità dell'installazione dei manufatti e/o dispositivi di sicurezza che consentono l'accesso e lo stazionamento sulla copertura mediante:

- Dichiarazione della messa in opera dei componenti di sicurezza secondo le indicazioni del costruttore e/o delle norme di buona tecnica;
- Certificazioni dei produttori sui materiali e componenti utilizzati;
- Verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto previsto in sede progettuale.

L'attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile, e dovrà essere tenuta all'interno del "Fascicolo dell'opera" o nel documento redatto dal progettista.

Dovrà altresì essere depositata a corredo del "Certificato di collaudo finale" nonché della domanda di rilascio del "Certificato di agibilità" ovvero della "Comunicazione di fine lavori" ai sensi del DPR 6 Giugno 20012 n.380.

9) Gli edifici con estese superfici vetrate

All'atto della progettazione di edifici dotati di estese superfici vetrate, dovrà essere predisposto un elaborato grafico di progetto contenente le procedure da adottare per le operazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, nonché la localizzazione delle attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le operazioni di pulizia delle superfici esterne.

10) Le norme riguardanti l'utilizzo dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e di macchine.

11) Le norme riguardanti la prevenzione degli incendi

12) L'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro

13) La responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti , e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

Capo 5 – Autorizzazioni di abitabilità e agibilità

Art. 19 – Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati alla abitazione, ad esercizi industriali, artigianali o commerciali, alle attività comunitarie e comunque al ricevimento e alla permanenza o di materiali o mezzi d'opera o ricovero di animali, e simili, è necessaria l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Art. 20 – Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Il titolare della licenza edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda e da parte dell'ufficio tecnico comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo apposita comunicazione.

L'ufficio tecnico comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'Ufficiale sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della licenza abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa e degli eventuali oneri di urbanizzazione.

TITOLO II – Prescrizioni edilizie, igienico-edilizie, antincendio, diverse e caratteristiche di urbanizzazione

Capo 1 - Elementi di abitabilità

Art. 21 – Classificazione dei locali

Sono locali di abitazioni quelli in cui si svolge la vita , la permanenza o l'attività delle persone.

A.1 – Soggiorni , pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura;

A.2 – negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori per artigianato di servizio, cucine collettive;

A.3 – officine meccaniche; laboratori industriali di montaggio e relativi ad attività di lavoro;

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di scarico, carico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S.1 – servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro, negli edifici ospedalieri e di cura.

S.2 – a) scale;

b) corridoi e disimpegni;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) locali per macchinari che necessitano solo di avviamento o comunque di scarsa sorveglianza;

f) lavanderie, stenditoi e legnaie.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia.

Art. 22 – Caratteristiche dei locali

Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire la luce regolarmente nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

La superficie minima dei locali abitabili deve essere di mq. 10.

Altezze nette minime dei locali:

- locali della categoria A1 = ml. 2,70

- locali della categoria A2 = ml. 3,00

- locali della categoria A3 = ml. 4,00

- locali della categoria S. = ml. 2,50

ad eccezione dei locali destinati a cantina o garage per i quali è consentita l'altezza minima di ml. 2.00.

Cantine e autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml. 2.50 sono considerati di cat. 4 nei confronti degli indici volumetrici previsti dal piano di fabbricazione.

I locali di cat. S., ad eccezione delle centrali termiche, possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere inferiore a mq. 0,3.

I locali di cat. S1 non possono avere accesso diretto da locali di cat. A. se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti.

I cavedi sono ammessi solo nella zona definita dal Piano di Fabbricazione come nucleo storico e nelle altre zone limitatamente all'altezza degli ultimi due piani. I cavedi dovranno essere angoli interni non inferiori a 80° potranno areare e illuminare solo locali di cat. S1 e S2; nessun oggetto potrà superare i 5 cm., salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm.

Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato e assicurare il deflusso delle acque piovane e dovrà avere una superficie minima di mq. 13. La distanza media minima fra le pareti fronteggiate del cavedio dovrà essere di ml. 3.50.

Art. 23 – Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di areazione, oppure di area condizionata, l'Amministrazione Comunale, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A. ed S.

Alla domanda di licenza edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari e soltanto per i cat. S., possono essere consentite canne interne di ventilazione aperte, alla sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una condotta di richiamo d'aria per ogni locale da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesso solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolare tipo di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 24 – Soffitti inclinati

In caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita viene assunta la media delle altezze, che non deve essere inferiore ai minimi indicati all'art.22: i locali di cat. A. non potranno comunque avere pareti di altezza inferiore a ml. 2.00.

Art. 25 – Classificazioni dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S2, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansione non eccedano 1/0 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 26 – Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di cat. A2 purchè: l'altezza netta sia non inferiore a m.3.20; la quota del soffitto sia in media m.1.20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento; il pavimento posi su una vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di carico, risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano del vespaio.

L'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nelle zone soggette a vincolo e salvaguardia, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 27 - Sottotetti

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore a m.2.70 con altezza minima di m.2.00 e siano dotati dei sufficienti accorgimenti atti a garantire l'isolamento fonico e termico.

CAPO 2 - Prescrizioni igienico sanitarie

Art. 28 – Salubrità del terreno

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 29 – Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di cat. A1, A2 ed S1 a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 40 cm di spessore tra il terreno battuto e il pavimento.

Il piano di calpestio deve risultare almeno di 20 cm. Sul piano di campagna, salvo i casi in cui è ammessa l'intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 26.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di cat. A1 e S1 costruiti sul vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 30 – Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori analogamente a quanto previsto dalle norme tecniche di progettazione Gescal.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (quali ascensori, idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere la attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficiale Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 30 Bis

”Norme per la prevenzione dell'esposizione al gas radon” e integrazioni all'art. 3.2.6 “Intercapedini e vespai” del Regolamento di Igiene Tipo integrazione artt. 26 (vespaio) – 48 (intercapedini) del Regolamento Edilizio e precisamente:

art. 30 bis

CAPITOLO 17 (Regolamento locale Igiene)

NORME PER LA PREVENZIONE DELL'ESPOSIZIONE AL GAS RADON

PRINCIPI GENERALI E FINALITA'

Le norme di cui al presente capitolo sono finalizzate alla riduzione della dose complessiva alla popolazione e al contenimento dei rischi attraverso la messa in opera di misure atte al contenimento della concentrazione di *Gas Radon* nei locali di civile abitazione nonché di edifici aperti al pubblico, sia nella fase di progettazione e costruzione di nuovi edifici che in occasione di lavori edili che coinvolgano gli elementi costruttivi a contatto col terreno quali solai, pareti verticali, muri contro terra ecc.

E' comunque raccomandata l'applicazione della presente norma anche in presenza di lavori edili di semplice manutenzione ordinaria

DEFINIZIONI

GAS RADON: Il *Radon* è un gas naturale radioattivo. È generato dall'uranio che è presente in tutti i materiali naturali in concentrazioni variabili in funzione della natura geologica del terreno.

E' infatti presente in natura nelle rocce (in particolare granito, porfido, tufo), può provenire anche dai materiali da costruzione, ed è chimicamente inerte, incolore e inodore.

Quindi da qualsiasi roccia o terreno esce *Gas Radon* in quantità variabile, ed essendo un gas, si diffonde nell'atmosfera e si diluisce.

In ambienti confinati, semi-interrati, interrati o in prossimità del "piano campagna", qualora i locali non siano sufficientemente aerati, il radon può raggiungere concentrazioni in aria molto maggiori di quelle ordinarie.

RADIAZIONI IONIZZANTI: trasferimento di energia in forma di particelle o onde elettromagnetiche in grado di rompere la neutralità elettrica degli atomi su cui incide, con conseguente potenziale effetto cancerogeno e/o mutageno sui tessuti colpiti.

RADIOATTIVITÀ: emissione di radiazioni ionizzanti dai nuclei di determinate specie atomiche. L'unità di misura è il Becquerel (Bq), ed 1 Bq corrisponde ad una transizione nucleare spontanea al secondo.

CONCENTRAZIONE DI RADON: radioattività dovuta al radon presente in 1 metro cubo di aria. L'unità di misura è il Bq/m³.

DOSE: grandezza radioprotezionistica che mette in relazione l'energia che viene rilasciata nella materia dalle radiazioni ionizzanti con gli effetti radiobiologici prodotti nei tessuti colpiti. L'unità di misura è il Sievert (Sv), o suoi sottomultipli, ad esempio 1 $\mu\text{Sv} = 10^{-6}$ Sv (microsievert)

LIVELLO DI RIFERIMENTO: valore di concentrazione di attività di radon in aria al di sopra del quale si ritiene inopportuno permettere che si verifichino esposizioni, e al di sotto del quale si dovrebbe ricercare l'ottimizzazione della protezione.

DEPRESSIONE DEL SUOLO: consiste nell'aspirazione del gas radon prima che si diffonda all'interno dell'edificio. Può essere realizzata in modo naturale posando tubi a tenuta di gas che partono dal vespaio e salgono fino al tetto sfruttando il gradiente naturale di pressione (effetto camino). Se non sufficiente può essere migliorata mediante l'installazione di sistemi attivi (ventilazione meccanica).

PRESSURIZZAZIONE DELL'EDIFICIO: consiste nell'introduzione di aria che metta in pressione i locali dell'edificio, riducendo l'ingresso del radon.

VENTILAZIONE DEL VESPAIO: apertura di bocchette per il passaggio naturale dell'aria fra il piano di campagna e il primo solaio a contatto con il terreno, ovvero installazione di ventilatore per una ventilazione forzata, che diluisca la concentrazione del radon.

CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente capitolo si applica alle nuove costruzioni destinate a residenza o uso collettivo, nonché agli edifici esistenti con medesime destinazioni d'uso interessati da lavori edili di ristrutturazione che coinvolgano le parti a contatto col terreno quali ad esempio formazione di nuovi solai contro terra, muri contro terra, ecc.

Non si applica ai luoghi di lavoro dove è obbligatoria l'effettuazione delle misurazioni delle concentrazioni *Gas Radon*, come previsto dal capo III bis del D.Lgs. 230/95 e s.m.i,

LIVELLI DI RIFERIMENTO

In applicazione al Decreto Regione Lombardia n° 12678 del 21.12.2011 e s.m.i. "*linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*", le concentrazioni medie annue di *Gas Radon* negli ambienti confinati dovranno essere contenute entro i valori di riferimento di seguito riportati:

200 Bq/m³	per le nuove abitazioni ed i nuovi edifici ad uso collettivo
300 Bq/m³	per gli edifici esistenti (abitazioni ed edifici ad uso collettivo) interessati da lavori edili che coinvolgano le parti a contatto col terreno (solai, pareti verticali, muri contro terra ecc.).

Al fine di corretta pianificazione delle misure da adottare, il territorio è classificato in:

BASSO RISCHIO RADON $\leq 200 \text{ Bq/ m}^3$

(quando si riscontrano in meno del 10% delle abitazioni monitorate valori di concentrazione media annua di Gas Radon $> 200 \text{ Bq/ m}^3$)

MEDIO RISCHIO RADON $> 200 \text{ e } < 400 \text{ Bq/ m}^3$

(quando si riscontrano in più del 10% delle abitazioni monitorate valori di concentrazione media annua di Gas Radon $> 200 \text{ Bq/ m}^3$)

ELEVATO RISCHIO RADON $\geq 400 \text{ Bq/ m}^3$

(quando si riscontrano in più del 10% delle abitazioni monitorate valori di concentrazione media annua di Gas Radon $\geq 400 \text{ Bq/ m}^3$)

La classificazione viene operata utilizzando i dati delle campagne già eseguite e viene aggiornata sulla base di nuove misurazioni

MATERIALI DA COSTRUZIONE DI ORIGINE NATURALE

Considerata la rilevante variabilità nei livelli di radioattività dei diversi materiali da costruzione di origine naturale, occorre tenere in considerazione l'eventuale contributo all'esposizione proveniente da detti materiali evitando o quantomeno limitando i materiali di cui all'allegato XI della proposta Direttiva del Consiglio Unione Europea del 30 maggio 2012 , allegato al presente articolo.

ACCORGIMENTI COSTRUTTIVI MINIMI: INDICAZIONI GENERALI PER LE NUOVE COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI

Nella progettazione degli interventi edili dovranno essere preferite soluzioni semplici ed economiche attraverso l'uso di accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del *Gas Radon* negli ambienti.

Dovranno essere previsti impianti per facilitare l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica di rimozione del *Gas Radon* che si rendessero eventualmente necessari successivamente alla costruzione dell'edificio.

La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità di produrre alte concentrazioni di *Gas Radon* del suolo considerato.

- Negli edifici su terreni in pendio, dovrà essere realizzata una intercapedine areata della larghezza minima di cm 80 lungo i lati contro terra dell'edificio.
- In presenza di ventilazione controllata la presa d'aria adibita alla captazione di aria esterna dovrà essere collocata ad almeno 150 cm di altezza dal terreno.
- L'impianto di ventilazione controllata quando presente all'interno dei locali dovrà funzionare a pressione neutra o con adeguata sovrappressione.
- La platea di fondazione dovrà essere priva di discontinuità, gli eventuali giunti dovranno essere sigillati
- Nella collocazione delle sonde e/o scambiatori geotermici, quando presenti, dovranno essere preferite soluzioni esterne al perimetro dell'edificio preferibilmente a distanze superiori a 2 metri e non direttamente collocate all'interno del perimetro dell'edificio; In caso di impossibilità, dovranno essere impiegati appositi accorgimenti che garantiscano le

sigillature per il passaggio delle condutture attraverso le parti dell'edificio a contatto con il terreno a tenuta d'aria.

- In caso di utilizzo di membrane Anti Radon queste dovranno essere posate su tutta l'area dell'edificio a contatto con il terreno; nel rispetto delle prescrizioni del produttore, la D.L verificherà la corretta posa a regola d'arte.

Gli accorgimenti adottati dovranno essere inseriti nel fascicolo dell'opera

ACCORGIMENTI COSTRUTTIVI AGGIUNTIVI PER LE ZONE A MEDIO RISCHIO RADON

In aggiunta a quanto disposto dal precedente art. 3.17.6, "*ACCORGIMENTI COSTRUTTIVI MINIMI: INDICAZIONI GENERALI PER LE NUOVE COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI*" sotto l'intera platea di fondazione dovrà essere prevista l'installazione di tubi perforati o soluzione tecnica equivalente, posati in uno strato di materiale inerte con la possibilità di collegare un eventuale sistema di messa in depressione del terreno. La modalità d'installazione e l'interasse di posa dei tubi è in funzione delle caratteristiche del materiale circostante.

Gli accessi tra i locali ubicati sotto il piano di campagna e le zone sovrastanti dovranno essere protetti da porte a chiusura automatica a tenuta d'aria.

I fori di passaggio di tutti gli impianti tecnologici (condotte per l'acqua, energia elettrica, riscaldamento ecc) che mettono in comunicazione i locali ubicati sotto il piano di campagna e le zone sovrastanti dovranno essere a tenuta d'aria

Per le opere riguardanti gli elementi interrati e/o seminterrati in calcestruzzi dovranno essere preferiti calcestruzzi impermeabili all'acqua

ACCORGIMENTI COSTRUTTIVI AGGIUNTIVI DA ADOTTARE NELLE ZONE A ALTO RISCHIO RADON

In aggiunta a quanto disposto dal precedente art. 3.17.6, "*ACCORGIMENTI COSTRUTTIVI MINIMI: INDICAZIONI GENERALI PER LE NUOVE COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI*" e, in sostituzione A quanto previsto all'art. 3.17.7:

dovrà essere realizzato idoneo vespaio aerato con altezza minima della camera d'aria non inferiore a cm 40, o soluzione tecnica equivalente, con ventilazione sfociante al tetto.

Dovrà essere garantita la possibilità di collegare un eventuale sistema di messa in depressione/pressurizzazione meccanica del suolo .

Dopo la conclusione dei lavori è raccomandata l'effettuazione della misurazione dei valori di concentrazione media annua di Gas Radon

CONDOTTE DI VENTILAZIONE GAS RADON SFOCIANTI A TETTO

Le condotte di ventilazione degli elementi interrati e/o seminterrati sfocianti a tetto dovranno rispettare quanto previsto dalla norma UNI 7123-3 e, s.m.i.

**<< INTEGRAZIONI ALL'ART. 3.2.6 "INTERCAPEDINI E VESPAI" del Regolamento di igiene
Tipo integrazione artt. 26 (vespaio) –48 (intercapedini) del Regolamento Edilizio >>**

MODIFICA ARTICOLO 3.2.6 RLI VIGENTE

All'art. 3.2.6. "Intercapedini e vespai" è aggiunto il seguente periodo: "*Per quanto attiene alla prevenzione degli effetti del gas radon le disposizioni sono indicate nel Capitolo 17 "NORME PER LA PREVENZIONE DELL'ESPOSIZIONE AL GAS RADON"*

Art. 31 – Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche a tenuta, di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad 1 ml dal perimetro dell'edificio e a 10 ml da pozzi e prese idriche.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione prolungata fino alla copertura.

Non sono ammessi pozzi perdenti.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'ammissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione da parte del Comune.

Art. 32 - Impianti

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico.

Uffici, negozi, laboratori e simili, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, devono essere muniti di servizi igienici in numero proporzionale agli utenti.

I w.c. inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 33 – Rifornimento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati preventivamente autorizzati dalle autorità competenti, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Art. 34 – Camere oscure impianti termici

Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora. Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, con particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico e cioè: legge antismog e successive regolamentazioni.

CAPO 3 - Prescrizioni antincendio

Art. 35 – Copertura

Gli edifici di nuova costruzione con altezza superiore a mt. 10.00 devono avere le strutture orizzontali incombustibili.

I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile e simili devono essere costruiti in conformità alle norme e leggi in vigore.

Art. 36 – Pareti divisorie

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.
Sono consentite le pareti divisorie mobili aventi carattere di infisso.

Art. 37 – Scale ed ascensori

La struttura portante delle scale interne di edifici collettivi, deve essere in cemento armato o in materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per gli edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono sempre essere in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più piano deve essere inferiore a mt. 1,20. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

Ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano.

Sono consentite scale interne “a pozzo” soltanto in edifici di altezza non superiore ai mt. 10,00.

I vani ascensori contigui a locali di soggiorno o camere da letto dovranno essere isolati da questi ultimi mediante tavolato in laterizio.

Art. 38 – Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere costruite con materiale idoneo, resistente al fuoco, impermeabile e opportunamente sigillato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti e i muri di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d’ascensore. Le canne fumarie non dovranno essere realizzate in adiacenza a locali di categoria A.

Art. 39 – Rinvio a leggi particolari

Ascensori, montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti alle norme degli Enti allo scopo preposti. Anche edifici speciali come: sale da spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedale e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

Art. 40 – Installazione di bombole a gas

L’installazione di bombole a gas liquido deve sottostare alle seguenti norme:

1 – installazione della bombola di gas liquido all’esterno del locale nel quale si trova l’apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l’interno del locale ed areate direttamente verso l’esterno).

2 – protezione della tubazione fissa metallica, nell’attraversamento delle murature, con guaina metallica verso l’esterno e chiusa ermeticamente verso l’interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione di collegamento tra quella fissa e l’apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all’usura e all’azione chimica del gas. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all’apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso;

3 – per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto in casi di spegnimento della fiamma, può risultare utile l’applicazione di adatti dispositivi in commercio.

CAPO 4 - Prescrizioni varie

Art. 41 – Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali sostegni e cavi per l'energia elettrica, cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Art. 42 – Manutenzione

Oltre all'ordinate esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e delle manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o inadempienza dell'interessato, il sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 43 – Tabelle stradali e numeri civici

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 44 – Indicatori di apparecchi relativi a servizi pubblici.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, da diritto di collocare e fare collocare previo avviso degli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 45 – Uscita dalle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali di uso collettive (scuole, cinema e simili) deve intercorrere una distanza minima di almeno mt. 10,00, misurata tra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Art. 46 – Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 47 – Elementi aggettanti

Nessun oggetto superiore a cm 10 può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline sono consentite al di sotto dell'altezza effettiva di mt. 4.20 dal marciapiede rialzato purchè tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblici oltre mt. 1,20 e purchè non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso del marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di metri 4,50.

Sono vietati i balconi lungo le strade che non raggiungono la larghezza di mt. 5,50.

Il Sindaco può, per motivi di interesse pubblico, prescrivere la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo stradale e concesse a termini delle leggi vigenti nell'epoca della loro costruzione, salva l'indennità che potesse spettare al proprietario.

La rimozione di tale strutture esistenti o sporgenti sul suolo pubblico quali giardini, sedili esterni, paracarri, lastrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o finestre al piano terreno parentesi all'esterno deve essere prescritta in occasione di notevoli restauri degli edifici o delle parti in questione.

Art. 48 – Intercapedini

Il Comune può concedere striscia di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavo od altro e imponendo che dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alle ruote di automezzi e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 49 – Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviari, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviari, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2.00.

Art. 50 – Recinzioni

Fuori dal perimetro del centro edificato sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre arretramenti delle recinzioni dall'esistente filo stradale fino ad un massimo di ml. 2,00 al fine di poter realizzare marciapiedi da adibire a pubblico transito pedonale.

Per tutte le altre strade sarà pure facoltà dell'Amministrazione di imporre arretramenti delle recinzioni fino a ml. 1,50 sempre al fine di poter realizzare marciapiedi da adibire a pubblico transito pedonale.

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Qualora si intenda creare uno spazio privato a formazione di slargo da assoggettare a servitù di pubblico transito, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere norme particolari.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità ai fini della circolazione e della sicurezza.

Art. 51 – Mostre, vetrine, insegne

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme armonizzate col carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 52 – Marciapiedi

I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro totale cura e spese, i marciapiedi su aree di loro proprietà che siano soggette a pubblico passaggio.

La presente disposizione non si applica alla pavimentazione dei porticati, quando questi siano stati imposti dall'Autorità Comunale.

I marciapiedi e gli spazi di passaggio pubblico devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 53 – Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati, e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

L'abbattimento o la sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone sono soggette ad autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Art. 54 – Deposito di materiali

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli Organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 55 – Raccolta dei rifiuti solidi

In ogni edificio le immondizie dovranno essere, a cura degli abitanti, convogliati senza dispersione, sia direttamente che per mezzo di canne di caduta, in appositi contenitori.

Tali contenitori dovranno avere sistemazione in idoneo vano a piano cortile o sotterraneo di comodo accesso, illuminato e piastrellato.

Il vano di deposito dei contenitori dovrà avere una superficie proporzionata al volume dei rifiuti e le sue pareti dovranno essere lisce, impermeabili, lavabili e con spigoli arrotondati.

Tale vano dovrà essere inoltre munito di esalatore di diametro minimo di mt. 0,10 prolungato fino al tetto, di presa d'acqua con relativa lancia atta al lavaggio del vano stesso, di scarico regolamentare dell'acqua di lavaggio, di porta in metallo zincato, di dimensioni non inferiori a mt. 0,80 per mt. 1,80.

Le canne di caduta, terminanti nel vano di raccolta, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) sezioni a spigoli arrotondati, di dimensioni minime di cm 25 x 20;
- b) disposizioni di caricamento ai vari piani atti ad impedire la dispersione delle immondizie del suolo;
- c) andamento verticale privo di curve e gomiti, superficie interna continua, liscia e lavabile;
- d) sezione costante prolungata sopra la copertura e con estremità superiore aperta, munita di torrino in posizione lontana da finestre di abitazione o da terrazze accessibili.

CAPO 5 - Caratteristiche di urbanizzazione

Art. 56 – Norme generali

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P. di F. e sono esercitate nell'assoluto rispetto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale.

Le norme di attuazione del P. di F., stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche dell'edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art. 57 – Norme particolari

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie e simili di completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme.

Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi ad alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 58 – Aree scoperte

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

Art. 59 – Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni e gli ampliamenti devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 60 – Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nel nucleo storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico e artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non permettere l'alterazione dell'ambiente il Sindaco e la Commissione Edilizia devono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

CAPO 6 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Art. 61 – Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografici, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati ad uso commerciale e industriale, autorimesse ed officine, macellai e mattatoi, magazzini e deposito merci, impianti sportivi e simili sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi relative particolari.

Art. 62 – Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alla previsione di P. di F., e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 63 – Fabbricati ad uso industriale

Per i fabbricati ad uso industriale si fa esplicito richiamo alle norme ed alle leggi vigenti in materia di scarico di rifiuti solidi e liquidi ed in materia di emissione di fumi, esalazioni, odori e rumori.

La concessione di licenza edilizia è subordinata alla presentazione in sede di progetto, dello studio degli impianti di depurazione previsti e all'approvazione degli stessi da parte del Sindaco sentita la Commissione Edilizia ed eventualmente gli organi tecnici provinciali preposti all'igiene pubblica.

CAPO 7 - Disposizioni finali

Art. 64 – Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate da lavori di riparazione, ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igienico vigenti.

Art. 65 – Controlli e repressioni per gli abusi

Ai sensi dell'art.32 della Legge Urbanistica 17 agosto numero 1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari e gli agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non si sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino.

Per i lavori iniziati senza la licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive e il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Art. 66 - Sanzioni

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della legge comunale e provinciale 3 marzo 1934 n.383.

La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art.344 del T.U. sulle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n.1265 ed eventuali successive modificazioni.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, a norma dell'art.41 della legge 17 agosto 1942 n.1150, sostituito dall'art.13 della legge 6 agosto 1967 n.765, si applica:

- a) l'ammenda fino a 1.000.000 (unmilione) per la inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art.32 – primo comma – della legge 17 agosto 1942 n.1150;
- b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda sino a L.2.000.000 (duemilioni) nei casi di inizio lavori senza licenza o di (duemilioni) nei casi di inizio lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere eseguite o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'ufficio tecnico erariale. Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della licenza. Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, ai sensi dell'art.41 ter della legge 17 agosto 1942 n.1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre previdenze dello Stato e di Enti Pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, tubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

TITOLO III – Norme generali urbanistiche

CAPO 1 - Norme generali

Art. 67 – Contenuto del programma di fabbricazione (P.F.) – elementi costitutivi ed elaborati

Il P.F. definisce il contenuto e la forma della forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Galbiate, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi per una previsione temporale di circa dieci anni dalla data di adozione del programma di fabbricazione.

In particolare il P.F. fissa:

- 1) l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale
- 2) la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
- 3) l'utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti
- 4) la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;
- 5) la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche a livello urbano e di frazione;
- 6) il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati;
- 7) i principali impianti e servizi urbani;
- 8) il coordinamento degli interventi mediante i piani di lottizzazione da convenzionare;
- 9) le norme generali e particolari per l'attuazione del P.F.

Sono elementi costitutivi del P.F.:

- 1) corografia alla scala 1:25000
- 2) stato attuale alla scala 1:5000
- 3) azionamento alla scala 1:5000
- 4) tabella dei tipi edilizi
- 5) tabella dimostrativa della capacità insediativi del P.F. con planimetria in scala 1:5000
- 6) tabella di verifica degli standards urbanistici

Il Piano è altresì corredato dai seguenti elaborati:

- a) relazione generale
- b) indagine conoscitiva socio-economica

Le prescrizioni grafiche e tecniche nonché tutte le altre norme di piano dispiegano la loro efficacia verso chiunque ed agiscono sull'intero territorio comunale.

Art. 68 – Operatività ed attuazione del P.F.

Il P.F. opera mediante i seguenti strumenti:

- 1 – vincoli territoriali e zonali
- 2 – norme generali di P.F.
- 3 – prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture
- 4 – norme specifiche per l'attuazione del P.F.
- 5 – piani preliminari di coordinamento
- 6 – lottizzazioni convenzionate
- 7 – licenze edilizie

L'attuazione del P.F. avviene:

- 1) mediante Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P. Legge 167) e piani di attuazione poliennale (legge 865) per le zone allo scopo di cui in premessa destinate;
- 2) mediante lottizzazione convenzionata a norma di legge, per le zone a destinazione residenziale e industriale:
 - a) zone soggette a vincolo e salvaguardia degli insediamenti storico-ambientali
 - b) zone di ristrutturazione
 - c) zone residenziali o industriali o turistiche di espansione e di nuovo impianto
- 3) mediante l'attuazione dei singoli progetti approvati nel rispetto del P.F. e delle presenti norme.

CAPO 2 - Norme specifiche

Art. 69 – Piani Tecnici esecutivi opere pubbliche

Lo studio esecutivo è predisposto dalla Civica Amministrazione mediante piani tecnici esecutivi redatti in conformità al P.F.

In particolare, i piani per complessi di infrastrutture viarie contengono essenzialmente:

- a) il progetto generale del complesso stradale e delle sue immediate adiacenze (almeno per tutta la fascia di rispetto) completo di profili e sezioni;
- b) il progetto delle sistemazioni a verde ed arboree delle isole spartitraffico e delle fasce laterali di rispetto e di arretramento e degli eventuali impianti tecnologici;
- c) il computo generale di massima dei costi delle opere e di acquisizione delle aree;
- d) la relazione illustrativa

Art. 70 – infrastrutture viarie di P.F.

I Tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal programma di fabbricazione mediante un apposito segno grafico riportato nella legenda della tavola di azionamento.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna o integrative della rete esistente delle zone residenziali, industriali di espansione, di ristrutturazione, turistiche e di salvaguardia, è rinviata agli inerenti piani di lottizzazione, che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella tavola di azionamento del P.F. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato e

l'esatta determinazione della sezione viaria, che in sede esecutiva potranno subire eventuali modesti ritocchi tecnici.

Le fasce di rispetto a lato delle strade e degli incroci e le fasce di arretramento sui bordi delle zone edificabili hanno valore prescrittivi assoluto quanto a destinazione d'uso: gli assestamenti dei tracciati stradali e dei vari incroci stradali saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito della fasce di rispetto e di arretramento previste dal programma di fabbricazione, nonché nell'ambito delle zone boschive e agricole senza che tali assestamenti comportino variante al P.F.

Le fasce di rispetto e di arretramento a lato delle strade saranno prevalentemente alberate; in esse possono essere concesse solo attraverso connesse col servizio automobilistico (distributori di carburante, posteggi) studiate in modo da non interferire nel traffico veicolare e comunque nel rispetto dei valori paesistico-ambientali (vedi art.99)

Art. 71 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai fini dell'attuazione del presente P.F. e dell'applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 del Ministero dei LL.PP. div. 23[^], sono definite opere di urbanizzazione primaria per zone residenziali e per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale quelle specifiche dall'art.4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 e successive modificazioni e precisazioni:

- strade residenziali
- spazi di sosta o per parcheggio
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- illuminazione pubblica di strade residenziali e di zone verdi
- spazi di verde attrezzato

Per opere di urbanizzazione secondaria per zone residenziali e per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale si intendono:

- strade residenziali che rivestono importanza superiore a quelle del quartiere
- collettori principali di fognatura
- attrezzature per l'istruzione secondaria
- parcheggi a livello di frazione, anche se esterni alla zona residenziale
- spazi a verde pubblico, attrezzati e non, a servizio urbano, anche se esterni agli insediamenti residenziali
- illuminazione pubblica per le aree suddette

oltre alle seguenti opere di urbanizzazione secondaria definite dall'art.4 della legge 29/9/1964 n.847 e successive modificazioni:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- g) aree verdi di quartiere

Per le opere di urbanizzazione primaria a servizio delle zone industriali si intendono:

- strade di servizio perimetrali ed interne alla zona (strade di lottizzazione)
- spazi di sosta e parcheggio interni alla zona o ad essa contigui
- rete per la fognatura della zona
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

- illuminazione pubblica della zona
- spazi verdi

Art. 72 – Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi all'acquisizione delle aree e all'esecuzione delle opere secondo le specifiche prescrizioni dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto degli art. 4 e 5 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

A norma degli art. 8 e 10 della legge 6 agosto 1967 n.765, l'autorizzazione alle lottizzazioni ed il rilascio delle licenze edilizie per singoli edifici, anche non residenziali, non compresi in piani di lottizzazione convenzionata, sono subordinati al pagamento, da parte del titolare dell'autorizzazione o della licenza di una somma corrispondente a tutti gli oneri di urbanizzazione, secondo apposita regolamentazione deliberata dall'Amministrazione Comunale.

Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato al rispetto delle prescrizioni di P.F., delle presenti norme e deve essere contestuale al versamento degli oneri di urbanizzazione.

A giudizio dell'Amministrazione Comunale ed in alternativa dei pagamenti suddetti, potrà essere richiesta cessione gratuita delle aree in tutto o in parte e la esecuzione diretta a cura dei privati di tutto o di parte delle opere di urbanizzazione.

CAPO 3 - Aree residenziali

Art. 73 – Parametri edilizi

SU = Superficie utile:

E' la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sotto-scala, le scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

SUL = Superficie Utile Lorda:

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, misurate al perimetro esterno, compreso i porticati, le tettoie, i balconi, le logge e cavedi.

SC = Superficie Coperta:

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, fino ad un minimo di ml. 1.50, non collegate verticalmente tra loro o a terra, nonché le pensiline aperte e non praticabili superiormente che costituiscono copertura degli accessi agli edifici

RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto tra area coperta ed area scoperta di un lotto e si esprime in frazioni: $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{3}$

AREA TERRITORIALE:

Essa comprende le aree edificabili, quelle per le attrezzature, per le zone verdi pubbliche e private, le aree delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce di arretramento di pertinenza delle strade stesse.

AREA EDIFICABILE FONDIARIA:

E' la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- a) le porzioni che sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi pubblici (strade ed ampliamenti stradali, attrezzature, servizi, verde pubblico ecc.) o funzioni di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere;
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario.

ARRETRAMENTO STRADALE:

Comprende l'area necessaria per il raccordo o per l'ampliamento stradale e per la formazione del marciapiede pubblico.

Tale superficie non è conteggiabile né ai fini del volume edificabile né a quelli relativi al rapporto di copertura.

FASCE DI RISPETTO STRADALE:

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da una pubblica attrezzatura.

Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti. Il rispetto stradale vincola la posizione dell'edificio rispetto alla infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, qualora si sovrapponga alla fascia di rispetto il segno grafico della zona.

V = VOLUME EDIFICABILE:

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile fondiaria, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume edificabile comprende:

- a) la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o realizzate sul lotto, conteggiate fino all'intradosso della soletta dell'ultimo piano abitabile. Nel caso in cui quest'ultimo sia inclinato, l'altezza netta va misurata come media delle altezze.
- b) La parte interrata delle stesse, se destinata a residenza uffici od attività produttive;
- c) I fabbricati accessori, per la porzione fuori terra.

Si escludono i "volumi" tecnici" cioè i volumi esterni alla copertura (piana, falda o mista) dell'edificio e cioè il vanoscala, il vano-macchine degli ascensori, ecc.

Dal computo dei volumi è escluso il volume dei piani terreni liberi dei fabbricati, di pilotis se la superficie porticata è almeno i 2/3 della superficie coperta e di altezza non superiore ai mt. 2.50.

Sono esclusi anche i portici adibiti a pubblico passaggio.

Per gli edifici sul terreno acclive il volume viene calcolato in base alla media delle altezze dei vari corpi di fabbricato, rilevate nei punti mediani delle facciate.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE:

Per densità di fabbricazione si intende il rapporto fra il volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. La densità di fabbricazione è espressa sinteticamente dalla cubatura riferita all'unità di superficie (indice di densità).

- a) Densità edilizia territoriale: si intende il rapporto fra il volume massimo costruibile su di un lotto e la sua superficie territoriale.
- b) Densità edilizia fondiaria: si intende il rapporto fra il volume massimo costruibile su di un lotto e la sua area fabbricabile fondiaria.

HF = ALTEZZA DELLE FRONTI:

Ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

- a) media del marciapiede o del terreno
- b) media del terreno

e la più alta delle quote:

- a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio)
- b) bordo superiore della linea di gronda e media inclinazione delle coperture
- c) attici, parapetti pieni, mansarde.

H = Altezza del fabbricato:

definita dalle norme di attuazione del P.F.

VI = Indice di visuale libera:

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza HF delle fronti stesse.

Art. 74 – Distanza fra i fabbricati e visuale libera

Le distanze minime fra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue, in conformità all'art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

- 1) Agglomerati urbani di carattere storico e Zona B residenziale di ristrutturazione:

per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

- 2) nuovi edifici ricadenti in zone B – C- D:

è prescritta in tutti i casi in cui la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

- 3) zona C:

è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Quanto sopra salvo maggiori distanze come da D.M. 1/4/1968 numero 1404 e da C.M. 30/12/1970 n.5980.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiore all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su aree della stessa proprietà.

Qualora una costruzione sorga in una zona a confine di altre zone con caratteristiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime dal confine per le singole zone.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante il confine stesso.

Le distanze verranno misurate a squadra e raggio.

I fabbricati che devono sorgere in fregio a vie preesistenti dovranno osservare l'arretramento minimo previsto dal programma di fabbricazione. Ove però esistano costruzioni allineate in modo tale da costruire una caratteristica architettonica ed ambientale delle zone stesse, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alle nuove costruzioni un arretramento maggiore o minore di quello minimo sopra indicato e ciò fino all'allineamento già in atto.

Fermo restando in ogni caso l'obbligo di rispettare le distanze minime fra i fabbricati di cui ai precedenti capoversi del presente articolo, dovranno altresì osservarsi le seguenti norme integrative:

gli edifici in fregio alle vie potranno sorgere in aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure staccati dal confine stesso, purchè in questo caso la distanza del confine non sia inferiore a metà dell'altezza dell'edificio e limitatamente ad una profondità di mt.11 dal fronte verso strada dell'edificio stesso; comunque la distanza non potrà essere inferiore a ml. 5,00.

Si potrà costruire sul confine laterale anche in assenza di fabbricati esistenti sulla proprietà vicina purchè si provveda a convenzionare la obbligatoria edificazione in confine da parte del vicino, restando sempre limitata alla striscia di m.11, dal fronte verso strada dell'edificio, la possibilità di realizzare un distacco dal confine pari a metà dell'altezza.

Il distacco fra le fronti interne ed i confini di proprietà rispettivamente opposti a ciascuna di dette fronti dovrà essere non inferiore all'altezza dell'edificio.

Ciascun edificio non potrà considerare in nessun caso distacchi laterali rispetto a più di una strada.

Per gli edifici interni all'isolato dovrà essere garantito un distacco dai confini pari all'altezza dell'edificio, su ogni lato di esso.

Fra due edifici sullo stesso lotto la distanza non sarà minore della media delle altezze nel caso che tra i due edifici si realizzi un distacco laterale e non minore della somma delle altezze negli altri casi.

Per motivi ambientali lungo le strade il Sindaco potrà imporre la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini laterali.

Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale.

Il criterio di visuale libera non si applica nel caso nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e di pubblico o privato devono distare dal confine laterale in misura non inferiore alla loro sporgenza.

Per i balconi aperti, tale distanza deve essere comunque non minore di ml. 1,50; i bow-windows sono soggetti al criterio della visuale libera. L'aggetto dei balconi aperti su parete prospettante verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite visuale libera della parete, o verso la fronte di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non deve superare il $\frac{1}{4}$ della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

Art. 75 – Altezza degli edifici

Ai fini delle prescrizioni di P.F. l'altezza di un edificio in zona piana è quella compresa tra il piano di spiccato e l'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile (anche se questo è utilizzato solo ai fini abitativi o destinato a vani accessori, ripostigli, ecc.)

Per piano di spiccato in zona piana si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre oltre la profondità di mt. 11 dal fronte verso strada dell'edificio, il piano è quello del piano naturale di campagna.

In zone acclivi l'altezza è computata a partire dal piano dello spiccato della fronte a valle nel suo punto più basso.

Il P.F. per ciascuna zona prescrive l'altezza massima raggiungibile dagli edifici in conformità all'art. 8 del D.M. del 2/4/1968 n.1444.

In particolare le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Agglomerati urbani di carattere storico

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti; computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

2) Zone B:

- L'altezza massima dei nuovi edifici è di ml. 11,50 e in ogni caso non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Esecutivi con previsioni planivolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità stabiliti per la zona.

3) Altre zone:

- L'altezza massima dei nuovi edifici è stabilita dalle presenti norme specifiche per ogni zona.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà consentire che torri campanarie, ciminiere, attrezzature tecnologiche di carattere speciale superino l'altezza massima di ml.12 e/o quelle prescritte dal P.F.

Nel caso non si abbia una sicura quota di riferimento per la misurazione dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

L'altezza degli edifici da erigersi in fregio ad una via pubblica o privata non potrà essere superiore alla larghezza della via sulla quale prospettano.

Qualunque sia la larghezza stradale gli edifici potranno sempre raggiungere l'altezza di m.6.00.

La larghezza stradale si determina con la media delle misure prese sulle normali ai due estremi del prospetto del fabbricato, non tenendo conto della maggiore ampiezza eventualmente dovuta all'incontro di esse normali con vie trasversali.

L'arretramento di un fabbricato in fregio ad una via dà diritto, a chi si arretra, di calcolare l'altezza del suo fabbricato computando nella larghezza della strada il proprio arretramento e quello obbligatorio del frontista qualora risulti tale delle previsioni del programma di fabbricazione.

Gli arretramenti volontariamente assunti non potranno in nessun caso andare a beneficio del fronteggiante.

Gli edifici che vengono costruiti in angolo fra vie o spazi pubblici di larghezza differente possono raggiungere consentita per la strada o spazio più largo anche nel fronte prospettante la strada più stretto, per una estensione non superiore a ml. 11.

Art. 76 – Destinazioni d'uso e classi d'intervento

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione. In esse potranno essere consentiti:

- negozi
- studi professionali e commerciali
- magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati o seminterrati ed ai piani terreni
- alberghi
- banche
- locali di divertimento
- autorimesse pubbliche e private
- locali per artigianato di servizio alla residenza

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici delle zone residenziali saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio, ai sensi dell'art.18 della legge 6/8/1967 n.765.

Al di sotto degli edifici potranno essere costruite autorimesse sotterranee.

Autorimesse sotterranee potranno anche essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le fasce di rispetto e di arretramento) a condizione che le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione di arbusti.

Nei cortili è vietata la costruzione di bassi fabbricati a qualsiasi destinazione d'uso.

Nelle zone di ristrutturazione e nelle zone soggette a vincolo e salvaguardia gli insediamenti storico-ambientali fino all'approvazione dei relativi piani esecutivi comunali e nelle zone di contenimento allo stato di fatto è consentita per ragioni igienico-sanitarie la costruzione di nuovi servizi igienici in misura strettamente necessaria in edifici esistenti, anche con aumento di volume, subordinatamente all'accettazione della non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

Ad ogni edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale dovranno essere annessi gli spazi per parcheggi previsti dall'art.18 della legge 6/8/1967 n.765; devono essere escluse dal conteggio di tali superfici le aree destinate a giardino alberato in cui al secondo capoverso di questo articolo.

Sono fatte salve le maggiori quantità di spazio prescritte dal D.M. 2/4/1968 n.1444 per insediamenti di carattere commerciale.

Il P.F. prevede:

a) per gli edifici isolati, o singolarmente considerati, la seguente classificazione:

1' edifici isolati consolidati allo stato di fatto

2' edifici di interesse storico-artistico e/o ambientale

- b) per le zone urbanizzate o da urbanizzare la seguente classificazione:
- 3' agglomerati urbani di carattere storico
 - 4' zona omogenea B residenziale di ristrutturazione
 - 5' zona omogenea C1 residenziale di espansione o nuovo impianto
 - 6' zona omogenea C2 residenziale di edilizia economica e popolare
 - 7' zona omogenea C3 residenziale rada di completamento
 - 8' zona omogenea C4 di espansione turistica.

Per ognuna delle otto classi di intervento e delle relative sottoclassificazioni valgono le relative norme generali e le specifiche prescrizioni fissate dagli articoli seguenti per le singole aree.

Art. 77 – Agglomerati urbani di carattere storico e pregio ambientale

Il P. di F. individua gli agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e ambientale comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Entro i perimetri di tali agglomerati saranno attuate, salvo diversa specifica indicazione del piano stesso: le operazioni di restauro conservativo e di risanamento igienico degli edifici storico-artistici e di pregio ambientale, nel rispetto delle strutture delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, e le trasformazioni conservative interne ed esterne degli altri edifici; le trasformazioni compatibili avverranno senza incrementi di densità di zona e fondiaria né di altezze computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico o ambientale e comunque nel rispetto degli articoli 73 e 74 del presente regolamento. I restauri prevederanno la demolizione di elementi in contrasto inaccettabile con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

Art. 78 – Zona soggetta alla salvaguardia dei vecchi nuclei – zona residenziale di ristrutturazione B

Questa zona comprende i nuclei più antichi dei centri abitati, nonché le aree circostanti già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate.

In essa per le operazioni di risanamento conservativo, di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) e di ristrutturazione, è consentito il mantenimento della volumetria e dell'altezza preesistenti, purché non eccedano i limiti dell'art.7 del D.M. 2 Aprile 1968.

I nuovi interventi edilizi che interessino demolizioni e ricostruzioni; (con esclusione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, restauro che non comportino aumento delle volumetrie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici nonché con esclusione di opere di adeguamento igienico e tecnologico), sono subordinati all'approvazione di piani esecutivi promossi dall'Amministrazione Comunale, estesi almeno ad ogni isolato o a gruppo di edifici ben individuabili come unità di azionamento.

Tali piani hanno lo scopo di:

- verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici;
- promuovere, attraverso progetti redatti a scala non inferiore al 1:1.000, le scelte di assetto planivolumetrico, funzionale e di risanamento degli insediamenti, finalizzati al loro uso sociale, anche mediante l'applicazione della legge 22.10.1971 n.865;

- definire particolari standards urbanistici ed edilizi, e definire anche l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio, al fine di favorire la mobilità pedonale e il trasporto pubblico;
- individuare:
 - a) le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del piano particolareggiato, gli interventi siano autorizzabili mediante licenza edilizia singola;
 - b) le aree dove gli interventi siano autorizzabili, previo progetto planvolumetrico convenzionato sulla base del piano esecutivo.
 - c) I beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche.

Tali piani definiranno i particolare:

- 1) Le parti di fabbricati da ritenersi inalterabili;
- 2) la localizzazione e le modalità degli interventi necessari ai fini del restauro conservativo (igienico, statico ed architettonico) degli edifici storico-artistico e di pregio ambientale;
- 3) Gli usi prescritti o ammessi per gli edifici già restaurati o da restaurare;
- 4)Le demolizioni degli edifici o delle parti di edificio in contrasto inaccettabile con l'ambiente;
- 5)Le trasformazioni interne ed esterne e/o le ricostruzioni prescritte o ammesse per i restanti edifici ai fini del loro risanamento igienico e statico;
- 6) La sistemazione degli spazi liberi pubblici e privati esistenti e la eventuale creazione di nuovi spazi pubblici, con le prescrizioni per le pavimentazioni, alberature ed arredo stradale;
- 7)La sistemazione esecutiva del traffico veicolare con la creazione di adeguati parcheggi in superficie o sotterranei e la conseguente pedonalizzazione di vie o piazze;
- 8)La eventuale utilizzazione di edifici storici per l'inserimento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;
- 9)L'eventuale realizzazione di nuovi edifici e di ampliamenti di edifici esistenti, con precise norme sulla loro caratterizzazione architettonica e sulle modalità atte a garantire la qualità progettuale;
- 10)Le provvidenze per il rialloggiamento della popolazione eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di risanamento;
- 11)Le provvidenze per la conservazione e lo sviluppo in sito delle attività esistenti a servizio della zona a carattere commerciale ed artigianale non molesto, purchè non in contrasto con l'ambiente, e quelle atte a promuovere il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;
- 12)I vincoli permanenti applicati sugli immobili ai fini della salvaguardia dei valori culturali ambientali;
- 13)Il bilancio "costi e benefici" dell'intera operazione di intervento conservativo e di risanamento, fissando il riparto fra interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico di privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.

All'interno del perimetro e degli insediamenti di cui al presente articolo il P.F. indica gli edifici ed i siti soggetti a vincolo ambientale e gli edifici ed i siti e/o parte di essi soggetti a vincolo monumentale, oltre a localizzare:

- a) le aree soggette a vincolo di zona per attrezzature pubbliche (di cui al successivo art.92);
- b) le aree vincolate a giardini privati e verde di salvaguardia e di verde filtro (di cui al successivo art.94);
- c) le aree vincolate a verde di rispetto (di cui al successivo art.99);

- d) le aree soggette a salvaguardia del patrimonio naturale e paesaggistico;
- e) le aree classificate territorio agricolo e montano (di cui al successivo art.95);

per tali aree di cui ai precedenti paragrafi a) – b) – c) – d) – e) valgono i disposti previsti nei corrispondenti articoli.

Art. 79 – Zona residenziale di espansione e nuovo impianto (zona omogenea C1)

Sono definite in planimetria di P.F. da contrassegno di zona e caratterizzate dalle prescrizioni specifiche che seguono, e dalle norme di cui ai precedenti articoli 73 e 74.

Le aree destinate a zona di espansione e di nuovo impianto potranno raggiungere la densità fondiaria di mc. 1,5/mq., la altezza di ml. 11,50 e un rapporto di copertura non superiore a 1/4, ferme restando tutte le altre prescrizioni specifiche di zona.

Distanza tra fronti interni e confini di proprietà non inferiore all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00 salvo maggiori distanze tra i fabbricati.

Distanza dalle strade come D.M. 1/4/68 n.1404 e C.M. 30/12/1970 n.5980.

Distanza tra i fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto.

Fra pareti finestrate di edifici antistanti, minimo mt. 10.

Quando fra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze fino all'altezza dell'edificio più alto.

Tali aree sono soggette alla obbligatoria formazione di uno o più piani di lottizzazione convenzionata, al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi; il tutto secondo le entità previste dal precedente art.71 e nel rispetto degli art.4 e 5 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

I P.L. dovranno essere estesi almeno all'insieme delle aree che, oltre a comprendere l'operazione di espansione e di nuovo impianto, contengano anche le relative operazioni complementari (attrezzature, verde, ecc.) come risulta dalle apposite perimetrazioni indicate dalla planimetria di P.F.

Nelle zone di espansione e di nuovo impianto le strade residenziali veicolari dovranno essere bordate da filari di alberi;

Le recinzioni fra i lotti dovranno essere realizzate con siepi; è raccomandata la formazione di aree verdi di uso comune.

Art. 80 – Zona residenziale di edilizia economica e popolare (zona omogenea C2)

In tale zone sono comprese le aree già destinate alla edificazione di case di edilizia economica e popolare. La densità territoriale ha indice di edificabilità di 1,5 mc/mq., rapporto di copertura 1/4, altezza massima mt. 11,50.

In fregio alle strade: ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine, oppure distanza dai confini non minore a 1/2 dell'altezza dell'edificio limitatamente ad una profondità di mt. 11, comunque non inferiore a mt. 5,00.

Ammessa la contiguità convenzionata.

Distanza tra fronti interni e confini di proprietà non inferiore all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a metri 5,00.

Salvo maggiori distanze fra i fabbricati.

Distanza dalle strade come D.M. 1/4/68 n.1404 e C.M. 30/12/70 n.5980.

Distanza fra i fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto.

Fra pareti finestrate di edifici antistanti, minimo mt. 10.

Quando fra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze fino all'altezza dell'edificio più alto.

Tali aree sono soggette alla formazione del P.E.E.P. e sono indicate nella planimetria di P.F. con apposito segno grafico e sono soggette a obbligatoria formazione di uno o più

piani di zona al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi; il tutto secondo le entità previste dal precedente art.71 e nel rispetto degli art.4 e 5 del D.M. 2 Aprile 1968 n.1444.

Art. 81 – Zona residenziale rada – di completamento e di nuovo impianto (zona omogenea C3)

Sono comprese in queste zone le parti del territorio urbanizzate, fuori dal perimetro dei centri abitati.

Sono ammesse le destinazioni di merito delle Zone Residenziali.

La densità volumetrica per i completamenti a semplice licenza edilizia ha indice fondiario 0,80 mc/mq., superficie coperta $\frac{1}{4}$, altezza massima mt. 8.

Per i lotti di dimensioni maggiori, al fine di poter meglio organizzare la edificazione l'azzonamento prevede l'obbligo della formazione del Piano di Lottizzazione.

Per tale tipo di intervento la densità volumetrica avrà indice fondiario di 1 mc/mq.

In fregio alle strade: ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine, oppure distanza dai confini non minore ad $\frac{1}{2}$ della altezza dell'edificio limitatamente ad una profondità di mt. 11, comunque non inferiore a mt. 5,00.

Ammessa la contiguità convenzionata.

Distanza tra fronti interne e confini di proprietà non inferiore all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt.5 salvo maggiori distanze tra i fabbricati.

Distanza tra i fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto.

Fra pareti finestrate di edifici antistanti minimo ml. 10.

Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze fino all'altezza dell'edificio più alto.

Distanza dalle strade come D.M. 1/4/68 n.1404 e C.M. 30 Dicembre 1970 n.5980 e salvo allineamento precostituito.

Art. 82 – Zona di espansione turistica (zona omogenea C4)

Sono definite in planimetria di P.F. da contrassegno di zona e caratterizzate dalle prescrizioni specifiche che seguono e dalle norme di cui ai precedenti art.74 e 75.

La densità territoriale ha indice di edificabilità di 0,2 mc/mq. L'altezza massima raggiungibile degli edifici è di mt. 4 ed il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a 1/15.

In fregio alle strade: ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine, oppure distanza dai confini non minore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio limitatamente ad una profondità di mt. 11, comunque non inferiore a mt. 5,00.

Ammessa la contiguità convenzionata.

Distanza tra fronti interne e confini di proprietà non inferiore all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00 salvo maggiori distanze tra i fabbricati.

Distanze dalle strade come da D.M. 1/4/1968 n.1404 e C.M. 30 dicembre 1970 n.5980.

Distanza tra i fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto.

Fra pareti finestrate di edifici antistanti minimo mt. 10.

Quando fra gli edifici via siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze fino all'altezza dell'edificio più alto.

Le zone di espansione turistica sono soggette ad obbligatoria formazione di uno o più piani di lottizzazione al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi; il tutto secondo le entità previste dal precedente articolo 71 e nel rispetto degli articoli 4 e 5 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

I P.L. dovranno essere estesi almeno all'insieme delle aree che, oltre a comprendere l'operazione di espansione turistica, contenga anche le relative operazioni complementari (attrezzature, verde, ecc.) come risulta dalle apposite perimetrazioni indicate dalla planimetria di P.F.

Tali zone sono destinate unicamente alla residenza turistica ammettendosi altresì i servizi turistici elementari strettamente indispensabili all'insediamento.

Art. 83 – Piano di Lottizzazione, piano preliminare di coordinamento e licenza edilizia singola relativi alle zone di espansione e nuovo impianto e alle zone di ristrutturazione.

In planimetria di P.F. sono definite da apposito segno grafico di perimetrazione le zone soggette ad obbligatoria formazione di piano di lottizzazione convenzionata, fatte salve comunque le prescrizioni e le facoltà da parte della Civica Amministrazione di cui all'art.8 della legge 6/8/1967 n.765.

I P.L. dovranno proporre soluzioni atte a creare ambienti qualificati di vita, con separazione della viabilità veicolare e pedonale, spazi pubblici per l'incontro ed il riposo, ed ampia dotazione di spazi verdi; sarà curato l'arredo urbano e la progettazione e l'attuazione degli spazi esterni.

Ove non si abbia già provveduto alla formazione del P.L. è consentito, in sostituzione, un "piano preliminare di coordinamento" purchè comprendente le strade perimetrali di progetto, le fasce di arretramento o le opere di urbanizzazione che il Comune riterrà di pertinenza, anche se localizzate fuori dal perimetro dell'operazione specifica.

Il piano preliminare di coordinamento è un approfondimento del P.F. esteso all'intera area dell'operazione fondamentale. Sulla base delle indicazioni del P.F. e delle relative tabelle, il piano preliminare di coordinamento deve indicare:

- 1) l'esatta localizzazione e il dimensionamento delle aree per le attrezzature
- 2) la rete stradale e gli spazi pubblici principali interni alla zona
- 3) gli spazi riservati all'edilizia residenziale, con l'indicazione dei volumi edificabili
- 4) la suddivisione dell'intera area in più comparti
- 5) l'attribuzione delle opere di urbanizzazione a carico dei singoli compartimenti.

Il piano preliminare di coordinamento è approvato dal Consiglio Comunale e serve di base per la perimetrazione dei singoli settori: questi ultimi dovranno essere assoggettati a piani di lottizzazione convenzionata, e seguire l'iter di approvazione previsto dalle disposizioni legislative per questi strumenti.

Per la suddivisione in settori si dovrà fare riferimento ai seguenti parametri di operatività, riferiti all'estensione dell'intervento, al grado di frazionamento delle proprietà da coordinare e alla volumetria edificabile:

- 1) sufficiente estensione del settore (che non dovrebbe essere inferiore a 3.000 mq.) e attrezzature di carattere pubblico di particolare importanza.
- 2) limitato numero delle proprietà e delle comproprietà in cui è suddivisa la superficie del settore (che non dovrebbe eccedere le 20 unità)
- 3) adeguata volumetria edificabile (che non dovrebbe essere inferiore ai 6.000 mc). La volumetria edificabile potrà comprendere edifici esistenti, qualora vengano confermati, in misura non superiore al 25% della intera volumetria del comparto.

Potranno essere confermati gli edifici:

- a) di recente costruzione (in linea di massima quelli iniziati dopo il 1950) o di riconosciuto valore architettonico;

- b) che non siano obsoleti o comunque mantengano un elevato grado di funzionalità rispetto alla loro destinazione d'uso;
- c) che presentino nel loro aspetto carattere di unità e definizione architettonica.

Nelle zone di espansione e nuovo impianto e nelle zone di ristrutturazione, l'edilizia esistente è temporaneamente regolata dalle norme relative al contenimento dello stato di fatto.

Nelle zone di ristrutturazione, sulle aree libere definite dall'art.101 e fino alla formazione dei piani esecutivi, potrà essere consentita, dietro approvazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, l'edificazione nei limiti di mt. 5,50 di altezza, di $\frac{1}{4}$ della cubatura ammessa in ciascuna zona e con un rapporto massimo di copertura pari a 1/10.

Nelle fasce di rispetto delle zone di ristrutturazione residenziale il piano preliminare di coordinamento potrà individuare nuove zone di contenimento in relazione all'esistenza, in dette fasce di rispetto, di edifici suscettibili di essere conservati, che siano di notevole consistenza o riuniti in gruppi omogenei.

I piani di lottizzazione ed i piani preliminari di coordinamento dovranno essere redatti nel rispetto delle quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee (art. 4 D.M. 2/4/1968 n.1444); nel rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con particolare riferimento agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale di cui al punto 2 dell'art.5 del D.M. 2/4/1968 n.1444, e nel rispetto delle altezze massime di zone previste dal presente Regolamento.

Art. 84 – Presentazione dei piani di lottizzazione e di urbanizzazione

- a) Quando ricorrono gli estremi dell'art.28 della legge Urbanistica integrata e quando si debbono utilizzare aree soggette obbligatoriamente a piano di lottizzazione come prescritto dal Programma di Fabbricazione, l'utilizzazione delle aree a scopo edilizio potrà avvenire esclusivamente mediante la predisposizione di uno studio di lottizzazione da redigere in base alle prescrizioni del 5° comma del citato art.28 e con l'applicazione del Decreto 2/4/68 relativo agli standards urbanistici.

A detto studio dovrà essere allegato, da parte del privato, uno schema di convenzione contenente gli oneri prescritti dal citato articolo e da approvarsi con le procedure di legge.

A giudizio dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito del comprensorio, potrà essere consentito di variare la localizzazione delle aree di uso pubblico, purchè non venga alterato il rapporto previsto dagli standards urbanistici.

- b) Il progetto di lottizzazione sarà presentato in triplice copia di cui una bollata corredata di planimetria in scala adeguata, con l'indicazione dell'altimetria, delle dimensioni del tracciato e delle caratteristiche tecniche di esecuzione dei servizi tecnologici di cui all'art.4 della legge 29/9/1964 n.847, nonché della proposta di convenzione relativa all'assunzione degli oneri di urbanizzazione ed alla eventuale apertura di spazi privati al pubblico transito.

Per quanto riguarda gli obblighi sia del Comune che del lottizzante si fa riferimento all'art.28 della L.U.I. n.1150 del 17 agosto 1942.

La domanda di lottizzazione, in competente bollo, deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) estratto del vigente strumento urbanistico raffigurante la zona interessata con un intorno di almeno 200 metri;

- 2) estratto delle norme attuative della zona interessata e delle zone circostanti, di cui allo strumento urbanistico vigente;
- 3) relazione illustrativa contenente:
 - a) l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche; un programma attuativo coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
 - b) una tabella dei dati progettuali nella quale siano indicati: la superficie totale, le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le superfici dei lotti; il volume edificabile, gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; le altezze massime previste, il numero dei piani e le distanze minime degli edifici delle strade, dai confini e tra essi stessi;
 - c) gli elementi di cui sopra (lettera b) dovranno figurare in diretto raffronto con le norme attuative di cui al punto 2;
- 4) planimetria della lottizzazione in scala da 1:200 a scala 1:1000 con le indicazioni planivolumetriche necessarie a dare un organico aspetto al comprensorio di lottizzazione: deve contenere, di norma, le strade, i parcheggi, le aree destinate ad edifici ed impianti pubblici o di interesse collettivo esistenti o in programma con la precisa delimitazione e destinazione di ciascuna di esse, le aree soggette alle prescrizioni di cui al V comma, paragrafo 1 dell'art. 28 della legge urbanistica integrata;
- 5) planimetria in scala come al punto 4 delle aree di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione pubblica, eventuale rete di gas uso domestico e spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) sezioni trasversali delle strade tipo;
- 7) norme di attuazione contenenti gli elementi di rialzi al punto 3/b, nonché prescrizioni sui materiali di rivestimento esterno, di copertura, sui tipi di recinzione e sulle essenze arboree da impiantare sui viali nelle zone verdi, ecc.
- 8) planimetria su base catastale in scala 1:1000 o 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, l'elenco delle proprietà e la somma delle relative superfici;
- 9) indicazione, anche su planimetria, di eventuali beni soggetti a vincolo particolare (vincolo idrogeologico, vincolo paesaggistico, monumentale o di attrezzatura);
- 10) in casi particolari il Sindaco ha facoltà di richiedere il plastico del progetto e sua rappresentazione fotografica;
- 11) schema di convenzione. Lo schema di convenzione deve prevedere:
 - a) la cessione gratuita di aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 della legge 29/9/1964 n.847) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui a punto seguente;
 - b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici.
La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
 - c) il termine, non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;

- d) il versamento, a titolo di cauzione, di un deposito di denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il tesoriere comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore non minore del 50% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

La convenzione dovrà contenere altresì la precisazione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune e/o, in alternativa anche parziale, nel caso per alcune aree si faccia riferimento ad attrezzature esistenti o programmate al comprensorio, il relativo equivalente in denaro; l'impegno relativo ai tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria che, in nessun caso, potranno essere eseguite posteriormente all'utilizzo (licenza di abitabilità o agibilità) dei lotti edificati e servizi delle stesse.

La convenzione dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari delle aree del comprensorio.:

Soluzioni diverse:

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, nei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune, come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

La quota parte degli oneri previsti per legge per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere in alternativa, sostituita dal realizzo, a spese del proprietario, delle opere necessarie per l'allacciamento della lottizzazione ai pubblici servizi solo quando le spese per quest'ultima voce eguagliano o superino le spese per il realizzo delle opere di urbanizzazione secondaria per la quota di spettanza.

Procedure di approvazione:

il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona interessata, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, quando invece la lottizzazione risulti meritevole di accoglimento, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di Lottizzazione e lo schema di convenzione.

In pendenza all'approvazione di detta deliberazione da parte della Commissione provinciale di Controllo, il Sindaco provvede a chiedere il Nulla Osta all'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lombardia.

Intervenuto detto "Nulla Osta" nonché l'approvazione dell'atto deliberativo si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto notificandola in via amministrativa, al proprietario.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di dieci anni, entro i quali dovranno essere soddisfatti tutti gli impegni contenuti nella convenzione; può convenirsi anche un termine più breve.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e per l'allacciamento ai pubblici servizi, saranno autorizzati ai sensi degli art. 71 – 72 del presente Regolamento.

Lo svincolo della cauzione avverrà su autorizzazione del Sindaco solo dopo l'ultimazione e il favorevole collaudo delle opere convenzionate, collaudo da eseguirsi a cura e spese del Lottizzante.

Lottizzazioni compilate dal Comune:

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, come sopra compilato, dopo la adozione verrà notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo è data loro la facoltà di proporre varianti al progetto il quale verrà poi sottoposto nuovamente all'esame del Consiglio Comunale per la riadozione.

Il caso gli interessati non si accordino con il Comune per la realizzazione della lottizzazione questi ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti comma sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati prescritti nel presente articolo oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente, ovvero esso sia, per giustificati motivi, ritenuto inaccettabile.

CAPO 4 - Aree produttive – destinazione e norme generali

Art. 85 – Edificabilità nelle zone produttive

Le zone industriali istituite dal P.F. sono destinate ad accogliere impianti di tipo industriale, con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo;

in particolar modo sono escluse le abitazioni fatta eccezione per gli alloggi degli addetti alla custodia.

Al di fuori delle zone industriali di P.F. non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale.

Gli impianti industriali, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi ed esalazione nocive, dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario e in conformità a standard di accettabilità che il Comune si riserva di emettere, un sufficiente grado di salubrità dell'aria.

Le acque di lavorazione saranno convogliate in fosse di decantazione e depurazione, e da queste, dopo la chiarificazione, immesse nei corsi d'acqua o in fognatura.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prevalente dell'acquedotto municipale.

Gli impianti industriali costruiti e funzionanti fuori dalle zone industriali di P.F. alla data di approvazione di questo, dovranno essere gradualmente trasferiti in zone industriali di P.F., nei tempi e nei modi che saranno a tal fine decisi dai programmi di Civica Amministrazione.

Gli art. 86 e 87 stabiliscono la densità fondiaria massima ammissibile nelle zone industriali e stabiliscono altresì i limiti di altezza.

La densità fondiaria è il rapporto fra la cubatura ammissibilità e la superficie del lotto al netto della strada a margine e delle fasce di rispetto.

La cubatura è il rapporto della superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini ed eventuali abitazioni per l'altezza massima misurata secondo le modalità prescritte nel successivo art.87.

Dal computo della superficie coperta sono esclusi i serbatoi, le centrali degli impianti termici, purchè isolate dagli stabilimenti e le tettoie per il parcheggio.

Per le distanze valgono le norme generali stabilite dall'articolo 74 per quanto attinente ai distacchi a margine del comparto o del lotto ed ai distacchi fra edifici di diversa destinazione ancorché all'interno del comparto o del lotto..

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabile, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti . (art. 5 D.M. 2/4/1968 n.1444).

Art. 86 – Zona artigianale (zona omogenea D)

Tutte le zone artigianali di nuovo impianto previste appositamente perimetrale dal P.F. dovranno essere oggetto di uno o più piani di lottizzazione convenzionata comprensivi delle fasce di rispetto, delle strade e dei parcheggi a margine delle zone ed entro la perimetrazione di cui sopra.

Il numero dei settori da assoggettare a lottizzazione nell'ambito di ciascuna zona verrà deciso dall'Amministrazione Comunale dietro approvazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia.

La lottizzazione convenzionata dovrà contenere la definizione dei tracciati stradali interni, delle reti di urbanizzazione primaria (energia elettrica, rete idrica, fognature, sistemi di depurazione e smaltimento delle acque), degli impianti ad uso comune (aree verdi, parcheggi) delle attrezzature di zona e le relative norme per l'attuazione.

L'autorizzazione alla lottizzazione artigianale è subordinata alla stipula della convenzione con la quale vengono assunti da parte del titolare della licenza tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria da determinarsi dall'Amministrazione Comunale, sulla base del contenuto degli art. 71 e 72 delle presenti norme.

La densità fondiaria dell'intera operazione non superare i 2,5 mc/m. e l'altezza massima consentita è di ml. 8 misurata dallo spiccatto del piano di giacitura nel suo punto più basso, all'estradosso della copertura dell'edificio nel suo punto più elevato, fatta eccezione per eventuali emergenze di impianti tecnologici.

Distacchi a margine del comparto o del lotto e fra edifici di diversa destinazione ancorché interni al comparto del lotto: in fregio alle strade: ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine, oppure distanza dai confini non minore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio limitatamente ad una profondità di mt. 11, comunque non inferiore a mt. 5,00. Ammessa la contiguità convenzionata. Distanza tra fronti interni e confini di proprietà non inferiore all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00 salvo maggiori distanze tra i fabbricati.

Distanza dalle strade come D.M. 1/4/68 n.1404 e C.M. 30/12/1970 n. 5980. Distanze dagli edifici:

Distacchi a margine del comparto o del lotto e fra gli edifici di diversa destinazione ancorché interni al comparto del lotto: pari all'altezza del fabbricato più alto.

Tra pareti finestrate di edifici antistanti minimo mt. 10.

Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze fino all'altezza dell'edificio più alto.

E' ammessa l'abitazione del custode o proprietario e la realizzazione di uffici con un rapporto massimo di utilizzazione volumetrica di 1/5 dell'intero volume.

L'edilizia ed i manufatti esistenti sono soggetti al vincolo temporaneo di contenimento dello stato di fatto, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria ivi compreso l'aggiornamento tecnologico degli impianti anche se questo richieda un aumento del volume esistente alla data di adozione del P.F., da contenersi comunque nel massimo del 5%.

Fino all'approvazione della lottizzazione convenzionata è fatto divieto d'insediamento di nuove aziende nelle zone di espansione.

Nelle zone di completamento e/o sostituzione sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti degli edifici esistenti fino al raggiungimento della densità fondiaria massima di 2,5 mc./mq. computata sull'intero comparto e la altezza massima consentita è di ml. 8,00 misurata secondo le modalità sopra prescritte.

Il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla assunzione, da parte del richiedente, dell'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 71 e 72 delle seguenti norme e a concorrere alla creazione o al potenziamento delle opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 87 – Zona industriale (zona omogenea D1)

Tutte le zone industriali di nuovo impianto previste appositamente perimetrare dal P.F. dovranno essere oggetto di uno o più piani di lottizzazione convenzionata compresi le fasce di rispetto, delle strade e dei parcheggi a margine delle zone ed entro la perimetrazione di cui sopra.

Il numero dei settori da assoggettare a lottizzazione nell'ambito di ciascuna zona verrà deciso dall'Amministrazione Comunale dietro approvazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia.

La lottizzazione convenzionata dovrà contenere la definizione dei tracciati stradali interni, delle reti di urbanizzazione primaria (energia elettrica, rete idrica, fognature, sistemi di depurazione e smaltimento delle acque industriali), degli impianti di uso comune (aree verdi, parcheggi), delle attrezzature di zona e le relative norme per l'attuazione.

L'autorizzazione alla lottizzazione industriale è subordinata alla stipula di convenzione con la quale vengono assunti da parte del titolare della licenza tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria da determinarsi dall'Amministrazione Comunale sulla base del contenuto degli art. 71 e 72 delle presenti norme.

La densità fondiaria dell'intera operazione non potrà superare i 4,00 mc/mq e l'altezza massima consentita è di ml.12 misurata dallo spiccatto del piano di giacitura nel suo punto più basso, all'estradosso della copertura dell'edificio nel suo punto più elevato, fatta eccezione per eventuali emergenze di impianti tecnologici.

Distanza dai confini: distacchi a margine del comparto o del lotto e fra edifici di diversa destinazione ancorché interni al comparto del lotto:

in fregio alle strade: ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine, oppure distanza dai confini non minore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio limitatamente a una profondità di mt. 11, comunque non inferiore a mt. 5,00. Ammessa la contiguità convenzionata. Distanza fra fronti interni e confini di proprietà non inferiore all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00 alvo maggiori distanze tra i fabbricati.

Distanza dalle strade come D.M. 1/4/68 n.1404 e C.M. 30/12/70 n.5980.

Distanze dagli edifici: distacchi a margine del comparto o del lotto e tra gli edifici di diversa destinazione ancorché interni al comparto del lotto: pari all'altezza del fabbricato più alto. Tra pareti finestrate di edifici antistanti minimo mt. 10. Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze fino all'altezza dell'edificio più alto.

E' ammessa l'abitazione del custode o proprietario e la realizzazione di uffici con un rapporto massimo di utilizzazione volumetrica di $\frac{1}{5}$ dell'intero volume.

L'edilizia ed i manufatti esistenti sono soggetti al vincolo temporaneo di contenimento dello stato di fatto, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria ivi compreso l'aggiornamento tecnologico degli impianti anche se richieda un aumento del volume esistente alla data di adozione del P.F., da contenersi comunque nel massimo del 5%.

Fino all'approvazione della lottizzazione convenzionata è fatto divieto d'insediamento di nuove aziende nelle zone di espansione.

Nelle zone di completamento e/o sostituzione sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti degli edifici esistenti fino al raggiungimento della densità fondiaria massima di 4 mc/mq. computata sull'intero comparto e l'altezza massima consentita è di ml. 12 misurata secondo le modalità sopra prescritte.

Il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla assunzione, da parte del richiedente, dell'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 71 e 72 delle seguenti norme e a concorrere alla creazione o al potenziamento delle opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 88 – Edifici industriali inclusi in zone a diversa destinazione e non confermati dal P.F.

Per gli edifici industriali esistenti, compresi in zone con diversa destinazione di P.F., è consentita solamente la manutenzione ordinaria.

Fino alla formazione della eventuale lottizzazione convenzionata che dovesse interessare la zona, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario circa la non esistenza di cause immediate di incompatibilità e dietro approvazione del Consiglio Comunale, potrà consentire l'aggiornamento tecnologico degli impianti, anche se questo richieda un aumento del volume esistente alla data di adozione del P.F.; il detto aumento non potrà comunque eccedere il 5% del volume esistente alla data di adozione del P.F.

Il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla presentazione di un atto trascritto a favore del Comune, nel quale siano dichiarate la cubatura e la superficie coperta esistenti alla data di adozione del P.F., sia fissata la misura totale dell'ampliamento raggiungibile, sia assunto, da parte del richiedente l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria, e accettata la non indennizzabilità dei nuovi volumi in caso di esproprio, e a concorrere alla creazione o al potenziamento delle opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 89 – Spazi a verde nelle zone produttive

All'interno e all'esterno delle zone produttive, sia nelle aree inedificate dei singoli lotti, che nelle fasce di rispetto e lungo le sedi stradali ed i parcheggi, saranno realizzati spazi a verde alberato secondo le specificazioni planimetriche di P.F. e/o di P.L. e comunque in misura non inferiore a quanto prescritto dall'art.5 del D.M. 2/4/68 n.1444.

Art. 90 – Insediamenti commerciali e direzionali

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n.765); tale quantità, per la zona B è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

art. 90 bis Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

Art. 91 – Utilizzazione degli indici nel medesimo lotto e composizione del lotto minimo

L'utilizzazione degli indici If e It, Uf e Ut corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Tali superfici (Sf o St) devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione della autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

CAPO 5 - Zone per attrezzature pubbliche (zone omogenee F1)

Art. 92 – Definizione delle destinazioni d'uso

Le aree per pubbliche attrezzature sono localizzate dal P.F. con contrassegni e simboli di zona, secondo determinate classi d'uso. Fanno eccezione alla localizzazione le sole aree per gli spazi di sosta e parcheggio ed in verde attrezzato da realizzarsi all'interno delle zone soggette a P.L., per le quali il P.F. non potendo precisare la localizzazione, ne indica, tramite le presenti norme, l'obbligatorio inserimento nel P.L..

L'altezza massima raggiungibile dagli edifici nelle zone per attrezzature pubbliche è di ml. 12 in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al precedente art.74 ed all'art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, fatta salva, in ogni caso, la facoltà generale di deroga al P.F. ed al Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico di cui al successivo art. 102 del presente Regolamento.

Le principali classi di uso di P.F. sono:

- 1) attrezzature per l'istruzione, comprendenti scuole di vario tipo e grado, e biblioteche e attrezzature ricreative connesse ;
- 2) attrezzature sportive e per la ricreazione: comprendono tanto gli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi (stadi, palestre, piscine, campi per corse, giochi sportivi, tennis e servizi attinenti all'impianto oltre a sale di riunione, bar e sedi di società sportive), quanto gli impianti ricreazionali inseriti nei parchi pubblici e nelle aree verdi di quartiere e nucleo residenziale.
- 3) attrezzature speciali: comprendono attrezzature turistiche a lago, cimiteri, attrezzature turistiche a lago, cimiteri, attrezzature parrocchiali , sede municipale e attrezzature di interesse comune.

In tutte le zone verdi potrà essere consentita eccezionalmente la costruzione di cabine elettriche fuori terra, sempre nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesistiche della zona.

- 4) Aree per parcheggi in sopra e sotto suolo: dove il P.F. prevede parcheggi in superficie è sempre possibile realizzare anche parcheggi in sottosuolo.

Art. 93 – Piano urbanistico unitario di aree per pubbliche attrezzature esistenti di proprietà privata – Aree verdi annesse alle attrezzature.

Per le attrezzature di cui all'art.92 l'attuazione del P.F. può avvenire con la preliminare formazione di un piano per le opere pubbliche (P.O.P) oppure di un progetto planivolumetrico accompagnato da una convenzione col Comune da approvarsi dal Consiglio Comunale, atto a definire nei dettagli, oltre alla disposizione planimetrica e altimetrica delle masse e dei volumi, anche la delimitazione delle aree e la loro attribuzione alle varie attrezzature, la struttura viaria di servizio e le caratteristiche degli spazi verdi di uso comune.

Nella convenzione (presupposto indispensabile per il rilascio delle licenze edilizie) dovrà essere definita la ripartizione degli oneri di urbanizzazione.

Gli edifici esistenti di proprietà privata, con destinazione di cui all'art.92 confermati dal P.F., sono consolidati alla loro destinazione d'uso.

Per tali edifici sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, come pure ammessi gli ampliamenti e la ricostruzione sostitutiva dei volumi preesistenti con eventuali incrementi di volume non superiore al 20% del preesistente, purchè l'altezza ed il rapporto di copertura si uniformino a quelli di P.F. per le zone circostanti.

Le aree verdi contigue alle pubbliche attrezzature, o nelle quali sono inserite le pubbliche attrezzature, formano parte integrante delle stesse e sono oggetto dell'inerente P.O.P.

Tali aree sono tutte destinate a parco pubblico, con viabilità interna ed eventuali attrezzature ricreative o sportive.

Gli Istituti religiosi aventi funzioni di uso pubblico quando vanno a cessare la loro destinazione originaria, mantengono la destinazione dell'area e/o degli edifici ad attrezzature di interesse comune come definito dall'art.3 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

CAPO 6 - Zone verdi

Art. 94: Giardini privati e verde di salvaguardia

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico sono soggetti a vincolo protettivo ambientale di intangibilità assoluta.

Sulle aree soggette a tale vincolo è vietata ogni alterazione dello stato ambientale.

Sono ammessi i restauri conservativi e/o le ricostruzioni degli edifici non assoggettati al restauro conservativo, anche con eventuali spostamenti di modesta entità rispetto alle posizioni attuali, nei limiti della volumetria preesistente e nel rispetto assoluto dei valori naturali.

Sono pure consentite costruzioni accessorie con altezze massime di ml. 2.50 e volume non superiore a mc 100 complessivi.

Art. 95 – Territorio agricolo e montano (zona omogenea E1)

Il territorio agricolo di P.F. è destinato esclusivamente alle colture agricole. Gli edifici agricoli ed i relativi impianti esistenti, ove non rivestano carattere ambientale e semprechè non siano compresi nelle perimetrazioni degli insediamenti e/o agglomerati urbani soggetti a vincolo e salvaguardia di cui all'art.77 delle presenti norme, possono essere trasformati per miglioramento igienico e funzionale anche aumentandone il volume in misura non superiore al 20% dell'esistente.

In tutto il territorio agricolo sono ammesse nuove costruzioni nella misura di mc. 0.03 per ogni mq. di superficie disponibile.

Quando la superficie disponibile non sia inferiore a 2 ettari, sono ammesse anche nuove costruzioni di impianti e attrezzature connesse alle esigenze funzionali delle aziende agricole, con densità fondiaria di 0,03 mc/mq. comprensiva anche delle abitazioni per gli addetti.

L'altezza degli edifici non potrà in alcun caso essere superiore a mt. 7 facendo eccezione gli impianti tecnologici connessi all'attività produttiva agricola.

Nel computo della superficie di pertinenza per il raggiungimento dei 2 ettari di superficie disponibile, si possono considerare anche le fasce di rispetto stradale.

Art. 96 – Boschi esistenti (zona omogenea E2)

Il P.F. indica l'estensione e il perimetro delle zone boschive esistenti.

Nelle aree boschive è consentita l'edificazione a scopo residenziale nei limiti di mc. 0,01/mq.

Non potrà essere superata l'altezza massima di metri 3,50 e il distacco da almeno due confini non dovrà essere inferiore a metri 100, restando vietata l'edificazione in confine.

E' tuttavia ammessa l'edificazione con rapporto tra superficie coperta e disponibile pari a 1/200 con altezza massima di mt. 4 e con destinazione pubblica o di interesse pubblico secondo la definizione del titolo IV – cap. 12 della circolare del Ministero dei LL.PP. 28 ottobre 1967 n.3210.

In ogni caso i boschi esistenti sono soggetti al vincolo di conservazione e di mantenimento e le eventuali nuove costruzioni devono rispettare le norme di cui ai precedenti art. 74 e 75.

Art. 97 – Parchi pubblici ed aree verdi di quartiere (zona omogenea F1)

Le aree destinate dal Programma di Fabbricazione a parchi pubblici ed a zone di nuovo impianto sono aree per pubbliche attrezzature di cui al precedente art. 97 e fanno parte integrante, per la loro progettazione ed attuazione, dei P.L. e/o piani di coordinamento delle zone circostanti e la loro realizzazione fa parte degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria.

Su tali aree, fino all'esproprio è vietata ogni alterazione dello stato di fatto.

Art. 98 – Parchi urbani (Zona omogenea F2)

Il Programma di Fabbricazione indica l'estensione ed il perimetro dei parchi urbani.

La destinazione delle aree è pubblica.

La loro progettazione esecutiva avverrà mediante la formazione di un piano di coordinamento per la sistemazione paesistica e viaria e per le attrezzature pubbliche da inserire per la ricreazione e lo svago.

Art. 99 – Fasce di rispetto (zona omogenea F3)

Il P.F., con apposito contrassegno di zona, indica le fasce di rispetto ai lati delle strade attorno ai cimiteri, fra le zone a diversa destinazione ed a protezione di particolari situazioni ambientali quali la sponda dei laghi.

In ogni caso dovranno essere rispettata le norme di cui al D.M. 1/4/1968 n.1404 tenuto conto della C.M. 30/12/1970 numero 5980.

In tali fasce è fatto divieto assoluto alla edificazione ed alla manomissione dei luoghi se non per la sistemazione migliorativa a verde attrezzato.

Fanno eccezione gli interventi previsti dall'art.69 delle presenti norme relative alle infrastrutture viarie, tenendo sempre conto della C.M. 30/12/1970 n.5980.

L'area delle fasce qualora al proprio segno grafico sia sovrapposto altro segno di zona edificabile, è computabile ai fini della volumetria edificabile nella zona contigua e nei limiti della densità edilizia prevista per la zona stessa escludendone invece il computo ai fini del rapporto di copertura.

CAPO 7 _ Norme transitorie e speciali

Art. 100 – Zone soggette a vincolo idrogeologico

La planimetria di P.F. indica con apposita perimetrazione le zone soggette al vincolo idrogeologico.

In tali zone dovranno essere rispettate oltre alle specifiche prescrizioni di P.F., le norme stabilite dalle leggi vigenti per le zone suddette.

Art. 101 – Aree libere

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate, di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del P.F., né della sua stessa proprietà se già edificate, né di aree contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

Art. 102 – Deroghe al programma di fabbricazione ed al regolamento edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà concedere licenza edilizia in deroga al programma di fabbricazione ed al regolamento edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nei limiti fissati dall'art.41 quater della legge urbanistica e nell'osservanza dell'art.3 della legge 21 dicembre 1955 numero 1357, del paragrafo 12 titolo V della Circolare Ministeriale n.3210 e della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici Direzione Generale Urbanistica e opere igieniche div. XXIII numero 1/1231 del 3 gennaio 1957.