



COMUNE DI MAGNAGO

Provincia di Milano
Piazza Italia, 1 – 20020 Magnago (Mi)

REGOLAMENTO EDILIZIO

**COORDINATO CON LE MODIFICHE A SEGUITO
ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

Adottato con delibera C.C. n. 36 del 25.11.2010

Approvato con delibera C.C. n. 8 del 22.2.2011

Adeguato con delibera n. 12 del 19.2.2018 (art. 24 bis)



INDICE

Titolo I MODALITA' DI PRESENTAZIONE E COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE EDILIZIE	5
Art. 1 - MODULISTICA	5
Art. 2 - SOGGETTI LEGITTIMATI	5
Art. 3 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE	6
Art. 4 - MODALITA' DI COMUNICAZIONE CON GLI UFFICI COMUNALI.....	6
Art. 5 - ELABORATI PROGETTUALI	6
Titolo II MODALITA' DI PRESENTAZIONE E COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE	7
Art. 6 - ELABORATI SPECIFICI	7
Titolo III MODALITA' DI CONSEGUIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'	8
Art. 7 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'	8
Titolo IV MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PROVVISORIALI DI CANTIERE FINALIZZATI ALLA TUTELA DELL'INCOLUMITA' PUBBLICA, PER GLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA	9
Art. 8 - INTERVENTI PROVVISORIALI E SICUREZZA DEI CANTIERI.....	9
Art. 9 - SICUREZZA CANTIERI	9
Art. 10 - MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA	10
Titolo V VIGILANZA E CONTROLLO	11
Art. 11 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	11
Art. 12 - TOLLERANZE DI LEGGE	12
Titolo VI PREVENZIONE DELLE CADUTE DALL'ALTO	13
Art. 13 - SPECIFICHE DI APPLICAZIONE IN FASE DI PROGETTAZIONE.....	13
Art. 14 - INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO AI LUOGHI ELEVATI	13
Art. 15 - ACCESSO ALLA COPERTURA.....	13
Art. 16 - DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO	14
Art. 17 - SUPERFICI VERTICALI ESTERNE	14
Titolo VII MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI, DELLE AREE DI PERTINENZA, DELLE RECINZIONI E DEGLI SPAZI INEDIFICATI.....	15
Art. 18 - MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI	15
Art. 19 - LOCALI ACCESSORI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI	15
Art. 20 – Altezza dei locali	15
Art. 21 - SOTTOTETTI TECNICI: CARATTERISTICHE	16
Art. 22 - IMPIANTI TECNOLOGICI.....	16
Art. 23 - IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO.....	17

Art. 24 - PANNELLI FOTOVOLTAICI e solare termico	17
Art 24-Bis – INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DI VEICOLI.....	17
Art. 25 - CAVEDI E POZZI DI LUCE	18
Art. 26 - PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI.....	18
Art. 27 - AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI.....	19
Art. 28 - PISCINE PRIVATE E CAMPI DA TENNIS.....	19
Art. 29 - RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO	20
Art. 30 - PASSI CARRAI E RAMPE, PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI	20
Art. 31 - STRADE PRIVATE.....	22
Art. 32 - FASCE DI RISPETTO PER LA RETE STRADALE PER LA RETE FERROVIARIA E PER LE AREE CIMITERIALI	22
Art. 33 - SPAZI INEDIFICATI.....	23
Art. 34 - CARATTERISTICHE DEI DEPOSITI EDILI.....	23
Titolo VIII APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DEI NUMERI CIVICI, DELLE TARGHE CON LA TOPONOMASTICA STRADALE, DELLE INSEGNE, DELLE STRUTTURE PUBBLICITARIE E DI ALTRI ELEMENTI DI ARREDO	25
Art. 35 - TOPONOMASTICA.....	25
Art. 36 - NUMERAZIONE CIVICA	25
Art. 37 - ARREDI DI INTERESSE PUBBLICO	26
Titolo IX NORME IGIENICHE E DI PARTICOLARE INTERESSE EDILIZIO.....	27
Art. 38 - SALUBRITA' DEI SUOLI EDIFICABILI.....	27
Art. 39 - MORFOLOGIA DEI FABBRICATI	27
Art. 40 - RUMORE	29
Art. 41 - ILLUMINAZIONE E CONSUMI ELETTRICI	29
Art. 42 - ACQUE PIOVANE E SCARICHI LIQUIDI.....	29
Art. 43 - RIFIUTI SOLIDI	30
Titolo X NORME DI SPECIALE TUTELA ALL'INTERNO DEGLI AMBITI RESIDENZIALI E DELLE ZONE AGRICOLE .	32
Art. 44 - ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO COMPATIBILI CON LA FUNZIONE RESIDENZIALE.....	32
art. 45- Deroghe	33
REGOLAMENTO PER L'ISTITUZIONE E LA DISCIPLINA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO AI SENSI DELL'ART. 81 DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005	34
ART. 1 - FINALITA'	34
ART. 2 - ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE	34
ART. 3 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE	34
ART. 4 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE.....	35

ART. 5 - NOMINA DELLA COMMISSIONE ED INCOMPATIBILITA'..... 35

ART. 6 - CONVOCAZIONE DELLA COMMISSIONE..... 35

ART. 7 - VALIDITA' DELLE SEDUTE E DEI PARERI ESPRESSI 36

ART. 8 - ATTIVITA' DI SEGRETERIA DELLA COMMISSIONE..... 36

ART. 9 - TERMINI PER L'ESPRESSIONE DEL PARERE..... 36

ART. 10 - CRITERI PER L'ESPRESSIONE DEL PARERE 36

ART. 11 - DURATA DELLA COMMISSIONE E SOSTITUZIONE DEI COMPONENTI 37

ART. 12 - INDENNITA' E RIMBORSI 37

TITOLO I

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE EDILIZIE

ART. 1 - MODULISTICA

1. La modulistica per la presentazione del titolo abilitativo –delle (S.C.I.A.) Segnalazione certificata di inizio attività, delle domande di Permesso di Costruire, delle D.I.A. Denuncia inizio Attività delle Comunicazioni di di inizio attività edilizia libera, nonché per i Piani Attuativi e simili di cui all'art. 12 della L.R. n. 12 del 11.03.2005 per il Governo del Territorio - è definita ed aggiornata con Determinazione del Responsabile del Settore ed è resa disponibile sul sito WEB del Comune di Magnago.
2. Inoltre si precisa che i cartelli di cantiere, di cui all'art. 20.7 del DPR 380/01 dovranno essere di superficie adeguata a garantire la visibilità e contenere dovranno riportare esplicita indicazione:
 - degli estremi del titolo abilitativo (permesso di costruire/D.I.A./ S.C.I.A./ecc.)
 - titolo, nome e cognome o estremi societari
 - del titolare del provvedimento autorizzativo,
 - del progettista e direttore dei lavori
 - dell' impresa costruttrice,
 - del progettista/direttore lavori cementi armati,
 - delle imprese realizzatrici degli impianti
 - del responsabile della sicurezza,
3. Qualora si rientri negli obblighi di legge previsti dal D.Lgs n. 122/2000, il cartello di cui al punto 2) dovrà contenere la seguente indicazione:

“il diritto degli acquirenti alle garanzie finanziarie sugli acconti versati o impiegati con il titolare o chi legittimato è tutelato dal D.Lgs n. 122/2000”.
4. Al fine di consentire il diritto di informazione, verrà data comunicazione all'albo sul sito web istituzionale del Comune di Magnago <http://www.comune.magnago.mi.it>, di tutti i titoli abilitativi edilizi di cui al comma 1 fornendo le informazioni oggettive relative all'immobile, al tipo di intervento, nel rispetto dei principi di privacy e trasparenza.

ART. 2 - SOGGETTI LEGITTIMATI

1. Sono legittimati a presentare Denunce di Inizio Attività e domande di Permesso di Costruire i proprietari degli immobili e loro delegati oppure altri soggetti che siano titolari di diritti personali di godimento, qualora autorizzati esplicitamente nei relativi atti.

ART. 3 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE

1. I progetti degli interventi soggetti a titolo abilitativo (cfr. art.1.1) devono essere elaborati e firmati da tecnici abilitati all'esercizio di attività professionale idonea per l'intervento in questione, ai sensi di legge.
2. Qualora la direzione dei lavori ed il coordinamento per la sicurezza dell'esecuzione siano svolte da tecnici diversi dal progettista, prima dell'inizio dei lavori dovranno esserne comunicati i nominativi e l'identificazione (dati anagrafici, codice fiscale, iscrizione all'albo) con sottoscrizione tramite controfirma di apposito modulo di comunicazione di inizio lavori; in mancanza di tale comunicazione l'Amministrazione Comunale ritiene responsabili il progettista per la conformità ed il committente per la sicurezza.
3. Il modulo per la comunicazione dell'inizio dei lavori, deve essere altresì firmato dal responsabile dell'impresa edile che esegue i lavori, con l'indicazione di tutti i dati di identificazione soggettiva richiesti.
4. Le responsabilità dei committenti, esecutori e direttori dei lavori nel merito della conformità degli interventi ai progetti approvati con riferimento alle rispettive procedure di vigilanza e sanzioni, sono definite dal titolo IV del DPR 380/2001.

ART. 4 - MODALITA' DI COMUNICAZIONE CON GLI UFFICI COMUNALI

1. Al fine di facilitare le comunicazioni e la notifica dei provvedimenti, i richiedenti ed i relativi tecnici sono tenuti ad esplicitare i propri indirizzi telematici (fax ed e-mail in conformità al DPR 11.02.2005 n. 68) ed in mancanza ad eleggere domicilio nel territorio comunale

ART. 5 - ELABORATI PROGETTUALI

1. Gli elaborati da allegare alla documentazione di cui all'art.1.1 ed inoltre le richieste per il Parere Preventivo sono definiti dalla modulistica comunale di cui all'art. 1.
2. Tale documentazione deve essere integrata, secondo i casi, con gli elaborati specifici per la verifica delle normative di settore, relative alle destinazioni non residenziali (agricole, produttive, commerciali, pubblico spettacolo, impianti tecnologici, ecc.).
3. Al fine di facilitare la consultazione e archiviazione, gli elaborati grafici progettuali devono essere redatti alle scale grafiche prescritte dalla modulistica comunale ed essere riconducibili ai formati UNI A4 ed A3 sia come piegatura che come inquadratura delle immagini.
4. La Giunta Comunale emana altri eventuali criteri di conformazione, sulla scorta delle norme UNI vigenti e future, e delle concrete esigenze e possibilità di automazione e comunicazione tra gli studi professionali privati e gli uffici comunali
5. Nel caso si intenda richiedere un parere preventivo circa l'ammissibilità di interventi edilizi, dovrà essere presentata istanza al Comune da parte del proprietario o di chi ne ha titolo o dal progettista, con idonea documentazione grafica, fotografica, architettonica e relazione esplicativa tale da documentare in maniera chiara i quesiti oggetto della richiesta.

TITOLO II

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE

ART. 6 - ELABORATI SPECIFICI

1. Ad integrazione di quanto incluso nel precedente Titolo I, per gli interventi di sistemazione di aree libere, che non ricadano in altre procedure specifiche. devono essere presentati gli elaborati definiti dalla modulistica comunale, con particolare riguardo alla tutela, al mantenimento e allo sviluppo del verde in conformità all'Art. 7 della normativa del Piano delle Regole incluso il progetto dettagliato secondo la normativa specifica del "Regolamento del verde urbano e periurbano pubblico e privato del Comune di Magnago" (all. 5 al PR1 del PGT)

TITOLO III

MODALITA' DI CONSEGUIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

ART. 7 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

1. Ultimati i lavori, nessuna nuova costruzione può essere occupata, neppure temporaneamente e/o parzialmente o totalmente, senza certificato di agibilità.
2. Il certificato di agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso e/o che risultassero dichiarati antigienici o inabitabili ai sensi del vigente regolamento d'igiene, ivi comprese le aree industriali dismesse.
3. Tale procedura è definita dagli artt. 24 e 25 del Titolo III del D.P.R. 380/2001;
4. Nel caso in cui l'intervento sia assentito per silenzio-assenso di una denuncia di inizio attività edilizia, o una segnalazione certificata di inizio attività occorre attenersi, oltre a quanto sopra, anche al comma 14 dell'art. 42 della L.R. n. 12 del 11.03.2005
5. La modulistica per la presentazione delle domande di Agibilità è definita ed aggiornata con Determinazione del Responsabile del Settore ed è resa disponibile sul sito WEB del Comune di Magnago.
6. Il Certificato di Agibilità di norma è rilasciato per l'intero immobile. E' consentito il rilascio del Certificato di Agibilità parziale esclusivamente nel caso in cui è dimostrato che la porzione di edificio è utilizzabile autonomamente e che sono soddisfatti i relativi parametri urbanistico-edilizi (parcheggi privati, parcheggi d'uso pubblico, accessibilità L.13/89, ecc.)
7. Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, può farsi luogo al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità con esclusione delle unità immobiliari realizzate irregolarmente o abusivamente, purché le irregolarità e abusività siano circoscritte all'unità stessa e non pregiudichino le condizioni di abitabilità concernenti il complesso edilizio.

TITOLO IV

MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PROVVISORIALI DI CANTIERE FINALIZZATI ALLA TUTELA DELL'INCOLUMITA' PUBBLICA, PER GLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA

ART. 8 - INTERVENTI PROVVISORIALI E SICUREZZA DEI CANTIERI

1. Gli obblighi e le prescrizioni di cui ai commi successivi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, tutte quelle indicate nell'art.1.1, compresa la semplice comunicazione.
2. La disciplina della sicurezza nei cantieri è regolata dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008 e s.m.i e dal Titolo III, cap.2 del Regolamento Locale di Igiene Comunale.
3. In caso di presenza di strutture contenenti amianto deve essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente in tema di bonifica e smaltimento di tali componenti

ART. 9 - SICUREZZA CANTIERI

1. Oltre all'osservanza di quanto previsto dalle norme indicate al precedente art. 8 comma 2 si precisa quanto indicato ai punti seguenti:
 - a) caratteristiche delle recinzioni di cantiere:
i cantieri edili devono essere delimitati da recinzioni aventi aspetto decoroso ed un'altezza minima di ml. 1,80.
Le recinzioni provvisorie che in qualche modo interferiscono con le aree di viabilità devono rispettare le disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento (D.Lgs 30.4.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495)
Devono essere previsti adeguati spazi per la sosta per le attività di carico e scarico senza intralciare il traffico.
Le recinzioni dei cantieri edili all'interno dei nuclei di antica formazione devono garantire un aspetto di decoro con divieto di utilizzo per pubblicità anche temporanea.
 - b) movimentazione all'interno del cantiere:
la movimentazione delle merci e delle materie prime, sia attuata con mezzi a terra sia mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette con assoluto divieto di impiego, anche temporaneo, di spazi comunque aperti al pubblico transito,
 - c) occupazione suolo pubblico:
La materia è normata nell'apposito "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione delle relative tasse" approvato con delibera CC n. 86 del 21.12.1994 e s.m.i.
Inoltre si precisa che quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il proprietario o il costruttore dovranno ottenere la preventiva autorizzazione da parte del competente ufficio comunale, presentando domanda con l'indicazione della durata presumibile dell'occupazione, della località e dell'estensione dell'occupazione stessa. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, l'esecutore di essi dovrà far levare i ponteggi e le cesate e restituire alla circolazione il suolo pubblico opportunamente sistemato.
 - d) ripristino suolo pubblico e sistemazione dei marciapiedi ed eventuali aree a verde:
La materia è normata nell'apposito "Regolamento comunale per gli interventi di manomissione del suolo pubblico" approvato con delibera di C.C. n. 51 de. 29.11.2005

Inoltre si precisa che:

nel caso in cui sia prevista la realizzazione di interventi di manomissione del suolo pubblico, delle vie, delle strade e delle piazze deve essere richiesta apposita autorizzazione al competente settore con le modalità stabilite dal “Regolamento comunale per gli interventi di manomissione del suolo pubblico” al termine dei lavori il titolare del titolo abilitativo deve riconsegnare l’area occupata per la costruzione completamente sgombra e ripristinata a regola d’arte secondo le modalità indicate nel “Regolamento comunale per gli interventi di manomissione del suolo pubblico”.

e) segnaletica stradale e di sicurezza ai veicoli e ai pedoni:

per quanto riguarda la segnaletica stradale da posizionare in corrispondenza delle aree da cantiere si rimanda al D.M. del 10.7. 2002 “disciplinare tecnico relativo agli schemi segnaletici, differenziati per categoria di strada, da adottare per il segnalamento temporaneo” e successive modifiche ed integrazioni. La segnaletica deve essere posizionata su appositi sostegni verticali, opportunamente fissati al suolo, che non devono interferire con la circolazione pedonale.

ART. 10 - MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA

1. In situazioni di emergenza, al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, senza preventivo titolo abilitativo di cui all'art.1.1 possono essere eseguiti i necessari interventi di manutenzione straordinaria sotto la responsabilità personale del proprietario (e del Direttore dei Lavori, se già nominato) o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo, facendo obbligo al proprietario o avente titolo di dare immediata segnalazione documentata dei lavori all'Amministrazione Comunale e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta di quanto prescritto all'art. 1.1 comprensiva delle procedure relative alla lavorazione e smaltimento di strutture contenenti amianto.

TITOLO V

VIGILANZA E CONTROLLO

ART. 11 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. L'Amministrazione Comunale esercita la vigilanza su tutti i fenomeni di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale ai sensi del Titolo IV del D.P.R. 380/01 e del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 e s.m.i avvalendosi:
 - della Polizia Locale, cui compete la responsabilità generale di vigilanza;
 - del personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, ove specificamente incaricato;
 - degli organi sanitari, nel rispetto della relativa autonomia funzionale;
 - della collaborazione di altri ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria;
 - di ogni altro mezzo ritenuto opportuno e consentito dalla legge, ivi comprese le segnalazioni del Direttore dei Lavori e di terzi, purché non anonimi;
2. A tal fine i pubblici ufficiali ed il personale Tecnico del Comune incaricato possono in ogni momento accedere ai cantieri ed ai luoghi ove si attuano gli interventi autorizzati o permessi, semplicemente esibendo gli appositi documenti di riconoscimento, nel rispetto della Decreto Legislativo 9 aprile 2008 e s.m.i
3. Per la vigilanza sugli immobili ove si presuma l'effettuazione di interventi edilizi od urbanistici privi di titolo abilitativo, l'accesso ai fondi, nei cantieri e negli edifici può avvenire a cura del Comando Polizia Locale oppure con esplicito mandato del Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico, contenente gli estremi catastali dell'immobile ed una sintetica motivazione, avente caratteristiche di comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90.
4. Gli agenti, funzionari ed incaricati trasmettono entro il più breve tempo possibile al Funzionario Responsabile ed al Comando Polizia Locale il loro rapporto dettagliato e documentato ove necessario con schizzi e fotografie
5. Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed il Comando Polizia Locale, provvedono – ove necessario - a trasmettere notizia di reato all'Autorità Giudiziaria, ciascuno per quanto di competenza e cioè rispettivamente:
 - Ufficio Tecnico: qualificazione tecnico - giuridica degli interventi;
 - Polizia Locale: individuazione dei soggetti e verbalizzazione delle dichiarazioni.
6. Le sanzioni, penali ed amministrative, e le relative procedure, compresi gli eventuali provvedimenti di sanatoria, sono definite dall'art.107 del D.Lvo 267/2000, dalla L. 494/96 e s.m.i. (D.Lgs 528/99) dal Titolo IV del D.P.R. 380/01, dal D. Lvo 42/2004, dalla L. 308/04, dagli artt. 49, 50, 53 e 83 della L.R.12/05 e dalle altre normative nazionali e regionali a queste connesse, nonché relative a specifiche norme di settore: L. 10/91, emissioni in atmosfera

ART. 12 - TOLLERANZE DI LEGGE

1. In fase di costruzione degli edifici sono consentiti scostamenti, tra le misure dell'opera indicate in progetto e le misure delle opere realizzate, che rientrano nei seguenti limiti di legge:
 - misure lineari planimetriche: 1%
 - misure lineari altimetriche: 2%

TITOLO VI

PREVENZIONE DELLE CADUTE DALL'ALTO

ART. 13 - SPECIFICHE DI APPLICAZIONE IN FASE DI PROGETTAZIONE

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso, nonché per gli interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
3. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto di seguito esposto devono essere evidenziate negli elaborati grafici del progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività, in allegato alla comunicazione di inizio lavori.

ART. 14 - INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO AI LUOGHI ELEVATI

1. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.
2. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es. scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso alla copertura e permettere gli interventi edilizi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.
3. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sulle coperture, nel rispetto della normativa vigente.

ART. 15 - ACCESSO ALLA COPERTURA

1. L'accesso alla copertura deve avvenire attraverso percorsi aventi le seguenti caratteristiche e dimensioni minime:
 - l'apertura orizzontale di accesso all'eventuale sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 m²;
 - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza > 0,70 metri e altezza > 1,20 m. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
 - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - _superficie > 0,50 mq;

- _se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere > 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - _se a sezione circolare il diametro deve essere > 0,80 m;
- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo che eviti il ribaltamento improvviso
2. Per gli edifici dove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio stesso, e non sono installati manufatti esterni permanenti (es. scale), dovrà essere prevista una modalità di accesso alla copertura tramite opere provvisorie (ponteggi, trabatelli, autoscala, ecc.) e idonei percorsi di accesso ai sistemi di ancoraggio predisposti sulla copertura.

ART. 16 - DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO

1. I dispositivi di ancoraggio devono essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza sull'intera copertura e devono essere chiaramente identificabili per forma e colore.
2. Il punto di accesso ai dispositivi di ancoraggio deve essere conformato in modo tale da escludere rischi di caduta nella fase di aggancio.
3. Il punto di accesso alla copertura deve essere dotato di idonea cartellonistica:
 - sulla identificazione e dislocazione dei dispositivi di ancoraggio;
 - sull'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta
 - sulle modalità di aggancio;
4. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
5. I dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità; la corretta manutenzione di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di controllo eseguiti da personale specializzato, seguendo le prescrizioni del fabbricante.

ART. 17 - SUPERFICI VERTICALI ESTERNE

1. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (es. pareti a specchio, facciate continue) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

TITOLO VII

MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI, DELLE AREE DI PERTINENZA, DELLE RECINZIONI E DEGLI SPAZI INEDIFICATI

ART. 18 - MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI

1. I proprietari sono obbligati a mantenere gli immobili in condizioni di decoro, oltre che nelle condizioni di agibilità rilevabili dai certificati di cui al precedente articolo 8 ed al successivo titolo IX.
2. In particolare le condizioni di decoro riguardano i rivestimenti e le finiture degli edifici e manufatti, nonché la presenza di scritte, insegne e sovrastrutture, comprese le antenne, di cui al successivo articolo 26.
3. Gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità.
4. A tal fine e per prevenire eventuali occupazioni improprie, gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
5. Quando le condizioni di cui ai precedenti commi vengano a mancare, l'Amministrazione Comunale può ordinare ai proprietari od aventi titolo l'esecuzione di riparazioni, rimozioni, ripristini, modifiche od opere provvisorie, a salvaguardia del decoro urbano.
6. In caso di rifiuto o inadempimento l'Amministrazione Comunale può procedere all'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie, con recupero coattivo delle spese conseguenti, e/o dichiarare l'immobile inagibile, ordinandone lo sgombero e il non utilizzo; gli inadempimenti sono inoltre soggetti al regime sanzionatorio di cui alla Legge 689/1981 ed alla relativa Delibera Comunale.

ART. 19 - LOCALI ACCESSORI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

1. I locali di pertinenza sono da intendersi i locali accessori che presentano le seguenti caratteristiche:
 - devono configurarsi come "pertinenze" delle unità "immobiliari" a cui sono legati
 - devono essere localizzati al piano seminterrato, al piano terra, al piano sottotetto o esternamente all'edificio
2. In corrispondenza dei locali accessori ricavati nei sottotetti deve essere garantito un accesso pedonale, tramite rampe in vano scala e relativo spazio piano di "disimpegno" con caratteristiche di agibilità per utenza e manutenzione.

ART. 20 – ALTEZZA DEI LOCALI

1. Le altezze interne dei locali sono definite dal regolamento d'igiene.

2. Nei locali con solai e travetti l'altezza è misurata dal pavimento finito all'intradosso del travetto

ART. 21 - SOTTOTETTI TECNICI: CARATTERISTICHE

1. I sottotetti tecnici devono avere le seguenti caratteristiche:
 - spazio libero senza tavolati divisorii interni,
 - assenza di impianti (sanitari, , tv, attacco acqua e senza scarichi wc, ecc)
2. Nei sottotetti è possibile realizzare un locale adibito a soffitta, di pertinenza di ciascuna unità immobiliare, avente le caratteristiche di cui al punto 1.

ART. 22 - IMPIANTI TECNOLOGICI

1. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile.

In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Negli insediamenti industriali e commerciali, per gli impianti tecnologici e depositi all'aperto di materiali valgono le stesse distanze minime previste per i fabbricati come definite nel PGT – Normativa di Piano (PR1)

2. A titolo esemplificativo, sono qualificati come volumi tecnici:
 - i locali caldaia;
 - le cabine elettriche;
 - gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
 - gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo;
 - i locali macchina ascensore, i vani corsa ed i relativi volumi extracorsa;
 - gli apparati per lo smaltimento dei fumi quali filtri di depurazione dei fumi;
 - le barriere per l'abbattimento dei rumori;
 - le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
 - lo spazio coperto con strutture precarie e leggere necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti in conformità alle norme igienico-sanitarie vigenti;
 - i serbatoi idrici;
 - i silos destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti;
 - le scale di sicurezza che per funzione rispondano a prescrizioni di legge;
 - le intercapedini tecnologiche e/o strutturali al servizio dell'edificio;
 - i condotti tecnologici verticali al servizio dell'edificio.

ART. 23 - IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

1. La localizzazione delle parti esterne degli impianti di condizionamento deve essere prevista sulle facciate che prospettano sui cortili interni o, in assenza di cortili, che non prospettano direttamente su spazi pubblici, ferme restando le prescrizioni tecniche di cui alle norme UNI e a quelle del Regolamento Locale d'Igiene vigenti.

Per gli edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione deve comunque essere garantito il decoro dell'edificio.

ART. 24 - PANNELLI FOTOVOLTAICI E SOLARE TERMICO

1. Per i fabbricati di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è resa obbligatoria la predisposizione per l'installazione anche in fasi successive di un impianto solare fotovoltaico dimensionato, a seconda dei casi, con una potenza di picco pari ad almeno 1 kWp per unità immobiliare negli edifici residenziali e nei fabbricati industriali di estensione superficiale inferiore a 100 m² ovvero pari ad almeno 5 kWp per fabbricati industriali di estensione superficiale uguale o superiore a 100 m²;
2. Il progetto deve includere l'individuazione della superficie della copertura dell'edificio, o delle pertinenze, di estensione adeguata per l'installazione dei moduli fotovoltaici, oltre alla predisposizione delle opere e degli impianti necessari a favorire l'installazione.
3. Per gli edifici di nuova costruzione si raccomanda l'impiego di impianti solari termici dimensionati per soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.
4. Per gli edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione l'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici, gli interventi verranno vagliati dalla Commissione per il Paesaggio e sono consentiti solamente gli impianti integrati anche parzialmente rispettando le seguenti caratteristiche:
 - conservare la stessa inclinazione e orientamento della falda esistente
 - se parzialmente integrati, dovranno essere esclusivamente aderenti in modo complanare ai tetti
 - non modificare la sagoma dell'edificio
 - non eccedere la superficie delle falde del tetto.

ART 24-BIS – INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DI VEICOLI

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto,

siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

Articolo aggiunto con delibera CC n. 12 del 19.2.2018

ART. 25 - CAVEDI E POZZI DI LUCE

1. Eventuali soluzioni progettuali finalizzate ad incrementare l'aerazione e il ricambio d'aria dei locali d'abitazione devono avere le caratteristiche previste dalla normativa igienico-sanitaria vigente.

ART. 26 - PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI

1. Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali (comprese piazze, parcheggi, ecc.) pubbliche o comunque aperte al pubblico transito, tutte le sporgenze fisse (balconi, aggetti, sporti, ecc.) e infisse (rigide come pensiline, insegne, ecc. o mobili come serramenti, tende, ecc.) non potranno superare le seguenti dimensioni rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale:
 - sporgenza massima m. 0,05 dalla quota 0,00 alla quota di m. 5,00;
 - oltre la quota di m. 5,00, nelle strade inferiori a m. 7,00 la larghezza massima della sporgenza non potrà superare i m. 0,60;
 - oltre la quota 5,00, nelle strade più larghe, quando le strade sono provviste di marciapiede, la larghezza massima della sporgenza non potrà superare in proiezione verticale il filo del marciapiede sottostante con un massimo di m. 1,20 ;
 - I balconi sono vietati nelle strade la cui larghezza della sede stradale è inferiore o uguale a mt.6,00.
2. Nei fabbricati posti in fregio a spazi pubblici (come indicato dal precedente comma) è obbligatorio raccogliere le acque delle coperture e dei terrazzi con idonei canali di gronda e pluviali; i pluviali non potranno sporgere dai muri a confine con spazi pubblici fino all'altezza di m. 2,40.
3. Le canne fumarie, i torrini di esalazione, le antenne private per radiotelecomunicazioni, i pannelli solari e tutte le altre sovrastrutture ancorate all'esterno degli edifici dovranno rispondere a requisiti di sicurezza ed essere il più possibile coordinate in una immagine decorosa del fabbricato.
4. In particolare per le antenne private di radiotelecomunicazione, in assenza di altre specifiche regolamentazioni, sono prescritte:
 - la centralizzazione in un unico impianto per i fabbricati di nuova costruzione e recuperati, con più di quattro unità immobiliari, da dichiarare in allegato alla comunicazione di inizio lavori;
 - il divieto di posa sulle facciate e sui balconi e la mimetizzazione cromatica con le coperture per i fabbricati preesistenti ;
 - Le antenne e parabole esistenti, se posizionate in contrasto con le predette norme, debbono essere adeguate nel termine di 2 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

5. E' vietato apporre all'esterno dei fabbricati insegne, targhe, cartelli e qualsiasi iscrizione o indicazione di carattere permanente senza avere ottenuto la specifica autorizzazione da parte del comune in conformità a quanto prescritto dalla norma generale degli impianti pubblicitari e dal regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni.

ART. 27 - AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI

1. Le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni di ordine e decoro, con il massimo sviluppo possibile delle sistemazioni a verde e giardino, nel rispetto degli indici di permeabilità di cui al Regolamento Locale di Igiene ed alla normativa del Piano delle Regole.
2. I manufatti di arredo urbano e le opere di pertinenza, qualora non accorpati od infissi ai fabbricati, dovranno avere dimensioni, conformazione e aspetto, anche cromatico, coerenti con il contesto urbano e paesaggistico in cui si devono inserire.
3. I depositi di merce allo scoperto, nelle aree in cui sono ammissibili in coerenza con le destinazioni d'uso prescritte dallo strumento urbanistico generale, devono rispondere a criteri di compatibilità ambientale ed essere mantenuti in condizioni di ordine e decoro, come indicato all'art. 34..
4. L'Amministrazione Comunale, può disporre il rispetto di tali criteri e condizioni e prescrivere i necessari rimedi per la sistemazione delle aree, compresa la formazione di quinte arboree protettive verso l'esterno.
5. Affinchè i cortili assicurino luce ed aria agli ambienti interni, come previsto dal Regolamento Locale di Igiene, i posti auto esterni, localizzati sulle aree di pertinenza dei fabbricati, devono essere posizionati ad una adeguata distanza dalle aperture dei locali d'abitazione (camere da letto, soggiorni, ecc) e comunque superiore a 2 m
6. Le alberature devono osservare le distanze minime stabilite dagli articoli 892 e 893 del Codice Civile

ART. 28 - PISCINE PRIVATE E CAMPI DA TENNIS

1. Fatta eccezione per gli ambiti agricoli e all'interno del nucleo di antica formazione, se non espressamente escluso dagli strumenti urbanistici generali e attuativi è consentita la realizzazione di piscine private quali pertinenze di edifici residenziali o turistico ricettivi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - gli scarichi devono essere obbligatoriamente recapitati nella pubblica fognatura;
 - garantire una distanza minima di ml. 3,00 dai confini di proprietà e dagli ambiti rurali E3/E4;
 - devono essere comunque rispettate le norme statali e regionali vigenti in materia di requisiti per la costruzione, manutenzione, gestione, controllo e sicurezza delle piscine natatorie
2. La realizzazione delle piscine è soggetta al pagamento del costo di costruzione sulla base dell'incremento della superficie non residenziale
3. La realizzazione di campi da tennis è ammessa, se non espressamente escluso dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, in applicazione della stessa procedure delle piscine sia per la richiesta del titolo abilitativo che per il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

ART. 29 - RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO

1. Gli spazi liberi, non occupati dalle costruzioni, pertinenti ad ogni fabbricato o gruppo di fabbricati potranno essere recintati verso strada con muretto non più alto di ml 0,60 e sovrastante chiusura di tipo grigliato (cancellata) e presentare un rapporto tra vuoti e pieni non inferiore a 0,50, l'altezza complessiva non deve superare ml 2,00.
2. Possono essere consentite recinzioni murarie di tipo cieco con altezza massima di mt. 2,20 nel caso siano preesistenti in loco i suddetti tipi di recinzione. Le parti nuove devono essere realizzate in continuità a quelle esistenti, con le stesse caratteristiche, materiali e tecniche costruttive. Tale possibilità è inoltre ammessa nel caso di situazione di inquinamento ambientale (rumore, emissioni gassose, ecc.) previo adeguato studio d'insieme esteso ad un ambito significativo e definizione delle caratteristiche costruttive e materiali di finitura.
3. Sono consentite recinzioni cieche sui confini interni di proprietà, con altezza massima di mt. 2,50, in muratura o prefabbricate, ad esclusione dei lati su strada e delle rientranze fino a ml. 3,00 dalla stessa.
4. In corrispondenza di incroci stradali le recinzioni dovranno essere "smussate" e presentare un arretramento minimo di m. 3,00 misurato sugli allineamenti dei lati della recinzione.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.
6. In fase di progettazione devono essere individuati gli spazi per l'alloggiamento dei contatori (gas, enel, ecc) all'interno delle recinzioni. Tali spazi devono essere posizionati preferibilmente lateralmente e non lungo le pubbliche vie e devono garantire un aspetto decoroso.
7. Ad esclusione delle costruzioni incluse negli ambiti BF1 e BF2, per le quali vige la specifica norma di cui all'art. 29 elaborato PR1 del PGT, i fabbricati residenziali che con l'approvazione del PGT vengono a trovarsi in contrasto con la destinazione agricola possono essere recintati, con manufatti in cancellata e muratura atti a richiudere una superficie non superiore a 800 mq. o tale da non determinare un rapporto di copertura superiore a $\frac{1}{4}$, a scelta dell'interessato;

ART. 30 - PASSI CARRAI E RAMPE, PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice Stradale, D.L. 285/92 e s.m.i. e connesso Regolamento di Attuazione D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito preferibilmente da quello di minor traffico; l'accesso ad uno stesso spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna.
3. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
 - a) è consentito solo qualora sia possibile l'inversione di marcia nello spazio privato e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;
 - b) l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati deve avvenire nel rispetto del Codice della Strada, nonché alle seguenti condizioni tendenziali:

(1) le dimensioni del passo carraio sono le seguenti:

- larghezza non inferiore a 4,00 m se trattasi di edifici residenziali;
- larghezza non inferiore a 6,00 m se trattasi di edifici commerciali o produttivi;
- in ogni caso la larghezza non può superare gli 8,00 m.; per comprovate necessità nel caso di attività produttive, la larghezza può essere di dimensioni maggiori.

(2) qualora l'accesso alla proprietà privata sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale ;

(3) cancelli sull'accesso carraio devono essere posizionati a 5,00 ml dalla carreggiata stradale, al fine di consentire lo stazionamento di una vettura, senza che ciò comporti intralcio alla circolazione.

Quanto sopra si estende anche al caso di nuova posa di cancelli telecomandati.

(4) Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per grave limitazione della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatizzata a distanza. Se l'immissione avviene direttamente per assenza del cancello posto a protezione della proprietà laterale, non sussiste l'obbligo di arretramento ovvero dell'installazione dei sistemi di apertura automatizzata a distanza. L'eventuale successiva installazione del cancello posto a protezione della proprietà laterale, comporta l'obbligo di nuova autorizzazione soggetta alle norme di cui al presente regolamento, in relazione alla tipologia di strada su cui aggetta il passo carraio.

(5) Per i passi carrai realizzati nelle strade locali con traffico estremamente limitato nelle quali le immissioni laterali non possono determinare condizioni d'intralcio alla fluidità della circolazione, è consentito derogare dall'arretramento dei cancelli purchè dotati di sistema di apertura automatizzata a distanza.

Nel rispetto delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse, cui i progettisti dovranno comunque fare riferimento, gli spazi destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione

4. Le dimensioni minime nette interne da rispettare per le verifiche di conformità dei posti auto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente sono:

a. Posto singolo: mt 2,50 x 5,00;

b. posto doppio: mt 5,00 x 5,00 ovvero mt 2,50 x 10,00;

c. l'apertura di accesso ai box (porte basculanti) deve avere una dimensione minima di 2,20m

d. nei tratti antistanti i box le corsie di manovra devono consentire il facile movimento degli autoveicoli e devono avere ampiezza rapportate alle aperture di accesso ai box:

- per box con apertura netta inferiore a ml 2,70 (porta basculante) la corsia di manovra non deve essere inferiore a ml. 6,00;

- per box con apertura netta di ml 2,70 e oltre (porta basculante) la corsia di manovra non deve essere inferiore a ml. 5,00.

e. nel caso di box doppi affiancati deve essere garantito un accesso veicolare per ciascun posto auto.

f. Eventuali dislivelli di collegamento ai piani devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 20% , se a doppio senso con una ampiezza non inferiore a 4,50m ovvero se a due rampe a senso unico di ampiezza non inferiore a 3,00m;

In caso di assenza di accesso pedonale indipendente alle autorimesse, tutte le rampe di accesso ai box devono essere dotate di un idoneo percorso pedonale protetto adiacente alla rampa.

E' fatto divieto utilizzare i posti auto per altri usi diversi dal ricovero di autoveicoli, a tutti gli effetti si considera responsabile il proprietario nel caso di usi impropri.

ART. 31 - STRADE PRIVATE

- 1 Tutte le strade esistenti o individuate nell'ambito di un piano attuativo (lottizzazione), che servono come accesso ad un numero limitato di lotti, sono definite come accessi/strade di servizio e sono di proprietà privata.

Come previsto dall'art. 21 della normativa del Piano delle Regole (PR1) le strade private devono avere una larghezza minima di ml. 6,00

2. Nel caso in cui sia prevista la chiusura delle strade private con barriere o cancelli, la realizzazione della strada privata ricade nella tipologia del passo carraio di cui all'art.. 30.
3. Nella realizzazione delle strade private al servizio di più lotti edificabili deve essere individuata, in fase di progettazione, la posizione di tutti i servizi e i contatori oltre allo spazio per l'esposizione dei rifiuti lungo le pubbliche vie.

ART. 32 - FASCE DI RISPETTO PER LA RETE STRADALE PER LA RETE FERROVIARIA E PER LE AREE CIMITERIALI

- 1 All'interno delle aree delimitate col segno grafico corrispondente alle zone di rispetto non è ammessa alcuna edificazione. Tali fasce devono essere mantenute nell'utilizzazione attuale, e potranno esservi ammessi chioschi, distributori di carburante, attrezzature per il gioco all'aperto e simili previo parere positivo della commissione per il paesaggio e nel rispetto delle norme previste dall'ente competente (A.S.L., F.N.M., ...) ed in conformità con le destinazioni di zona. Tali aree possono essere computate nel calcolo della superficie del lotto o del comparto per il calcolo dell'indice di fabbricabilità territoriale ad esclusione delle aree di rispetto cimiteriale.
- 2 A maggior precisazione di quanto indicato nella tavola PR5 "Aree soggette a vincolo" del Piano delle Regole, si specifica che:

la tangenziale sud, il prolungamento di via Vittorio Veneto verso Buscate, la strada sul confine sud-est del territorio comunale e la strada provinciale Lonate Pozzolo – Busto Arsizio sono classificate come strade di tipo C – Strade extraurbane secondarie – ai sensi dell’art. 2 del D. Lgs. 30.04.1992, n. 85 – Nuovo Codice della Strada – e pertanto sono soggette a fasce di rispetto di profondità 30 ml. a partire dal confine stradale, ai sensi dell’art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, . 495 – Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada - .

I tratti di tali strade interni al centro abitato hanno una fascia di rispetto di profondità pari a 20 ml.

Si fa presente che nei casi di lotti edificabili o trasformabili vale il comma 3 dell’art. 26 del D.P.R. n. 495/92 che riduce la fascia di rispetto fino ad un minimo di 10 ml.

Al prolungamento della tangenziale sud verso la ferrovia e alla via P.F. Calvi, per il loro ruolo funzionale all’interno della rete viaria del Comune, nei tratti esterni al centro abitato, è stata assegnata una fascia di rispetto di profondità pari a 20 ml.

- 3 Le aree comprese nelle zone di rispetto cimiteriale, conformi alle disposizioni di Polizia mortuaria di cui al R.D. 27.7.1934 n. 1265, devono essere mantenute alla destinazione attuale e non possono in alcun caso essere computate nel calcolo della superficie dei lotti o dei comparti ai fini del calcolo dell’indice dell’edificabilità territoriale.

ART. 33 - SPAZI INEDIFICATI

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano; in particolare, al fine di prevenire l’insediamento di specie vegetali infestanti, devono essere eseguiti non meno di 3 sfalci nel corso dell’anno, secondo le prescrizioni di cui all’Ordinanza Comunale contro la diffusione della pianta dell’ambrosia.
2. Le aree inedificate o in disuso, comprese nella delimitazione del centro abitato o comunque fiancheggianti il suolo pubblico, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico - sanitaria o ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.
3. L’Amministrazione Comunale, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, può ordinare che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a mt.2,50 e non superiore a mt.3 ed aspetto decoroso.
4. Si rimanda inoltre alle altre prescrizioni già definite per le aree di pertinenza dei fabbricati, di cui al precedente art.27

ART. 34 - CARATTERISTICHE DEI DEPOSITI EDILI

1. I depositi edili ove ammessi dal Piano delle Regole del PGT, qualora comportino l’esecuzione di lavori cui consegua trasformazione permanente del suolo inedificato, sono equiparati a interventi di nuova costruzione e soggetti alla relativa disciplina. La realizzazione deve avvenire nel rispetto di quanto indicato ai punti seguenti:

- caratteristiche delle recinzioni e degli accessi carrai: altezza ml. 2,00 di tipo trasparente (es: rete metallica con paletti fissati al suolo con cemento) eventualmente integrata da essenze vegetali (siepi o arbusti)

Gli accessi carrai devono avere le caratteristiche indicate all'art. 30.

- sistemazione dell'area: possibilità di pavimentare parte dell'area, garantendo la superficie drenante nel limite del 15%. Il materiale, l'assetto delle superfici e delle pendenze e i dispositivi di raccolta dei liquidi va approvato dall'Ufficio Tecnico.

Deve essere prevista idonea impermeabilizzazione qualora il materiale depositato possa rilasciare sostanze inquinanti.

Devono essere realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, di dilavamento e di lavaggio, nel rispetto delle normative di settore;

- caratteristiche delle strutture che possono essere realizzate:

strutture provvisorie da cantiere e/o tettoie nel rispetto degli indici e delle distanze dai confini previsti dal PGT.

2. L'area destinata al deposito dei materiali deve essere posizionata ad una distanza per consentire il passaggio del veicolo per carico e scarico e comunque non inferiore a ml. 5,00 dai confini .

I depositi esistenti e non in contrasto con la destinazione urbanistica dell'area, devono essere adeguati alle sopraindicate prescrizioni entro 1 anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

TITOLO VIII

APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DEI NUMERI CIVICI, DELLE TARGHE CON LA TOPONOMASTICA STRADALE, DELLE INSEGNE, DELLE STRUTTURE PUBBLICITARIE E DI ALTRI ELEMENTI DI ARREDO

ART. 35 - TOPONOMASTICA

1. L'Amministrazione Comunale provvede a proprie spese all'apposizione di idonee targhe indicanti le denominazioni delle aree di circolazione che possono essere posizionate a muro o a bandiera su apposite paline.

ART. 36 - NUMERAZIONE CIVICA

1. La numerazione civica è costituita dai numeri che contraddistinguono gli accessi esterni cioè quelli che dall'area di circolazione immettono direttamente o indirettamente, alle unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi, uffici, ecc.):
 - a) direttamente (numerazione esterna), quando l'accesso all'unità ecografia semplice si apre sull'area di circolazione;
 - b) indirettamente (numerazione interna), quando si apre, invece, su corti, cortili e scale esterne.
2. Ogni area di circolazione deve avere una propria numerazione civica ordinata secondo la successione naturale dei numeri.
3. La numerazione civica deve essere applicata a tutti gli accessi esterni che immettono in abitazioni, esercizi, uffici, ecc.; sono escluse solo: le porte dei luoghi di culto, gli accessi dei monumenti pubblici che non immettano anche in uffici o abitazioni dei conservatori o degli addetti alla custodia.
4. La numerazione civica è realizzata seguendo i criteri previsti dalle normative vigenti:
 - a) Nelle aree di circolazione a sviluppo lineare (Vie, Viali, Vicoli...) a partire dall'inizio, stabilito dalla delibera della Giunta di assegnazione dell'onomastica, con i numeri in successione naturale. I numeri pari sono collocati alla destra e i dispari a sinistra;
 - b) Nelle aree di circolazione a sviluppo poligonali (piazze, cortili...) la numerazione è progressiva e inizia alla sinistra di chi vi entra dall'accesso principale;
 - c) I numeri civici devono essere indicati su targhe di materiale resistente, eventualmente luminose, devono essere apposti preferibilmente in alto a destra di ciascun ingresso, ad una altezza di mt. 2.00 dal suolo, salvo casi particolari derivanti dalla presenza di cancelli, recinzioni e simili;

- d) Quando il numero civico da solo non è sufficiente ad individuare l'unità abitativa, il negozio, l'ufficio e simili, si deve ricorrere anche all'uso del numero interno. Quando a più unità si accede da un cortile la numerazione interna deve essere ordinata progressivamente da sinistra verso destra per chi entra nel cortile;
- 5. L'indicazione del numero civico e della numerazione interna deve essere richiesta, dopo il rilascio del titolo abilitativo edilizio.
- 6. L'Amministrazione Comunale a norma dell'art.10 L.1228/1954 si avvale della facoltà di addebitare al proprietario dell'immobile il costo della targhetta della numerazione civica e dell'eventuale messa in opera; la manutenzione costante di tale targhetta è onere del proprietario dell'immobile.

ART. 37 - ARREDI DI INTERESSE PUBBLICO

- 1. L'Amministrazione Comunale ha facoltà, previo accordi con i proprietari o possessori, di applicare sulle facciate dei fabbricati o sulle recinzioni delle proprietà private:
 - a) - targhe dei numeri civici e della toponomastica urbana;
 - b) - apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
 - c) - orologi elettrici ed avvisatori stradali, con i loro accessori;
 - d) - piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento di impianti tecnologici pubblici;
 - e) - sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
 - f) - lapidi commemorative e fregi decorativi;
 - g) - tabelloni per pubbliche affissioni;
 - h) - ogni altro apparecchio od impianto per la pubblica utilità che si rendesse necessario.
- 2. L'installazione deve essere effettuata nel modo più idoneo a produrre il minore danno e disagio alla proprietà privata ed ai criteri di composizione architettonica delle facciate, compatibilmente con il rispetto dell'esigenza pubblica per cui è compiuta.
- 3. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui sopra, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli a loro spese quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
- 4. Gli interventi su edifici o proprietà ai quali siano affissi o nei quali siano installati gli oggetti di cui al primo comma, devono essere effettuati garantendone in permanenza la funzionalità; il proprietari dei fabbricati sono tenuti a curarne la conservazione, ripristinandola qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

TITOLO IX

NORME IGIENICHE E DI PARTICOLARE INTERESSE EDILIZIO

ART. 38 - SALUBRITA' DEI SUOLI EDIFICABILI

1. Le nuove costruzioni in aree che siano state adibite precedentemente ad attività produttive, sono subordinate preventivamente ad adeguate procedure di risanamento di cui al D.Lvo 3 aprile 2006 n. 152.
2. I criteri di protezione dei fabbricati dall'umidità sono definiti dal Regolamento Locale di Igiene.
3. I locali abitativi o utilizzati in permanenza devono essere protetti, per ubicazione e conformazione, da ogni forma di emissione nociva di natura elettromagnetica o radioattiva, sia di origine naturale (es. radon) che artificiale (es. impianti elettrici e di radiotelecomunicazione), nel rispetto delle specifiche norme di settore.
4. Al fine di prevenire fenomeni di inquinamento, si raccomanda:
 - ventilazione di sottofondi, fondazioni, seminterrati ed intercapedini per evitare la concentrazione di Radon e altri elementi tossici;
 - impiego di materiali naturali ed asettici per limitare l'immissione di esalazioni e sostanze inquinanti e per facilitarne il riciclo.

ART. 39 - MORFOLOGIA DEI FABBRICATI

1. Qualora non sia definita dagli strumenti urbanistici, la morfologia dei fabbricati deve essere ispirata non solo a criteri di economia distributiva, ma anche essere correlata al miglior inserimento ambientale, con riferimento:
 - al rapporto con il contesto urbano e paesaggistico;
 - Nel rispetto delle norme tecniche nazionali e regionali in materia di efficienza energetica edilizia, cui i progettisti dovranno comunque fare riferimento, si raccomanda l'adozione di opportune soluzioni tecniche e strutturali per il corretto orientamento e l'efficienza energetica negli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici e il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti (limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero).
2. Per i piani attuativi e nei casi più complessi di interventi singoli il Funzionario Responsabile può chiedere che il progetto sia a tal fine integrato da una specifica relazione, con esame comparato di soluzioni alternative ed adeguate verifiche grafiche e fotografiche.
3. Si richiama inoltre l'attenzione alle possibili modalità di risparmio energetico connesso alla morfologia dei fabbricati, di cui alla seguente nota esemplificativa:
 - Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici

- Per le coperture piane degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.
- sviluppo di metodi di ventilazione naturale, con riutilizzo termico;
- impiego di superfici trasparenti, con opportune schermature, sulle facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest.
- introduzione di logge e serre bio-climatiche, ai sensi della LR 39/2004, che rispettino le seguenti condizioni:
 - o le serre bioclimatiche non abitabili sono considerati volumi tecnici, non possono comportare la permanenza di persone, devono avere dimensioni contenute e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico, in particolare la superficie lorda non potrà eccedere il 10% della S.L.P dell'unità edilizia di riferimento
 - o siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
 - o mantengano il prescritto rapporto aero-illuminante per i locali retrostanti (tale requisito si intende rispettato se le strutture aggiuntive non alterano le superfici illuminanti preesistenti, senza calcolare le superfici di pavimento aggiuntive incluse nella serra);
 - o abbiano struttura di chiusura completamente trasparente e non riflettente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
 - o siano dotate di aperture verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione, e non siano climatizzate mediante sistemi di riscaldamento o raffrescamento attivi;
 - o siano dotate di apposite schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
 - o siano corredate da calcolo del guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento: come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;

Inoltre ai sensi di legge occorre che:

- o Siano dotate di idonei sistemi di circolazione dell'aria che impediscano l'accumulo di calore (nei periodi caldi) e dell'umidità.
- o non siano climatizzate mediante sistemi di riscaldamento o raffrescamento attivi.
- o sia dimostrata attraverso i necessari calcoli energetici, redatti da un tecnico abilitato ed allegati al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- o il progetto deve valutare il guadagno energetico – ovvero sia la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra – tenuto conto

dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI su tutta la stagione di riscaldamento.

- La loro presenza deve comportare una riduzione delle dispersioni termiche dalle pareti con cui confinano non inferiore al 25%.
- i pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte al sole nel rispetto della morfologia dei fabbricati e del contesto urbano; sono ammessi impianti appoggiati al suolo oppure su porticati, in franchigia dal calcolo della Superficie Coperta, anche con funzione di ombreggiamento di parcheggi pubblici e privati, ma nel rispetto degli indici di permeabilità e comunque assoggettati a verifica di inserimento paesaggistico.

ART. 40 - RUMORE

1. Nel rispetto della Legge 447/95 e norme attuative connesse, gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire i requisiti acustici.
2. La documentazione da produrre e quella prevista dal Regolamento acustico art. 3.4 "Requisiti acustici degli edifici", dal Regolamento Locale di Igiene e relativo Manuale Tecnico.

ART. 41 - ILLUMINAZIONE E CONSUMI ELETTRICI

1. I criteri di illuminazione naturale e artificiale dei fabbricati sono definiti dall Regolamento locale di Igiene; l'illuminazione delle aree esterne è regolata dalla L.R. 17/2000 e s.m.i. .
2. Si raccomanda l'adozione dei seguenti criteri di risparmio energetico:
 - introduzione di pannelli solari fotovoltaici, preferibilmente allacciati alla rete elettrica di distribuzione;
 - impiego di lampade a ridotto consumo energetico, in particolare per i servizi condominiali;
 - impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi (interruttori a tempo, fotocellule, sensori di presenza), in particolare per i servizi condominiali;
 - introduzione dei lucernari ad illuminazione indiretta;
 - utilizzo di apparecchi elettrodomestici a basso consumo.
3. Gli impianti elettrici devono essere progettati e conservati con modalità idonee a prevenire l'inquinamento elettromagnetico.

ART. 42 - ACQUE PIOVANE E SCARICHI LIQUIDI

1. Nel rispetto del D.Lgs. 152/06 e norme attuative connesse, i criteri per l'allontanamento e l'eventuale trattamento degli scarichi liquidi dei fabbricati sono definiti dal Regolamento Locale di Igiene e dal Regolamento Comunale per le fognature, nonché dalle sopravvenute norme statali (D.LGS.152/06) e regionali (R.R. 24.03.06 N.2 N.3 N.4) comunque con attenzione alle modalità di risparmio idrico ed energetico, di cui alle seguenti raccomandazioni:

1.1. RECUPERO ACQUE PIOVANE :

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni totali è raccomandabile il recupero delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, per il lavaggio di autovetture, dotando gli edifici delle soluzioni impiantistiche più adeguate.

Nel caso di recupero per usi domestici:

- la cisterna dovrà essere dotata di uno sfioratore sifonato collegato a pozzo perdente per smaltire in falda l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
- L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente
- Tale impianto può essere utilizzato anche per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici, purchè sia previsto un doppio impianto con l'utilizzo anche dell'acqua di rete, per garantire la continuità dell'erogazione.

1.2. RIDUZIONE DEI CONSUMI PER I SERVIZI IGIENICI

- l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche: le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.

1.3. CONTABILIZZAZIONE CONSUMI IDRICI

- Nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni totali è obbligatoria l'installazione di contabilizzatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

ART. 43 - RIFIUTI SOLIDI

1. I criteri per lo smaltimento dei rifiuti solidi dai fabbricati sono definiti dagli artt. 3.4.22 e seguenti del Regolamento Locale di Igiene, comunque con le seguenti raccomandazioni:
 - predisposizione di piccoli impianti di compostaggio per il trattamento degli scarti vegetali e della frazione umida dai rifiuti domestici.
 - predisposizione di spazi condominiali per la raccolta differenziata dei rifiuti, igienicamente idonei.
2. E' fatto obbligo in fase di progettazione di nuovi edifici realizzare, sull'area fondiaria di pertinenza dell'edificio ed esternamente alla recinzione, uno spazio in posizione adeguata, da destinare all'esposizione temporanea dei rifiuti e da utilizzarsi esclusivamente nei giorni della raccolta differenziata, nella seguente misura:
 - fino a 6 unità immobiliari, 1 mq. per ogni unità

- oltre le 6 unità immobiliari, 0,9 mq. per ogni unità immobiliare
- 3. Tale spazio deve essere delimitato con idonee strutture in modo da impedire l'accesso degli autoveicoli e sulle tavole progettuali deve essere precisato che viene utilizzato esclusivamente nei giorni della raccolta differenziata.
- 4. Nell'ambito di un piano attuativo (lottizzazione) nel caso di accessi privati o strade di servizio a favore di più lotti, in fase di progettazione deve essere individuato lungo la pubblica via lo spazio per l'esposizione dei rifiuti

TITOLO X

NORME DI SPECIALE TUTELA ALL'INTERNO DEGLI AMBITI RESIDENZIALI E DELLE ZONE AGRICOLE

ART. 44 - ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO COMPATIBILI CON LA FUNZIONE RESIDENZIALE

1. All'interno degli ambiti residenziali, in accordo con gli artt. 19 – 20 – 21 della normativa del piano delle regole (PR1) si definiscono attività artigianali di servizio compatibili
 - attività svolte da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi, che possono essere connessi sia alla cura della persona (attività di acconciatura ed estetica ad es. attività di parrucchiere, barbieri, estetista, pedicure, ecc) ovvero ad altri servizi (ad es. in ambito medicale, ottico, odontotecnico, oppure a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica, elettrica e temoidraulica, ecc.),
 - attività di assistenza e riparazione degli automezzi ed attività di soccorso stradale,
 - attività produttive manifatturiere con le caratteristiche meglio definite al comma 3
2. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue;
 - assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto,
 - assenza di emissioni di radiazioni,
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti per classi dal DPCM 14.11.1997, in base alla classificazione del territorio contenuta nella zonizzazione acustica e al relativo regolamento,
 - assenza di produzione di rifiuti tossici nocivi,
 - emissioni di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'Ente gestore della rete,
 - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione.
3. Il requisito della piccola dimensione è di norma soddisfatto dal rispetto delle seguenti condizioni:
 - che interessino una superficie utile netta destinata all'attività, commisurata alla disponibilità di posti auto riservati, nel rapporto di 100 mq di superficie utile per ogni posto auto riservato disponibile.
 - si tratti di impresa artigiana
4. In ogni caso non possono rientrare nella previsione del presente articolo, e di conseguenza tra le attività compatibili con la residenza, quelle attività che, pur essendo imprese artigiane, svolgono attività che possono

costituire molestia o pregiudizio per la salute pubblica, determinando possibile inquinamento acustico o atmosferico, ad esempio carpenteria, carrozzerie, tipografie con rotative, ecc.

5. In particolare sono escluse le attività insalubri, di cui all'elenco stabilito dal competente Ministero ai sensi dell'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie (D.M. 5.9.1994)
6. All'interno del nucleo di antica formazione, in accordo con l'art. 19 della normativa del Piano delle regole (PR1) non sono ammesse le autofficine di riparazione degli autoveicoli.

ART. 45- DEROGHE

1. Per gli interventi sull'esistente, ove sia dimostrata l'impossibilità esecutiva comprovata da particolari situazioni opportunamente motivate, tramite deliberazione della Giunta Comunale, si può procedere con permesso di costruire in deroga alle norme del presente regolamento.

REGOLAMENTO PER L'ISTITUZIONE E LA DISCIPLINA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO AI SENSI DELL'ART. 81 DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005

ART. 1 - FINALITA'

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

ART. 2 - ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE

1. E' istituita la Commissione per il Paesaggio di Magnago, ai sensi e per gli effetti dell'art. 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, quale organo tecnico-consultivo che esprime pareri obbligatori, 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 approvato con DCR n. VII/197 del 6 marzo 2001.

ART. 3 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE

1. 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 LR 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
 - opere soggette all'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 - giudizio di impatto paesistico in conformità alla DGR n. 7/11045 del 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 LR 12/2005;
2. Alla Commissione per il Paesaggio può altresì essere richiesto un parere consultivo:
 - sulle proposte di piani e/o programmi soggetti alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 4, comma 2 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12,
 - sui piani attuativi

ART. 4 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE

1. La Commissione è composta da **3** membri aventi particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale;
2. I membri della Commissione debbono avere ciascuno uno specifico profilo professionale (*si veda a titolo esemplificativo l'indicazione contenuta nella DGR n. 7977 del 6 agosto 2008*) ed aver maturato una pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela paesaggistica che dovrà risultare da specifico curriculum;
3. la scelta dei membri della Commissione avviene sulla base della presentazione di candidatura accompagnata da curriculum professionale;
4. possono presentare domanda di candidatura, corredata di specifico curriculum professionale, i laureati nonché i diplomati in una delle materie attinenti sopra indicate;
5. I candidati dovranno possedere:
 - se laureati, una esperienza professionale almeno triennale maturata nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente;
 - se diplomati, una esperienza professionale almeno quinquennale maturata nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente;

ART. 5 - NOMINA DELLA COMMISSIONE ED INCOMPATIBILITA'

1. La nomina dei membri effettivi della Commissione è effettuata dalla Giunta Comunale sulla base della comparazione e valutazione dei titoli di studio e dei curricula dei candidati che hanno presentato domanda.
2. Con tale atto, oppure nella prima seduta della Commissione Paesaggio, viene anche designato il Presidente della Commissione e può essere indicata, eventualmente, una lista di membri supplenti cui attingere in caso di rinuncia, decadenza o revoca del mandato di uno o più membri effettivi.
3. Non possono essere nominati componenti della Commissione i soggetti che rivestono già una carica comunale sulla base di quanto disposto dal D. Lgs. 267/2000.
4. Non possono altresì essere nominati membri della Commissione Paesaggio coloro che siano anche membri di Commissione Edilizia e/o urbanistica 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).

ART. 6 - CONVOCAZIONE DELLA COMMISSIONE

1. La Commissione è convocata, allegando l'ordine del giorno che deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare, dal Presidente della stessa.
2. L'invio della convocazione è effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima della seduta;
3. Il termine di cui al precedente comma 2 può essere ridotto in casi d'urgenza in base alla valutazione del Presidente, e comunque, non può essere inferiore a due giorni.

ART. 7 - VALIDITA' DELLE SEDUTE E DEI PARERI ESPRESSI

1. Per la validità delle sedute della commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti la stessa.
2. La commissione esprime il parere obbligatorio di cui all'art. 2 del presente Regolamento a maggioranza dei componenti presenti.
3. I componenti la Commissione che abbiano un interesse personale sull'argomento, poiché relativo ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado, devono astenersi dal partecipare alla discussione e alla votazione relativa all'argomento stesso;
4. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

ART. 8 - ATTIVITA' DI SEGRETERIA DELLA COMMISSIONE

1. Le funzioni di segreteria della Commissione saranno garantite dal personale dell'Ente.
2. La segreteria cura i rapporti con gli altri settori dell'Ente a qualunque titolo interessati all'istruttoria delle pratiche e predispone la documentazione relativa ai progetti in discussione mettendola a disposizione dei componenti la Commissione.
3. Di ogni seduta della Commissione viene redatto apposito verbale, che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'enunciazione delle questioni trattate, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi, con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza; in tal ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.
4. Il verbale è sottoscritto dal Presidente della Commissione e dal segretario della stessa.

ART. 9 - TERMINI PER L'ESPRESSIONE DEL PARERE

1. La Commissione per il Paesaggio è 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.
2. La Commissione esprime parere sulla base degli elaborati allegati al progetto o al piano, oltre che sulla base della relazione istruttoria redatta dalla struttura tecnica o dalla professionalità all'uopo individuata dall'Ente.
3. La Commissione ha facoltà di richiedere un supplemento istruttorio, documentazione integrativa, effettuazione di sopralluoghi, richiedere l'audizione dei progettisti per l'illustrazione degli elaborati.
4. La Commissione può redigere un rapporto consuntivo, con cadenza periodica e/o al termine del proprio mandato, sulla propria attività affinché, messo a disposizione dell'Ente, possa essere utile al miglioramento delle attività della Commissione stessa.

ART. 10 - CRITERI PER L'ESPRESSIONE DEL PARERE

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

2. La Commissione, valuta gli interventi proposti in relazione a:
 - la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato e/o alle motivazioni del vincolo di tutela paesaggistica nonché in relazione al corretto inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, tenendo conto delle prescrizioni ed indirizzi contenuti nei “Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici” (DGR n. 8/2121 del 15 marzo 2006) e delle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” (DGR n. 7/11045 del 8 novembre 2002);
 - la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica e la compatibilità e congruità con i criteri e le misure prescrittive contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e (eventualmente) nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco;

ART. 11 - DURATA DELLA COMMISSIONE E SOSTITUZIONE DEI COMPONENTI

1. La Commissione rimane in carica per la durata di un anno ed è rinnovabile; permane comunque sino alla nomina della nuova Commissione, che deve avvenire nel rispetto della disciplina del rinnovo degli organi amministrativi.
2. I componenti della Commissione che non partecipino, senza giustificato motivo, a 3 sedute consecutive della Commissione, o a 5 sedute anche non consecutive nel corso di un anno solare decadono dall’incarico senza necessità di specifica dichiarazione.
3. 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 restano in carica per il solo residuo periodo di durata della Commissione.

ART. 12 - INDENNITA’ E RIMBORSI

1. Ai sensi dell’art. 183, comma 3, del D. Lgs. 42/2004, per i componenti della Commissione non è prevista alcuna indennità di presenza, ma può essere corrisposto il solo rimborso spese sostenute.