



Comune di Mornago - piazza della Libertà, 1 - 21020 Mornago (VA)

# REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MORNAGO (VA)



Fascicolo delle correzioni apportate in sede di osservazioni/controdeduzioni

Testo adottato con D.C.C. n. 27 del 20/10/2022 e modificato in seguito  
alle osservazioni presentate

*Sindaco*  
geom. Davide Tamborini

*Responsabile del procedimento*  
geom. Fiorenzo Salina

*Progettista*  
dott.ssa Alessandra Pandolfi

Versione di febbraio 2023

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori del territorio di Varese  
*Alessandra Maria Pandolfi*  
ALESSANDRA MARIA PANDOLFI

## Indice

### Introduzione

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

*TITOLO I - AVVERTENZE*

*TITOLO II - RIMANDI NORMATIVI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI*

*CAPO I - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI*

Articolo 1 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

osservazione 1

#### **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

*TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI*

*CAPO I - SPORTELLI UNICI ED ORGANISMI CONSULTIVI*

Articolo 10 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

osservazione 4

*TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, COSTRUTTIVE E FUNZIONALI*

*CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO*

Articolo 37 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

osservazione 3

*CAPO II - SPECIFICAZIONI SUI REQUISITI E SULLE DOTAZIONI IGIENICO-SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE*

Articolo 43 - CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI

osservazione 5

Articolo 46 - AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROMETRICI

osservazione 5

Articolo 49 - SCALE

osservazione 5

Articolo 51 - DISTANZE

osservazione 4

*CAPO III - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO*

Articolo 59 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

osservazione 5

Articolo 61 - RECINZIONI

osservazione 4

*CAPO IV - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE*

Articolo 64 - AREE VERDI E SPAZI INEDIFICATI

osservazione 4

Articolo 75 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

osservazione 4

*CAPO V - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE*

Articolo 81 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

osservazione 5

*CAPO VII - ELEMENTI COSTRUTTIVI*

Articolo 111 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

osservazione 4

I testi barrati ed evidenziati in rosso nella presente bozza corrispondono alle modifiche introdotte per effetto del recepimento delle osservazioni a seguito dell'adozione del presente regolamento e del dovuto parere di ATS in merito.

## **PARTE PRIMA**

### **PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### **TITOLO II - RIMANDI NORMATIVI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

##### **CAPO I - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

###### **Articolo 1 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

1. Si riportano di seguito le definizioni tecniche uniformi, con apposite note esplicative, di cui all'Allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018, n. XI/695, recante "Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento-edilizio tipo, di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380". Si ricorda che le medesime hanno tutte incidenza urbanistica, ad eccezione delle voci appositamente marcate con un asterisco. Per qualsiasi altra definizione, si rimanda alla Disciplina generale del Piano delle regole.

###### **1.1. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.

*Note esplicative:* la superficie territoriale si misura in metri quadrati (mq). Comprende le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria. Sono escluse, al contrario, le aree interessate da corsi d'acqua naturali, che non verranno computate ai fini della determinazione della capacità edificatoria.

###### **1.2. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.

*Note esplicative:* la superficie fondiaria si misura in metri quadrati (mq).

###### **1.3. INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata ST, comprensiva dell'edificato esistente.

*Note esplicative:* per superficie edificabile si intende la superficie lorda. L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/mq).

###### **1.4. INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata SF, comprensiva dell'edificato esistente.

*Note esplicative:* per superficie edificabile si intende la superficie lorda. L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/mq).

###### **1.5. CARICO URBANISTICO (CU)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi, ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

*Note esplicative:* il carico urbanistico si misura in metri quadrati (mq). Per alcune tipologie di cambi d'uso non è previsto il reperimento di aree a standard, come stabilito dalla Disciplina generale del Piano delle regole.

###### **1.6. DOTAZIONI TERRITORIALI (DT)**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

*Note esplicative:* le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (mq).

#### 1.7. SEDIME\*

Impronta a terra dell'edificio, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

#### 1.8. SUPERFICIE COPERTA (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione di aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

*Note esplicative:* gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. La superficie coperta si misura in metri quadrati (mq).

#### 1.9. SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

*Note esplicative:* la superficie permeabile si misura in metri quadrati (mq). Le superfici a prato armato, costituite da elementi autobloccanti in cemento opportunamente forati e inerbite, si considerano permeabili al 50% dell'area pavimentata con tale tipologia. Le superfici a prato armato, costituite da elementi in pvc, si considerano permeabili per l'intera area interessata. Le superfici con pavimentazione, costituite da masselli in pietra naturale o di calcestruzzo posati direttamente su letto di sabbia, si considerano permeabili al 30% dell'area pavimentata con tale tipologia di materiale. Le percentuali che determinano la superficie computata come permeabile, di cui alle precedenti indicazioni, si potranno aumentare qualora venga prodotta, in allegato al progetto, opportuna documentazione, supportata da calcoli analitici e idonea certificazione tecnica, atta a dimostrare che la quota effettiva di permeabilità della pavimentazione realizzata secondo tali tecniche e con i materiali previsti risulti superiore alle percentuali indicate in questa sede. Analogamente, si procederà a riconoscere la percentuale effettiva di permeabilità in caso di ricorso a pavimentazioni di altra natura, opportunamente certificate e supportate da adeguata documentazione.

#### 1.10. INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

*Note esplicative:* gli indici di permeabilità territoriale e fondiaria si esprimono in percentuale (%).

#### 1.11. INDICE DI COPERTURA (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

*Note esplicative:* l'indice di copertura si esprime in percentuale (%).

#### 1.12. SUPERFICIE TOTALE (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

*Note esplicative:* la superficie totale si misura in metri quadrati (mq).

#### 1.13. SUPERFICIE LORDA (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani inclusi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie.

*Note esplicative:* la superficie lorda si misura in metri quadrati (mq) e comprende i muri perimetrali. Qualora siano confinanti con altre proprietà, se ne dovrà calcolare la superficie sino alla mezzeria del muro, considerata idealmente quale linea di divisione tra le diverse unità a carattere individuo, sotto il profilo proprietario.

#### 1.14. SUPERFICIE UTILE (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

*Note esplicative:* la superficie utile si misura in metri quadrati (mq).

#### 1.15. SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a 1,50 m saranno escluse dal computo della superficie accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, al seminterrato o al primo fuori terra, oltre a vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i vani ed i locali tecnici, al piano terreno, se aventi una superficie netta complessiva non superiore a 6 mq, qualora vani e locali tecnici, posti a piano terreno, abbiano superficie netta superiore a 6 mq saranno considerati superficie utile e non accessoria;
- i sottotetti accessibili per la porzione con altezza pari o superiore a 1,50 m, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m saranno da intendersi esclusi dal computo delle SA, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere, definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, i locali destinati ad ospitare le attrezzature tecnologiche (centrali termiche, serbatoi di accumulo, macchinari per la ventilazione meccanica etc.), gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie utile e lorda.

*Note esplicative:* le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro in comune. La superficie accessoria si misura in metri quadrati (mq).

#### 1.16. SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).

*Note esplicative:* la superficie complessiva si misura in metri quadrati (mq). La superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).

#### 1.17. SUPERFICIE CALPESTABILE (SCAL)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

*Note esplicative:* non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie. La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (mq).

#### 1.18. SAGOMA\*

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro, considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

#### 1.19. VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la sua altezza lorda.

*Note esplicative:* il volume si misura in metri cubi (mc).

#### 1.20. PIANO FUORI TERRA\*

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

#### 1.21. PIANO SEMINTERRATO\*

Piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto sia ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

*Note esplicative:* il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'articolo 4 della L.r. 7/2017.

#### 1.22. PIANO INTERRATO\*

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

#### 1.23. SOTTOTETTO\*

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

#### 1.24. SOPPALCO\*

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

#### 1.25. NUMERO DEI PIANI\*

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

#### 1.26. ALTEZZA LORDA\*

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

*Note esplicative:* l'altezza lorda si misura in metri (m).

#### 1.27. ALTEZZA DEL FRONTE\*

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

*Note esplicative:* l'altezza del fronte si misura in metri (m).

#### 1.28. ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti, misurata in metri (m).

#### 1.29. ALTEZZA UTILE (HU)\*

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

*Note esplicative:* l'altezza utile si misura in metri (m). Per l'altezza utile si utilizza l'acronimo (HU). L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

#### 1.30. DISTANZE\*

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

*Note esplicative:* ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati. La distanza si misura in metri (m).

#### 1.31. VOLUME TECNICO\*

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.).

#### 1.32. EDIFICIO\*

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

#### 1.33. EDIFICIO UNIFAMILIARE\*

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

#### 1.34. PERTINENZA\*

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

*Note esplicative:* gli edifici minori che costituiscono pertinenza della costruzione principale sono considerati corpi edilizi accessori e, come tali, non computati nel calcolo della SL, qualora presentino le seguenti caratteristiche: altezza massima (H) rispetto all'estradosso del punto più alto della copertura e la quota naturale del terreno nel punto più basso non superi i 3,00 m in caso di copertura inclinata a falde con pendenza non superiore al 30%. In caso di copertura piana l'altezza media all'intradosso non dovrà essere superiore a 2,50 m.

**1.35. BALCONE\***

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

*Note esplicative:* il parapetto, per essere considerato tale, dovrà avere altezza uguale o superiore a 100 cm.

**1.36. BALLATOIO\***

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura, con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

**1.37. LOGGIA/LOGGIATO\***

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

*Note esplicative:* restano ferme le possibilità consentite dell'articolo 4, comma 4, della L.r. 39/2004.

**1.38. PENSILINA\***

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e privo di montanti verticali di sostegno.

**1.39. PORTICO/PORTICATO\***

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

*Note esplicative:* restano ferme le possibilità consentite dalla L.r. 39/2004.

**1.40. TERRAZZA\***

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

*Note esplicative:* restano ferme le possibilità consentite dalla L.r. 39/2004. Il parapetto, per essere considerato tale, dovrà avere altezza uguale o superiore a 100 cm.

**1.41. TETTOIA\***

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**1.42. VERANDA\***

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

**1.43. SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO\***

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

**1.44. ALTEZZA URBANISTICA (AU)**

Altezza convenzionale definita dal PGT, da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

*Note esplicative:* se non in contrasto con quanto stabilito dallo strumento urbanistico, si considererà il parametro convenzionale di 3,0 m.

**1.45. VOLUME URBANISTICO (VU)**



Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

#### **1.46. TENDE DA SOLE**

Le tende da sole dovranno essere conformi a quanto previsto dalle norme UNI EN 13561, sia che siano a bracci estensibili (con o senza cassonetto), a caduta con o senza guide laterali (eventualmente con telo trattenuto nelle guide o zip) o a cappottina. Le tende da sole avranno schermatura mobile ritraibile in tessuto e verranno poste in opera a parete o a soffitto (ad eccezione delle tipologie a cappottina), complete di sistema di movimentazione del telo schermante manuale o motorizzato con automatismi.

#### **1.47. TENDE A PERGOLA**

Le tende a pergola dovranno essere conformi a quanto previsto dalle norme UNI EN 13561, sia che siano con schermatura mobile con telo in tessuto retrattile, con lamelle frangisole orientabili in alluminio integrate o bioclimatiche con lamelle frangisole orientabili e ritraibili in alluminio integrate. Le tende a pergola potranno essere autoportanti o addossate a una parete o a sbalzo e si completeranno con apposito sistema di movimentazione degli elementi schermanti manuale o motorizzato con automatismi.

#### **1.48. TENDE ANTINSETTO**

Le tende antinsetto dovranno essere conformi a quanto previsto dalle norme UNI EN 13561 e 14501 (prestazione Gtot), sia che siano con guide laterali e telo trattenuto dalle stesse (zip), con guide laterali semplici (avvolgibili lateralmente, in orizzontale o verticale), senza guide inferiori di scorrimento (avvolgibili in orizzontale e lateralmente) o plissettate (telo ad impacchettamento laterale con guide a pavimento da 4 o 8 mm con struttura in alluminio ed accessori in plastica, telo ad impacchettamento verticale senza guide a pavimento). Le tende a pergola potranno essere a soffitto, a parete, nell'imbotte o frontali, disposte in posizione verticale (tutte) o inclinata fino a 15° (zip) o 45° (se avvolgibili lateralmente, in orizzontale o verticale, anche senza guide), e si completeranno con apposito sistema di movimentazione motorizzato o manuale (a molla o a catenella per le avvolgibili in verticale, a molla se avvolgibili in orizzontale o lateralmente o frizionato se senza guide).

## PARTE SECONDA

### DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

#### TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

##### CAPO I - SPORTELLI UNICI ED ORGANISMI CONSULTIVI

#### Articolo 10 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione locale per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale, che si esprime in materia paesaggistico-ambientale.
2. La Commissione opera secondo i disposti e le linee guida regionali e il suo funzionamento è regolato dal vigente Regolamento, predisposto ai sensi dell'art. 81 della L.r. n. 12/2005 e s.m.i., approvato con apposita deliberazione di Consiglio comunale, a cui si rimanda.
3. Quale organo tecnico consultivo, la Commissione esprime pareri non vincolanti in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune, nonché al giudizio di impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico regionale vigente al momento dell'espressione.
4. Oltre a quanto stabilito dal citato regolamento di esercizio delle relative funzioni, la Commissione per il paesaggio è competente ad esprimere pareri nell'ambito delle procedure amministrative per:
  - il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e l'irrogazione delle sanzioni, di cui rispettivamente agli articoli 146, 159, 167 e 181 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modifiche ed integrazioni, relativamente alle competenze attribuite dall'art. 80 della L.r. 12/2005 e s.m.i.;
  - opere soggette all'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, da realizzarsi in ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 64, comma 8, della L.r. 12/2005;
  - opere di nuova costruzione ed ogni modifica significativa dell'aspetto esteriore degli immobili.
5. Alla Commissione per il paesaggio può, altresì, essere richiesto un parere consultivo:
  - sulle proposte di piani e/o programmi soggetti a Valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
  - sui piani attuativi;
  - su opere pubbliche e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
  - sui programmi integrati di intervento.
6. In merito alla composizione e alle caratteristiche dei componenti della medesima, si rimanda al citato regolamento sull'esercizio delle funzioni della Commissione, ad integrazione del quale si stabilisce che il Presidente potrà essere indicato dall'atto di nomina della Commissione, con decreto sindacale, ovvero potrà essere eletto nella prima seduta della stessa. Sempre nel medesimo atto di nomina, ovvero nella prima seduta della Commissione, si potrà anche indicare una lista di supplenti, cui attingere in caso di rinuncia, decadenza o revoca del mandato di uno o più membri effettivi.
7. La carica di membro della Commissione sarà incompatibile con la nomina a sindaco, assessore o consigliere comunale; **inoltre, ai componenti della Commissione non sarà possibile assumere incarichi pubblici non elettivi presso l'Amministrazione comunale per tutta la durata del mandato.** Sarà, inoltre, incompatibile per i soggetti che, per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, organi o istituti, si devono esprimere anche in sede di controllo sulle pratiche sottoposte alla Commissione. Non potranno, altresì, essere nominati membri e far parte della Commissione gli amministratori eletti, coloro che siano anche membri di Commissione edilizia e/o urbanistica (qualora istituita) o di commissioni comunali operanti nel settore territoriale, nonché i dipendenti

dell'Ente che svolgano anche funzioni in materia edilizia ed urbanistica, poiché non sarebbe garantita, come richiesto dall'art. 146 del D.lgs. 42/2004, come modificato dal D.lgs. 63/2008, una separata valutazione dei due profili (paesaggistico e urbanistico-edilizio). Non potranno far parte della Commissione contemporaneamente soggetti che risultino fratelli, ascendenti, discendenti, affini di primo grado, adottante e adottato.

8. I componenti che non partecipino, senza giustificato motivo (da inoltrare formalmente prima di ogni seduta), a tre sedute consecutive della Commissione, o a sei sedute anche non consecutive nel corso di un anno solare, decadranno dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione. Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza, si provvederà alla sua sostituzione attingendo alla lista dei membri supplenti, che resteranno in carica per il solo residuo periodo di durata della Commissione. I componenti della Commissione decadranno anche, previo decreto del Sindaco, per intervenuta incompatibilità e per motivate esigenze legate al funzionamento della Commissione. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari saranno sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività del decreto che ne dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

9. Ai lavori della Commissione potranno partecipare (senza diritto di voto) anche il Responsabile dell'UTC e/o del procedimento e/o altro personale dell'ufficio che provvederà all'illustrazione delle pratiche. Un funzionario dell'UTC assisterà, senza diritto di voto, in qualità di segretario e redigerà i verbali delle sedute. I componenti della Commissione per cui sussista un conflitto di interessi alla trattazione di argomenti specifici (poiché relativo ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado) si dovranno astenere dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale. Vi è conflitto d'interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento, quando prenda parte in qualsiasi modo alla richiesta di permesso di costruire, quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione, quando appalti la realizzazione dell'opera, quando sia parente o affine entro il quarto grado del richiedente, proprietario, costruttore o progettista.

10. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, avrà facoltà di richiedere al Responsabile dell'UTC di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; avrà, altresì, facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti il titolo edilizio, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.

11. La Commissione dovrà sempre motivare adeguatamente l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria. La Commissione per il Paesaggio sarà tenuta, in via generale, ad esprimere il proprio parere in sede di prima convocazione e, comunque, nel caso sia necessario un supplemento istruttorio, non oltre la successiva seduta utile.

12. La Commissione avrà facoltà di richiedere un supplemento istruttorio, documentazione integrativa, effettuazione di sopralluoghi e richiedere l'audizione dei progettisti per l'illustrazione degli elaborati.

### **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### **CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

#### **Articolo 37 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. ~~Nelle more della definizione di particolari~~ **Come stabilito dalle** norme regolamentari regionali o nazionali; di prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti indoor, sia lavorativi che residenziali, per i soli spazi destinati alla permanenza di persone, gli interventi di nuova costruzione dovranno essere attuati nel rispetto delle tecniche di prevenzione e mitigazione definite dalle Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambiente indoor, approvate da Regione Lombardia, con decreto del Direttore Generale della Sanità n. 12678 del 21/12/2011, **così come aggiornate dal D.lgs. 101/2020 e dalla L.r. 3/2022. In particolare, i proprietari degli immobili adibiti a uso abitativo con locali situati al pianterreno o a un livello seminterrato o sotterraneo dovranno effettuare misurazioni della concentrazione di gas radon, privilegiando i locali con più alto fattore di occupazione. Ove necessario, andranno previste apposite misure tecniche correttive per la riduzione della concentrazione del gas radon.**
2. Su tutto il territorio comunale, rilevata la presenza di potenziali rischi legati alla presenza del radon, nel caso di interventi che coinvolgano piani interrati, seminterrati e terra, ogni attività sarà assoggettata alla verifica della presenza del citato gas e della relativa concentrazione all'interno degli ambienti confinati, anche nei casi in cui la conformazione del fabbricato (in termini di rapporto dell'involucro con il suolo, sia rispetto alle fondamenta che ai muri perimetrali eventualmente interrati) ne richieda la misurazione a maggior tutela della salute pubblica.

## **CAPO II - SPECIFICAZIONI SUI REQUISITI E SULLE DOTAZIONI IGIENICO-SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO, DIREZIONALE E COMMERCIALE**

### **Articolo 43 - CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI**

1. Le cucine e gli spazi di cottura dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - a) pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
  - b) soffitto di materiale traspirante;
  - c) cappa aspirante, sopra all'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento esterno di vapori, odori e fumi; ~~solo in presenza di piani di cottura elettrici sarà ammessa l'installazione di cappe filtranti, non collegate a canne di esalazione, negli interventi di entità non inferiori alla manutenzione straordinaria;~~
  - d) parete di ubicazione di lavello e punto di cottura in materiale lavabile, realizzata anche con elementi di arredo.
2. I servizi igienici dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - a) pavimenti e pareti, in corrispondenza degli apparecchi sanitari, fino a un'altezza di 180 cm, rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
  - b) soffitto di materiale traspirante;
  - c) l'ambiente contenente il vaso igienico dovrà essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti e separato dal locale cucina o dall'angolo cottura mediante disimpegno dotato di porta.
3. I servizi igienici dovranno avere la seguente dotazione minima di apparecchi sanitari:
  - a) per abitazioni: lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
  - b) per unità immobiliari con altra destinazione: wc e lavabo sospesi (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche).

### **Articolo 46 - AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROMETRICI**

1. In merito all'aerazione dei servizi igienici, tutte le unità immobiliari attrezzate con ventilazione meccanica controllata potranno essere dotate di servizio igienico cieco con aerazione attivata.
2. In merito all'aerazione dei servizi igienici, per alloggi fino a 70 mq di superficie utile, in assenza di ventilazione meccanica controllata, è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata con un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora, se in espulsione continua, o in alternativa di 12 volumi/ora, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico, che dovrà essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
3. In merito all'aerazione dei servizi igienici, in tutti i restanti casi, le unità immobiliari dovranno essere dotate di un bagno con aerazione naturale garantita da una finestra di misura non inferiore a 0,50 mq per il ricambio dell'aria e, comunque, pari ad almeno 1/10 della superficie del locale, nel caso in cui lo stesso sia superiore a 5 mq, apribile all'esterno su spazi liberi, corti, cortili, patii e cavedi.
4. Per la dotazione minima di canne, ogni unità immobiliare destinata ad abitazione dovrà essere dotata di almeno di un accesso a una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi ad uso esclusivo, realizzata a norma di legge e sfociante in copertura, salvo quanto previsto all'articolo sulle distanze. Nel caso di stabili dotati di ventilazione meccanica controllata, i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
5. Per la dotazione minima di canne, le cucine per la ristorazione o similari dovranno essere dotate di canne di esalazione ad uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate a norma di legge. ~~Per i soli apparecchi di cottura elettrici, in alternativa, si potranno adottare altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti, purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato. Di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.~~

6. Per la dotazione minima di canne, nel caso di impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso, a servizio di singole unità immobiliari, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie, ovvero di scarico diretto all'esterno, a norma di legge. Le canne di esalazione e le canne fumarie dovranno sfociare oltre la copertura, nel rispetto della norma di distanza e delle discipline volte ad assicurare un'ideale evacuazione.

7. In riferimento all'aerazione tramite corti, cortili e patii, si potranno conseguire l'aerazione naturale e il riscontro d'aria mediante l'apertura di finestre su spazi liberi o su corti, cortili e patii aventi le caratteristiche specificate dal comma ivi dedicato. Per i soli bagni e locali di servizio, l'aerazione naturale sarà ammessa attraverso l'apertura di finestre su cavedi, con le caratteristiche di cui ai commi successivi.

8. In riferimento all'aerazione tramite corti, cortili e patii, ai fini dell'esclusiva applicazione delle norme del presente Regolamento, si definiscono corti, cortili o patii gli spazi scoperti interni al corpo di fabbrica, delimitati per più di tre quarti del loro perimetro da fabbricati di altezza superiore a 3 metri, con una superficie netta pari ad almeno un quinto della sommatoria delle superfici delle pareti che li delimitano e con i lati non inferiori a 4 metri.

9. I cavedi di aeroilluminazione sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine, fino a un massimo di 8 piani. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio con il colmo del tetto, in forma aperta, e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di passaggio a livello del pavimento. In rapporto alla loro altezza, i cavedi devono essere così dimensionati:

a) altezza fino a 8,0 m: lato minimo 2,50 m, superficie minima 6,0 mq;

b) altezza fino a 12,0 m: lato minimo 3,00 m, superficie minima 9,0 mq;

c) altezza fino a 18,0 m: lato minimo 3,50 m, superficie minima 12,0 mq;

d) altezza oltre 18,0 m: lato minimo 4,00 m, superficie minima 16,0 mq

10. In riferimento ai cavedi di aeroilluminazione, per superficie minima si intende l'area libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio. Il cavedio dovrà essere aperto alla base, onde consentire il tiraggio naturale.

11. Per i cavedi di aeroilluminazione, negli interventi edilizi, ad eccezione di quanto compreso nel Nucleo di antica formazione e degli edifici di interesse storico, secondo la classificazione del vigente PGT, non sarà ammessa la creazione di nuovi cavedi. Negli interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia, sarà consentito il mantenimento dei cavedi esistenti, senza peggioramenti della situazione preesistente, e sarà ammesso l'adeguamento dei medesimi alle dimensioni definite in precedenza.

## Articolo 49 - SCALE

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Si dovrà, in ogni caso, garantire la corretta fruibilità e la possibilità del trasportare in soccorso le persone. Le rampe delle scale negli interventi di nuova costruzione potranno avere massimo 10 alzate consecutive, 14 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale siano l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili, dovranno avere una larghezza della rampa di minimo 80 cm ed un diametro minimo di ~~44~~120 cm.

3. Le scale che colleghino più di due piani, compreso il piano terra, dovranno essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 1,00 mq, presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari ad almeno a 0,40 mq per ogni piano servito. Gli infissi dovranno essere agevolmente apribili e pulibili.

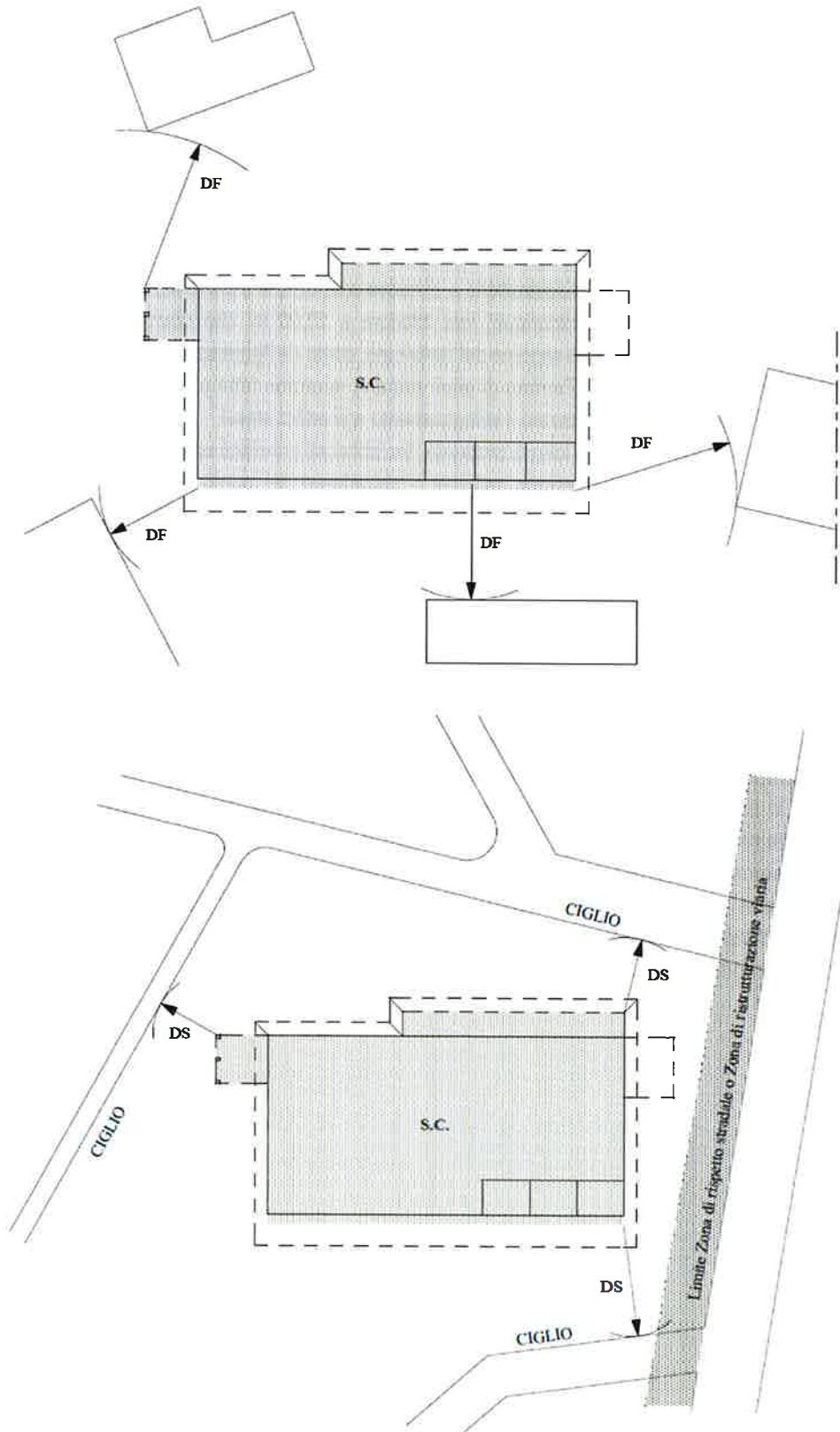
4. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

5. Sono escluse da quanto disposto dal presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
6. Nel caso d'installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza a un minimo di 85 cm.

### **Articolo 51 - DISTANZE**

1. Oltre a quanto stabilito dalla Disciplina generale del PDR, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti, è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
2. Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, mai inferiore a 10,00 m, che dovrà essere verificata quale distanza radiale rispetto agli spigoli della sagoma del fabbricato, come da figura seguente.
3. Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di piani attuativi, eccezion fatta per i confini dell'area oggetto di intervento unitario, e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.
4. In caso di edificazione nel medesimo lotto di proprietà, tra fabbricati principali ed edifici accessori, che abbiano altezza massima d'ingombro (quota terreno naturale - estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a 3,00 m, si prescrive una distanza minima di 3,00 m, purché il fronte del fabbricato accessorio non risulti in corrispondenza di finestrate dell'edificio principale pregiudicando l'adeguata aeroilluminazione dei locali; è comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.
5. Tra gli accessori, che abbiano altezza massima d'ingombro (quota terreno naturale - estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a 3,00 m, si prescrive una distanza minima di 3,00 m, nel rispetto delle norme del codice civile; è comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.
6. Per i fabbricati, o porzioni di essi, prospicienti strade pubbliche si prescrivono le distanze minime dal ciglio stradale di cui ai successivi commi. Ai fini dell'applicazione della presente norma, per individuare il ciglio stradale, il calibro stradale da considerare è indicato nell'apposito approfondimento di PGT o nel piano attuativo connesso. Per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per le aste già ampliate in esecuzione del PGT, la larghezza prevista è pari a quanto in concreto esistente, con un minimo di 5,00 m.
7. Per gli interventi nel centro storico si potrà mantenere la distanza tra edifici preesistenti e ciglio stradale, se inferiore a 5,0 m; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, considerati ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT o, in mancanza, quanto esistente sullo stesso lato della strada nell'ambito del medesimo isolato.

DF >= x Distanza minima prescritta per ciascuna Zona





8. Per gli interventi di ampliamento, sopralzo, ricostruzione (compreso quanto definibile come ristrutturazione edilizia) e nuova costruzione negli altri ambiti del TUC, la distanza minima dalle strade (non solo pedonali o ciclabili) è pari a 5,0 m, fatta salva l'eventuale maggiore profondità della fascia di rispetto o di allineamento eventualmente indicata sulla tavola di azionamento e ad eccezione dei casi di costruzione in aderenza all'edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalla strada non inferiore a quella dell'edificio esistente.

9. Per gli interventi di ricostruzione (compreso quanto definibile come ristrutturazione edilizia) e nuova costruzione nelle zone esterne al TUC, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non solo pedonali e ciclabili) è stabilita dalla Disciplina generale del PDR. Si dovrà comunque rispettare la maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di azionamento. Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

10. Le norme dettate dal Codice della strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni della tavola di azionamento e sulle precedenti disposizioni, ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore. Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Sono comunque tassative le norme dettate dal Codice della Strada.

11. In caso di formazione di recinzione fronte strada (sia all'interno che all'esterno del TUC), il posizionamento della stessa, qualora in prosecuzione di arretramenti consolidati, dovrà preferibilmente seguire tali allineamenti, ciò pur mantenendo salva la distanza del fabbricato dal ciglio strada per come definita ai punti precedenti e nel rispetto di quanto stabilito dalla Disciplina generale del PDR.

12. Le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di essi, dai confini di proprietà sono definite dalle norme relative allo specifico ambito di intervento. Si applicano comunque le disposizioni generali di cui al presente articolo, che prevedono una distanza minima dal confine pari a 5,00 m, misurata in forma radiale dal perimetro del fabbricato rispetto ai confini di proprietà. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m, rispetto a quella minima di zona indicata nelle norme di PGT, in caso di piano urbanistico attuativo limitatamente ai confini ricadenti all'interno del piano, mentre non sono consentite riduzioni di distanza rispetto ai confini esterni o perimetrali del piano. Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni in materia di distanze riportate nelle specifiche norme del Piano delle Regole del PGT per i diversi ambiti territoriali.

13. Gli interventi di ampliamento, sopralzo, ricostruzione (compreso quanto definibile come ristrutturazione edilizia) e nuova costruzione potranno essere realizzati a confine, fatti salvi i diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- a) in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, rispettando sempre le distanze tra edifici;
- b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) se l'edificazione su lotti confinanti avviene contestualmente, con unico titolo abilitativo o progetto unitario.

14. Per gli interventi nel centro storico e nei nuclei di antica formazione, come individuati dal PGT, si dovrà mantenere la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà. In caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, andrà rispettato l'allineamento prescritto dal PGT, con l'osservanza delle distanze minime stabilite dal codice civile. È ammessa la realizzazione a confine di proprietà in caso di intervento soggetto a piano di recupero, che preveda la demolizione e ricostruzione dei fabbricati sul sedime originario, o nei casi in cui norme specifiche di intervento prevedano un allineamento planimetrico che comporti distanze inferiori.

15. Per gli edifici accessori, che abbiano l'altezza massima di ingombro (quota terreno naturale - estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a 3,00 m, dovrà essere rispettata la distanza minima di 1,50 m dal confine. È ammessa la costruzione a confine di proprietà dei fabbricati accessori, nei seguenti casi:

- a) in aderenza a pareti non finestrate di un fabbricato esistente a confine sulla proprietà confinante;
- b) in caso di intervento congiunto tra le due proprietà con progetto unitario che preveda la realizzazione di edifici accessori a confine in aderenza, realizzati anche in tempi differenti;
- c) in caso di accordo tra le due proprietà.

Negli altri casi, si dovrà rispettare la distanza di 3,00 m dal confine. Gli edifici accessori dovranno comunque rispettare le distanze dalla strada e da altri fabbricati indicate in precedenza.

16. Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Si dovranno comunque osservare le distanze stabilite dalle vigenti norme di sicurezza specifiche.

17. Per le distanze dei fabbricati dai confini tra differenti ambiti urbanistici, il confine che divide le zone destinate ai servizi pubblici o ad uso pubblico da quelle del tessuto urbano residenziale, produttivo o commerciale, nonché di quelle agricole, è da equiparare a confine di proprietà e, pertanto, dovranno essere rispettate le norme definite in precedenza e che regolano le distanze dei fabbricati dai confini. Non si applicano, inoltre, le disposizioni relative alla possibilità di costruire a confine. Il confine urbanistico tra ambiti a destinazione produttiva rispetto a zone residenziali, ancorché ricadente all'interno di una medesima proprietà, è da equiparare a confine di proprietà e, pertanto, dovranno essere rispettate le norme definite in precedenza. Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di 3,00 m dal confine urbanistico che divide una zona del tessuto urbano (residenziale, produttiva o terziaria) dalle zone extraurbane (agricole, boschive o naturali), anche se facenti parte del medesimo mappale o della medesima proprietà **per lotti edificabili superiori a 600 mq**, distanza che si riduce a 1,0 m nel caso in cui il confine interessi unicamente zone residenziali e agricole all'interno della stessa proprietà.

18. In merito alle distanze dalle strade e dai confini di attrezzature, quali silos, serbatoi, strutture tecniche, oltre al rispetto di eventuali distanze di sicurezza stabilite da specifiche norme di legge, le attrezzature fisse funzionali all'attività, quali silos, serbatoi, vani e strutture per l'alloggiamento di macchinari, dovranno rispettare una distanza minima dal confine di proprietà, in corrispondenza di zone a destinazione residenziale o di aree di pertinenza di abitazioni, non inferiore a:

- a) 1,50 m nel caso in cui l'altezza delle attrezzature non sia superiore a 2,50 m;
- b) 3,00 m nel caso in cui l'altezza delle attrezzature non sia inferiore a 2,50 m e superiore a 5,00 m;
- c) 5,00 m nel caso in cui l'altezza delle attrezzature sia superiore a 5,00 m.

All'interno del centro abitato, in corrispondenza di strade di pubblico transito, le attrezzature fisse funzionali all'attività, quali silos, serbatoi, vani e strutture per l'alloggiamento di macchinari, dovranno rispettare una distanza minima dal ciglio stradale non inferiore a:

- a) 1,50 m nel caso in cui l'altezza delle attrezzature non sia superiore a 2,50 m;
- b) 5,00 m nel caso in cui l'altezza delle attrezzature sia superiore a 2,50 m.

19. In termini di distanze delle nuove costruzioni negli ambiti agricoli, al fine di garantire un'adeguata fascia di rispetto tra gli insediamenti agricoli e gli ambiti residenziali confinanti con le zone agricole, l'edificazione di nuovi edifici in ambito agricolo è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) nella fascia tra 10,00 e 20,00 m dal limite delle zone residenziali si potranno realizzare esclusivamente le abitazioni del titolare e dei lavoratori dell'azienda agricola e gli edifici accessori all'abitazione, con altezza massima per l'abitazione pari all'altezza della zona residenziale confinante;
- b) le strutture destinate all'attività agricola, con esclusione di quanto destinato all'allevamento di animali, si potranno realizzare ad una distanza non inferiore a 20,00 m dalle zone residenziali, purché l'altezza degli edifici non sia superiore a 5,00 m e la superficie coperta non sia superiore a 200 mq. In caso contrario, i nuovi edifici dovranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a 50,00 m dal limite degli ambiti residenziali limitrofi;
- c) tutte le strutture destinate all'allevamento di animali, quali stalle, tettoie, recinti e aree aperte di pascolo, nonché strutture per la raccolta, lo stoccaggio ed il trattamento dei reflui e delle deiezioni degli animali dovranno essere posti a distanza non inferiore a 250 m dalle zone residenziali. Sono ammessi a distanza inferiore solo gli interventi di adeguamento ed ampliamento di edifici esistenti, già destinati all'allevamento di animali, purché non determinino una riduzione della distanza esistente;
- d) per allevamenti amatoriali di animali, con un numero di capi inferiori a 4 per tipo di animale e complessivamente non superiore a 10, è ammessa una distanza degli edifici e delle strutture destinate all'allevamento dalle zone residenziali non inferiore a 50 m.

## CAPO III - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

### Articolo 59 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. Qualsiasi installazione permanente o temporanea, che produca occupazione di suolo pubblico, all'interno del tessuto urbano consolidato come definito dal PGT, nonché negli ambiti di trasformazione (AT) disciplinati dal Documento di piano, è ammessa a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale ed ha comunque carattere precario. L'installazione di chioschi, di edicole o altri manufatti simili e di strutture per il ristoro annesse ai locali di pubblico esercizio, da collocarsi su suolo pubblico, per una permanenza a carattere continuativo, è ammissibile, in forma precaria e, analogamente alle occupazioni temporanee, in conformità al Codice della strada e al suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché nel rispetto delle specifiche norme e regolamenti vigenti. Per tali manufatti, il Comune potrà predisporre apposito regolamento.
2. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi all'installazione di chioschi, strutture fisse annesse ad esercizi pubblici, edicole od altri manufatti simili è subordinato alla presentazione di una domanda corredata da elaborati grafici sufficienti a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi relativi all'ubicazione, al periodo di permanenza, alle dimensioni, alla funzionalità, all'aspetto architettonico del manufatto, agli accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante, nonché a quanto necessario a consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sul traffico e sulla viabilità.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi, nel caso in cui i manufatti insistano su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo.
4. I provvedimenti di cui al comma 2 sono temporanei e rinnovabili, ma possono essere revocati in qualsiasi momento, se lo dovessero richiedere ragioni di interesse pubblico.
5. L'installazione di detti elementi è soggetta alla costituzione di deposito cauzionale a garanzia della rimozione.
6. L'installazione di simili elementi è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) devono risultare facilmente amovibili, anche se infissi al suolo;
  - b) devono osservare le disposizioni che seguono, oltre alle prescrizioni del Codice della strada, e, nel caso in cui si configurino come luoghi di lavoro, dovranno rispettare tutte le altre disposizioni in merito del presente RE;
  - c) non dovranno risultare lesivi del verde e delle pavimentazioni pubbliche;
  - d) non dovranno avere interferenze rilevanti con percorsi pedonali e ciclabili;
  - e) a condizione che i "dehor" adiacenti a locali destinati alla permanenza di persone non inficino i rapporti aero-illuminanti dei locali retrostanti.
7. Il soggetto autorizzato a collocare il manufatto provvisorio sarà tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza del permesso; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvederà direttamente, a spese dell'inadempiente, attraverso l'impiego del deposito cauzionale.
8. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti di breve durata, quali gli elementi destinati al mercato settimanale, a spettacoli itineranti, all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative politiche, commerciali, sportive e culturali e alla costruzione di servizi per i cantieri edili.

### Articolo 61 - RECINZIONI

1. Nel TUC è ammessa la realizzazione di recinzioni nel rispetto delle caratteristiche, modalità e prescrizioni definite ai successivi commi. Al di fuori del TUC, le recinzioni sono disciplinate dalle norme sul territorio agricolo.
2. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, dovranno presentare un aspetto decoroso. Le recinzioni dovranno essere poste lungo gli allineamenti fissati

dall'azzonamento del PGT, salvo eventuali maggiori arretramenti fissati dalla Disciplina generale del PDR, nonché indicati dal competente Ufficio tecnico comunale in sede di assegnazione dei punti fissi, al fine di poterle allineare, per quanto possibile, con i limiti fisici limitrofi e di mantenere l'unità compositiva.

3. Le recinzioni non dovranno ostacolare e/o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo si potranno dettare specifiche prescrizioni, al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare l'intorno ambientale.

4. Su tutto il territorio comunale si potranno realizzare recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici:

- a) con muro pieno;
- b) con muretto o cordolo sovrastato da reti o cancellate;
- c) con reti e siepi di **essenze autoctone**;
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

Per particolari caratteristiche ed esigenze altimetriche, si potranno ammettere, anche su strada, recinzioni di tipo chiuso, aventi funzione di muri di sostegno o di contenimento terra, a condizione che la sommità del muro non superi di oltre 30 cm la quota naturale del terreno, di cui funge da sostegno, adottando, nel contempo, opportuni accorgimenti, al fine di evitare lo scolo delle acque su strada, spazi pubblici o sul fondo sottostante. Per le ipotesi di cui al precedente periodo, nel caso in cui il lotto da recintare sia posto a quota superiore, con un dislivello maggiore alle altezze previste per il muro pieno, per le varie zone omogenee, sovrastanti il muro di sostegno e/o contenimento terra, sono ammissibili elementi trasparenti (rete metallica, inferriate, etc.) sistemati in modo tale da rendere visibile la vegetazione interna, quindi con divieto di mascheramento con telo plastificato, per un'altezza massima di 100 cm, nei casi in cui la sommità del muro di contenimento e/o sostegno terra, realizzato in conformità al presente articolo abbia altezza superiore a 1,50 m rispetto alla quota strada (in assenza di marciapiede) o dalla quota del marciapiede.

5. In tutto il territorio comunale, per tutte le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:

- a) di filo spinato,
- b) di lamiera o pannelli ciechi recuperati, di qualunque materiale.

6. In ogni caso, anche quando trattasi di confini tra privati e fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) non avere altezza superiore a 2,50 m, da misurarsi:

- su fronte strada: dalla quota del marciapiede; se non esistesse il marciapiede la quota verrà misurata da +16 cm dal colmo stradale;

- su fronti tra privati: dalla quota naturale del terreno del lotto oggetto di intervento;

b) presentare spazi liberi che assicurino la visibilità trasversale continua per non meno dei 2/3 della loro superficie;

c) il lato posto verso piazze, spazi e vie pubbliche dovrà avere zoccolo pieno dell'altezza massima di 0,50 m dal piano di marciapiede o, in assenza di questo, di 0,65 m dal piano stradale;

d) è ammesso che sui lati comuni tra privati siano realizzati manufatti ciechi rispettanti le medesime altezze; è comunque fatto divieto d'uso di materiali deperibili o di recupero;

e) le recinzioni saranno costituite da:

- muro pieno, di altezza non superiore a 70 cm dal piano di campagna del lotto da recintare, ovvero dalla quota strada (in assenza di marciapiede) o del marciapiede;

- sovrastanti elementi trasparenti (rete metallica, inferriate, etc.) sistemati in modo tale da rendere visibile la vegetazione interna, quindi, con divieto di mascheramento con teli plastificati;

f) i cancelli posti a chiusura di passi carrabili si dovranno conformare alle larghezze per essi stabilite.

7. È ammessa una tipologia diversa (a muratura piena, totalmente a giorno senza alcuna zoccolatura, etc.) unicamente quando il nuovo manufatto verrà edificato quale completamento di altri elementi esistenti che, con la loro morfologia, costituiscono elemento caratterizzante l'ambiente. In tale caso, valutate le preesistenze,

l'Amministrazione comunale potrà dettare le necessarie prescrizioni di tipo estetico e morfologico, al fine di mantenere le caratteristiche ambientali. Nel medesimo parere verranno fissati i livelli e i materiali di finitura. In questo caso l'atto finale dovrà contenere le esplicite motivazioni di tali scelte.

8. Salvi diversi allineamenti imposti in attuazione degli strumenti urbanistici comunali o di piani attuativi, ovvero sulla scorta di progetti di realizzazione di nuove strade o di riforma delle esistenti, tenuto conto delle indicazioni del Codice della strada e del suo regolamento attuativo, le recinzioni si dovranno allineare con i limiti fisici limitrofi, al fine di mantenere l'unità compositiva. In prossimità di incroci o curve cieche, le recinzioni e la vegetazione dovranno essere poste in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: il competente Ufficio comunale nel relativo provvedimento abilitativo potrà dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

9. Entro il perimetro del centro abitato, in corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio, le recinzioni dovranno avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione. Di norma, e salvo casi particolari da verificarsi in dipendenza di fattori di sicurezza, tale condizione si riterrà assoluta quando si verrà a formare uno smusso di raggio pari al calibro della strada di maggiore importanza. Il calibro stradale da utilizzare è previsto dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'edificazione, indipendentemente dalle condizioni riscontrabili in quel momento sul sito.

10. La presenza di schermi a verde (siepi, cespugli, etc.), così come la posa a dimora di alberi ad alto fusto entro le proprietà private, non dovrà diminuire le condizioni di visibilità trasversale all'incrocio; queste condizioni dovranno essere garantite mediante l'arretramento dell'apparato a verde o tramite potature opportune, che mantengano liberi i coni di visibilità.

11. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni si dovranno aprire all'interno della proprietà.

12. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli dovranno essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura. I cancelli a movimento motorizzato con fotocellula dovranno essere dotati di dispositivi di segnalazione, atti a garantire la sicurezza degli utenti.

13. I cancelli a movimento motorizzato dovranno essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. Per i cancelli motorizzati a scorrimento si dovranno adottare cautele atte ad evitare l'intrappolamento tra le sbarre del cancello e la parte di recinzione posta nell'area di scorrimento del medesimo.

14. In caso di terreno in pendenza, la recinzione dovrà preferibilmente avere un profilo a gradoni o a randa, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti. Lungo i confini tra proprietà, saranno consentite recinzioni di altezza non superiore a 2,50 m complessivi, misurati, in genere, dal piano di campagna del lotto da recintare che:

- per le zone territoriali omogenee a destinazione industriale ed artigianale potranno essere tutte di tipo chiuso e costituite da muro pieno;

- per le altre zone potranno essere di tipo chiuso per massimo 1,50 m (il resto aperto) e costituite da muro pieno.

15. Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

16. Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive delle norme tecniche di attuazione del PGT o degli strumenti sovraordinati (parchi locali, provinciali, etc.), nelle zone agricole, boschive di tutela paesaggistica, etc., sono ammesse recinzioni solo a protezione di costruzioni regolarmente assentite e per le sole aree di diretta pertinenza. In questi casi si applicheranno le disposizioni già previste per le zone edificate e/o edificabili. Le protezioni autorizzate non dovranno, in alcun modo, ostacolare:

- i movimenti degli animali di piccola taglia,
- il corretto deflusso delle acque superficiali.

Le recinzioni ammissibili potranno essere eseguite in siepi naturali con essenze autoctone o tramite steccato in legno con un'altezza massima pari a 1,20 m, salvo nelle zone ove ciò è vietato dagli strumenti sovraordinati o dalla legge. La realizzazione di tali recinzioni non potrà in ogni caso generare fondi chiusi e dovrà garantire la

permeabilità a livello del suolo alla piccola fauna e la piena percorribilità a livello ciclopedonale ai fini della fruizione del territorio.

17. Gli accessi carrai che si dovessero aprire nelle recinzioni in zona agricola dovranno essere conformati a quanto prescritto dal presente RE per gli "accessi carrai". In caso di terreno in pendenza, la recinzione dovrà preferibilmente avere un profilo a gradoni o a randa, rispettando l'altezza massima prescritta. Fatti salvi i casi previsti dal Codice civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

18. All'interno dei piani attuativi le recinzioni o i manufatti che dovessero delimitare i confini dovranno avere carattere di omogeneità sia verso gli spazi pubblici che privati. Le caratteristiche del manufatto dovranno essere fissate in sede di adozione del piano attuativo.

19. Il titolare del provvedimento edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, dovrà, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area interessata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali; la denuncia deve essere corredata dal nulla osta degli Enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati. In ogni caso si dovranno adottare provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non si dovranno aprire verso l'esterno e dovranno rimanere chiuse quando i lavori non saranno in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere dovranno essere dipinti per tutta la loro altezza con vernice bianca riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che dovrà rimanere acceso dal tramonto al levar del sole. Le recinzioni provvisorie dovranno avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m e risultare opache. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, dovrà preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa concessione; se la recinzione dovesse racchiudere manufatti che interessino servizi pubblici, si dovrà consentire pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo avrà l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione. L'Amministrazione comunale avrà la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

20. Preferibilmente in corrispondenza dei cancelli pedonali e carrabili si potranno ammettere porzioni di recinzioni, di tipo chiuso, atte all'alloggiamento dei contatori delle aziende erogatrici di servizi pubblici, per una lunghezza, di norma, pari a 1,20 m e fino a 2,20, in rapporto alle utenze.

21. I cancelli pedonali potranno essere dotati di pensilina di copertura, poggiate su pilastri, a condizione che:

- la linea di gronda esterna non superi l'allineamento, su strada e sui confini di proprietà, fissato per la recinzione;
- la pensilina non abbia una larghezza superiore a 1,80 m;
- l'estradosso della pensilina - riferita al colmo del tettuccio nei casi in cui si opti per tale soluzione - venga posta ad un'altezza non superiore a 2,50 m dal piano di campagna attuale, ovvero dalla quota strada (in assenza di marciapiede) o dalla quota del marciapiede.

22. Nelle zone ad uso agricolo e boschivo, come definite dalla L.r. 12/2005 e dal PGT (Disciplina generale e tavole di azionamento), saranno ammesse recinzioni di proprietà di strutture edilizie esistenti, con destinazione d'uso qualificante residenziale e/o agricola, secondo il relativo appoderamento e fino ad una superficie massima complessiva di 3.000,00 mq, salvo dimostrate esigenze di aumento della superficie inclusa nelle recinzioni per particolari funzioni (quali centri ippici e sportivi in genere). Le recinzioni dovranno essere:

- tutte di tipo aperto (preferibilmente in legno alla cavaliera, oppure in paline e rete metallica con spazio al piede per il passaggio della piccola fauna di almeno 15 cm);
- di altezza non superiore a 1,80 m;

- eseguite con salvaguardia delle strade comunali, vicinali, consorziali e private, nonché delle servitù (a meno che, preventivamente, non vengano modificate con formale atto notarile), sicché ne deriva che il confine dell'appoderamento dovrà coincidere con il confine delle strade e delle servitù,
- sono ammissibili muri di sostegno e contenimento terra realizzati in conformità ai precedenti commi.

## CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

### Articolo 64 - AREE VERDI E SPAZI INEDIFICATI

1. In generale, gli interventi sugli edifici, tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino, sono ammessi, anche con modifiche dello stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia. Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali, produttive e ad uso pubblico, si dovranno curare le sistemazioni a verde dei lotti. Le disposizioni di cui al presente articolo, che regolano le modalità di tutela e sviluppo del verde, si applicano agli interventi di iniziativa sia pubblica che privata. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, il progetto dovrà contenere il rilievo della vegetazione esistente (alberature ed arbusti), corredato da apposita documentazione fotografica, e prevedere la sistemazione definitiva dell'area con indicazione delle zone alberate, a prato o a coltivo, delle piante eliminate e della nuova piantumazione, in conformità ad altre opere di sistemazione esterna, recinzioni, percorsi e arredi esterni, muri di contenimento, etc.
2. In tutto il territorio comunale, salvo eventuali diverse disposizioni che potranno essere dettate da un apposito regolamento del patrimonio verde, l'abbattimento di piante con altezza superiore a 8 m è consentito unicamente per ragioni colturali debitamente documentate, o a seguito di rilascio di titolo abilitativo nel quale siano già state dettate le cautele di protezione del verde. Fatti salvi gli interventi selvicolturali, il taglio di alberi non previsto ed autorizzato per comprovate necessità (ad esempio, di sicurezza o in relazione allo stato di salute dell'elemento arboreo), l'autorizzazione al taglio è subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia e di ogni altra autorità competente. L'abbattimento delle piante esistenti dovrà essere autorizzato con apposito atto amministrativo e si potrà consentire solo per motivi di sicurezza (tutela della pubblica incolumità o rischio di incidente e di danneggiamento della propria o altrui proprietà), per l'eliminazione di elementi malati e per comprovate ragioni di ordine ecologico, o in relazione alle necessità edificatorie. In quest'ultimo caso, il progetto dovrà comunque privilegiare soluzioni volte alla conservazione delle alberature esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali. Ogni pianta abbattuta, ai fini di nuova edificazione, dovrà essere sostituita nei limiti del numero minimo di cui al successivo comma. Nelle aree di nuova edificazione dovranno essere previsti e messi a dimora alberi di alto fusto in relazione di almeno 1 (uno) ogni 150 mq di superficie a verde, compresi gli elementi esistenti o in sostituzione degli esemplari abbattuti, oltre a essenze arbustacee in misura di 2 (due) cespugli ogni 150 mq di superficie a verde. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale e delle relative valenze paesistiche, potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione ripariale esistenti, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, oltre che negli ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione, nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.
3. L'inosservanza della normativa di tutela del verde comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'attività edilizia, quando le violazioni dovessero avvenire a seguito di interventi edilizi regolarmente permessi. Nel caso di abbattimento abusivo o di danneggiamento premeditato comportante la perdita del bene, è prevista l'applicazione di un'ammenda pari ad almeno 10 volte il valore di mercato della specie arborea, stimato sulla scorta di apposita perizia estimativa.
4. Nel caso di abbattimenti abusivi non seguiti da idoneo risarcimento del danno ambientale, il soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale è autorizzato ad agire in danno dell'inadempiente, addebitando, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di regolamentazione edilizia, le spese sostenute.
5. L'Amministrazione può approvare, con separati atti, uno specifico regolamento o progetto generale del verde, entro il quale definire in modo puntuale le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano, con riferimento agli aspetti di crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità e simili.



6. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma deve essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e consentendo l'ombreggiamento nel periodo estivo, per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

7. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a sud, est e ovest andrà promosso quando possibile, poiché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate, limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. È consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte ad est ed ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

8. Nella scelta delle specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni si dovranno privilegiare le essenze locali o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali. Nelle aree interessate dalla presenza di reti ecologiche di ogni livello, sono consentite tutte le attività connesse alla coltivazione dei terreni ed al taglio delle piante, ad eccezione di ontano nero, salici con portamento a capitozzo e alberi isolati o facenti parti di siepi o collocate a margine dei corpi idrici. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali e accesso per la manutenzione, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di migliorare l'inerzia termica estiva-invernale e di drenare il deflusso delle acque meteoriche.

9. Dove possibile, si supporta la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali, realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie rispetto alle essenze aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata. In alternativa al verde, si può usare uno zavorramento di inerte di colore chiaro.

10. Sono consentite le operazioni consistenti nello sfalcio e nella lavorazione dei prati, nella coltivazione agricola e orticola e in un moderato sfruttamento selvicolturale dei lembi di bosco presenti, insieme con la pioppicoltura eventualmente esistente. Non è consentito:

- l'impianto di specie non autoctone (conifere, in particolare, ma anche platano, noce nero e similari); tutte le eventuali operazioni di sostituzione di esemplari morti o abbattuti dovranno prevedere esclusivamente l'impiego delle specie arboree ed arbustive ammesse;
- introdurre specie vegetali estranee, in particolare, se inserite nella "black list" di Regione Lombardia;
- inserire recinzioni fisse delle proprietà nelle zone agricole, boschive e naturali, se non con siepi a verde e con specie ammesse;
- effettuare tagli di piante arboree isolate o inserite in filari, nonché di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi;
- attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque;
- attuare interventi/attività che determinino modifiche sostanziali della morfologia del suolo;
- costituire depositi permanenti di materiali dismessi.

11. Nelle zone agricole, boschive e naturali occorrerà, inoltre, evitare l'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio degli autoveicoli o similari (ad esempio, con l'utilizzo di "prato armato"), ad eccezione degli spazi destinati allo stazionamento di automezzi soggetti a rilasci potenzialmente impattanti (autobotti, betoniere, etc.) e ove fosse prevista la presenza di elementi per la raccolta di rifiuti o altre attività con possibili effetti dannosi per il suolo e le acque. Le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riqualficati, per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle specie pregiate. Qualora non si possano conservare, gli interventi di taglio che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi dovranno ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

12. Gli interventi di esbosco, relativi alla sistemazione di aree interessate da interventi edilizi o di sistemazione del territorio, dovranno prevedere, ai sensi della vigente legislazione, interventi di compensazione con la creazione di nuove aree boscate di pari superficie, realizzate con essenze autoctone, o, eventualmente, su richiesta dell'Amministrazione comunale, interventi di sistemazione di aree a bosco individuati tra gli ambiti boscati in aree periurbane, per un importo di valore economico proporzionale (e definito dalla pianificazione di settore) rispetto al costo della piantumazione di una nuova area boscata di superficie pari a quanto disboscato.

13. Le aree inedificate non potranno essere lasciate in stato di abbandono, ma dovranno essere soggette a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte degli enti o dei soggetti proprietari. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che dovessero o potessero determinare grave situazione di rischio igienico-sanitario, dovranno essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o derattizzazione, sia nel caso di sistemazione che di demolizione. Si rende necessario, peraltro, lo sfalcio periodico della vegetazione spontanea con particolare riferimento al controllo dell'ambrosia, con previsione del contenimento dell'infestante secondo il seguente calendario di massima:

- 1° sfalcio: terza decade di giugno;
- 2° sfalcio: terza decade di luglio;
- 3° sfalcio: seconda decade di agosto.

14. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, si potrà ordinare, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

15. Nelle aree agricole e boschive appartenenti alla Rete ecologica "Campo dei Fiori-Parco Ticino" e ai varchi core delle fasce tampone di connessione ecologica per la biodiversità della Provincia di Varese non si potranno realizzare strutture temporanee e ricoveri attrezzi.

## **Articolo 75 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio sono individuati, quali siti da sottoporre a Indagine ambientale preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:

- a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti al deposito, al commercio e all'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie, e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
- b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, commerciale, verde pubblico e altre funzioni di interesse generale;
- c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato, ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche ove non ricorrano le condizioni di cui alle lettere a) e b);
- d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quanto accertato.

2. L'Indagine ambientale preliminare dovrà essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, munito dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine dovrà essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, mentre la relazione illustrativa andrà sottoscritta da un tecnico che ne certifichi la validità. L'indagine non sarà necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando, inoltre, dichiarazione

---

sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

3. Il soggetto che procederà alle indagini dovrà inviargli i risultati all'Ufficio competente del Comune, che ne invierà copia all'ufficio responsabile della pratica edilizia o urbanistica e, in conformità ai disposti di legge, alla Provincia e, per conoscenza, all'ATS.

4. Nel caso in cui i risultati dell'indagine suddetta dovessero evidenziare potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge e di quanto previsto al successivo articolo dedicato.

5. Nelle aree agricole eventuali attività che non rientrino nelle normali lavorazioni agricole e boschive dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale, in particolare, per ciò che concerne l'uso a parcheggio anche temporaneo, fatta eccezione per i mezzi connessi alla lavorazione dei campi e alla conduzione dei fondi da parte del proprietario o dell'affittuario o eventuali figure assimilabili.

## CAPO V - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### Articolo 81 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio, relative a fabbricati con più di 3 unità abitative, si dovranno prevedere locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

2. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, dovranno essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori collocati negli appositi locali, da realizzarsi nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- dovranno essere facilmente accessibili, per gli usi residenziali, anche per i soggetti con mobilità ridotta e dovranno avere superfici adeguate, calcolate mediante apposite indicazioni fornite dagli uffici comunali, in relazione anche agli eventuali sistemi di raccolta automatizzata dei rifiuti;
- superficie minima di 4 mq e comunque non inferiore a 0,005 volte la superficie lorda dell'edificio asservito;
- altezza minima di 2,40 m;
- porta in metallo con apertura di dimensioni minime di 1,00 x 2,10 m;
- pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- esalatore con relativo torrino collocato a una distanza di almeno 7<sup>10</sup> m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso in cui il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
- presa d'aria di dimensione adeguata a garantire l'esalazione del torrino;
- presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

3. I locali dovranno essere posti nelle vicinanze dell'ingresso e comunque dovranno agevolare la raccolta porta a porta secondo il vigente regolamento in materia.

## CAPO VII - ELEMENTI COSTRUTTIVI

### Articolo 111 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

1. Si definiscono aree di pertinenza le superfici, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici, meglio definite nel glossario del presente Regolamento.

2. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi elementi di arredo costituiti da piccoli manufatti leggeri con funzioni accessorie e di servizio, non destinati alla permanenza di persone. I suddetti manufatti dovranno avere caratteri di precarietà costruttiva, di temporaneità di installazione e di facile amovibilità e, pertanto, saranno privi di qualsiasi fondazione stabile.

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al precedente comma, si considerano manufatti leggeri le seguenti strutture:

a) pergolati, pompeiane o pergotende, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche e di altezza non superiore a 2,40 m;

b) gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, destinate ad uso stagionale, atte ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto, prive di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie;

c) arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;

d) modesti manufatti per ricovero di animali domestici o da cortile;

e) ripostigli per il ricovero di attrezzi per giardino o della legna, caratterizzati da strutture leggere in legno o metallo (con eventuali rivestimenti nei colori delle terre naturali) contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità. Le suddette strutture ~~non potranno avere una superficie coperta superiore a 4,00 mq ed altezza in gronda non superiore a 2,20 m~~ dovranno rispettare le dimensioni massime stabilite dal PGT.

Inoltre dovranno essere di pertinenza degli edifici residenziali nel numero di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o in diritto di uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari, è ammesso un solo manufatto. In ogni caso i predetti manufatti dovranno rispettare le distanze dai confini prescritte dal Codice civile.

4. La realizzazione dei manufatti, di cui al punto precedente, ad esclusione di quanto classificato per legge come attività edilizia libera, è subordinata a procedimenti edilizi con asseverazione da parte di tecnico abilitato.

5. Nelle sistemazioni delle aree scoperte degli edifici inclusi nel Nucleo di antica formazione, ove presenti, gli interventi dovranno seguire i seguenti criteri:

- tutelare il giardino o parco esistente, mantenendo i caratteri originari sia per quanto riguarda la vegetazione (vanno mantenute o riproposte le eventuali essenze esotiche a suo tempo messe a dimora), sia per quanto attiene agli elementi architettonici (grotte, vialetti, etc.), sia per quanto attiene alla recinzione;

- escludere la realizzazione di elementi incongrui, quali: muri realizzati con massi di pietra a vista; pavimentazioni in cemento, in asfalto ed in autobloccanti in calcestruzzo; recinzioni prefabbricate in calcestruzzo di vario disegno, oppure in grigliato metallico, oppure in rete metallica, soprattutto se plasticata, nonché le reti frangivento ed anti-introspezione.

6. La sistemazione complessiva delle aree libere incluse nel Nucleo di antica formazione è imposta in tutti i casi di intervento con modalità indiretta. Gli interventi di riqualificazione si dovranno effettuare contestualmente alle opere edilizie previste. Inoltre:

- a) aree e passaggi pubblici gravati di servitù dovranno essere indicati nei progetti e salvaguardati;
- b) è vietata la costruzione di nuove recinzioni tra aree libere contigue, nonché la chiusura di passaggi esistenti che mettano in comunicazione tra di loro proprietà diverse e con spazi pubblici;
- c) è vietata la suddivisione dei cortili con recinzioni e con altri manufatti che riducano la visibilità dello spazio nel suo complesso e che ne limitino le possibilità di fruizione;
- d) gli interventi, anche manutentivi, che interessino la totalità delle aree libere (sistemazione delle pavimentazioni, rifacimento del sistema di evacuazione delle acque, etc.) dovranno essere finalizzati alla:
  - pavimentazione di cortili e di passaggi ed alla sistemazione a verde di giardini, parchi, orti;
  - sistemazione degli spazi con materiali tradizionali (lastricati, pietre di lago, etc.) o elementi tecnici che ne riproducano al meglio l'effetto, o comunque consoni all'ambiente; le pavimentazioni si dovranno realizzare con ciottoli, pietra, beola o altri litoidi;
  - rimozione di pavimentazioni impermeabili, sostituendole con materiali tradizionali e permeabili o elementi che ne riproducano l'effetto;
  - eliminazione delle recinzioni esistenti;
- e) conservazione delle alberature d'alto fusto (con diametro superiore a 30 cm, misurato a 1,00 m da terra); gli alberi eventualmente abbattuti andranno sostituiti.

7. Nelle corti urbane incluse nel Nucleo di antica formazione di particolare valore storico, architettonico e paesaggistico, al fine di tutelarle e valorizzarle, per le pavimentazioni e gli arredi vegetali ed i manufatti saranno ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Si dovranno impiegare specie vegetali autoctone e materiali locali. Per i fronti dei fabbricati circostanti gli interventi ammessi saranno subordinati a specifica attenzione.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero dei sottotetti, la conformazione delle coperture (materiali, numero ed inclinazione delle falde) e gli altri caratteri tipologici principali del fabbricato (tipo di aperture, etc.) si potranno modificare solo presentando all'UTC una proposta progettuale inserita in un adeguato studio paesaggistico del contesto.