



CITTÀ DI VIMERCATE

Regolamento Edilizio

Adozione:
Approvazione:

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA. 6

Capo I - Principi generali e disposizioni normative per l'uso e la trasformazione del territorio e per l'attività edilizia 6

Art. 1 -	Oggetto.....	6
Art. 2 -	Finalità.....	6
Art. 3 -	Competenze e responsabilità.....	6
Art. 4 -	Rapporti con la normativa del Piano di Governo del Territorio	7
Art. 5 -	Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate	7
Art. 6 -	Rinvio specifico alle disposizioni vigenti in materia di igiene edilizia.....	7
Art. 7 -	Rinvio alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) – DGR XI/695 – allegato B	7
Art. 8 -	Rinvio alla Ricognizione delle disposizioni statali e regionali in materia urbanistico-edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale – DGR XI/695 – allegato C	7

Capo II – Modalità di attuazione degli interventi edilizi 8

Art. 9 -	Presentazione dei progetti edilizi	8
Art. 10 -	Documentazione da allegare ai progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e agli interventi analoghi per complessità	8
Art. 11 -	Documentazione da allegare ai progetti diversi da quelli dell'art. 10	12
Art. 12 -	Piano attuativo di iniziativa privata: allegati alla proposta.....	13
Art. 13 -	Documentazione da allegare ai progetti relativi alle insegne di esercizio	13
Art. 14 -	Modifica ed integrazione della documentazione.....	13
Art. 15 -	Insegne di esercizio – procedura abilitativa.....	14
Art. 16 -	Abbattimento di piante in proprietà privata	14
Art. 17 -	Manomissione di suolo pubblico	14
Art. 18 -	Interventi di demolizione	14
Art. 19 -	Attuazione degli interventi edilizi	14
Art. 20 -	Permessi di costruire in deroga.....	15
Art. 21 -	Esecuzione di opere pubbliche	15
Art. 22 -	Cessione di aree, realizzazione di opere a scomputo e conferimento di dotazioni territoriali per servizi.....	15
Art. 23 -	Permesso di costruire/SCIA Alternativa convenzionato o con Atto unilaterale d'obbligo	16
Art. 24 -	Tipologie e definizioni degli interventi edilizi.....	17
Art. 25 -	Manutenzione ordinaria	17
Art. 26 -	Manutenzione straordinaria	18
Art. 27 -	Restauro.....	19
Art. 28 -	Risanamento conservativo.....	20
Art. 29 -	Ristrutturazione.....	20
Art. 30 -	Nuove costruzioni	20

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA... 22

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 22

Capo I - Sportello unico tecnico (SUT) e organismi consultivi 22

Art. 31 -	Sportello Unico Tecnico	22
Art. 32 -	Commissione per il paesaggio – ruolo	22
Art. 33 -	Commissione per il paesaggio – attribuzioni e competenze.....	23
Art. 34 -	Commissione per il paesaggio – composizione e durata.....	23
Art. 35 -	Commissione per il paesaggio – requisiti.....	24

Art. 36 - Commissione per il paesaggio – nomina	24
Art. 37 - Commissione per il paesaggio – incompatibilità	24
Art. 38 - Commissione per il paesaggio – conflitto di interessi	25
Art. 39 - Commissione per il paesaggio – decadenza	25
Art. 40 - Commissione per il paesaggio – funzionamento	25
Art. 41 - Commissione per il paesaggio - conferimento e sopralluoghi.....	25
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi.....	26
Art. 42 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	26
Art. 43 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	26
Art. 44 - Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia	26
Art. 45 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	26
Art. 46 - Certificato di destinazione urbanistica	27
Art. 47 - Contributo di costruzione	27
Art. 48 - Parere preventivo – definizione.....	27
Art. 49 - Parere preventivo – procedura.....	27
Art. 50 - Ordinanze interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia.....	28
Sezione I - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	28
Art. 51 - Pubblicità degli atti di natura generale	28
Art. 52 - Diritto di informazione	28
Art. 53 - Diritto di accesso ai documenti amministrativi	28
Art. 54 - Documento amministrativo – definizione.....	29
Art. 55 - Diritto di accesso – procedura.....	29
Art. 56 - Esclusione e differimento del diritto di accesso	29
Art. 57 - Estrazione di copie	29
Art. 58 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	29
Art. 59 - Concorsi di urbanistica e architettura	29
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	30
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....	30
Art. 60 - Norma generale di rinvio.....	30
Art. 61 - Comunicazione di inizio lavori.....	30
Art. 62 - Sostituzione e variazione dei soggetti responsabili	30
Art. 63 - Assenza/modifica del Direttore dei Lavori	30
Art. 64 - Comunicazione di fine lavori	31
Art. 65 - Occupazione di suolo pubblico	31
Art. 66 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica	31
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	31
Art. 67 - Criteri da osservare per scavi, demolizioni trasporto rifiuti	31
Art. 68 - Punti fissi – autodeterminazione	33
Art. 69 - Punti fissi - piani attuativi	33
Art. 70 - Conduzione – sicurezza e controllo del cantiere	33
Art. 71 - Recinzioni provvisorie	34
Art. 72 - Ripristino del suolo e degli immobili pubblici a fine lavori	35
Art. 73 - Tabella di cantiere	35
Art. 74 - Cartelli temporanei di cantiere	35
Art. 75 - Documentazione a disposizione in cantiere	35
Art. 76 - Tolleranze di cantiere.....	36
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	36

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	36
Art. 77 - Disciplina generale – rinvio a normativa sovracomunale.....	36
Art. 78 - Misure di prevenzione del rischio gas Radon.....	36
Art. 79 - Orientamento dell'edificio.....	38
Art. 80 - Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile.....	38
Art. 81 - Recupero acque piovane.....	38
Art. 82 - Controllo del microclima esterno.....	38
Art. 83 - Invarianza idraulica.....	39
Sezione II - Norme e requisiti degli interventi finalizzati al risparmio energetico	39
Art. 84 - Modalità di realizzazione degli interventi e degli impianti	39
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	42
Art. 85 - Strade.....	42
Art. 86 - Strade private	43
Art. 87 - Portici	43
Art. 88 - Piste ciclabili	43
Art. 89 - Aree per parcheggio pubblico	44
Art. 90 - Piazze e aree pedonalizzate.....	44
Art. 91 - Passaggi pedonali e marciapiedi	44
Art. 92 - Passi carrai.....	44
Art. 93 - Dehors su suolo pubblico.....	45
Art. 94 - Segnaletica di servizio (Numeri civici- toponomastica).....	45
Art. 95 - Spazi comuni per il deposito di biciclette.....	47
Capo III - Tutela degli spazi verde dell'ambiente	47
Art. 96 - Aree verdi, parchi e giardini	47
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche.....	47
Art. 97 - Ricarica dei veicoli elettrici.....	47
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	47
Art. 98 - Principi.....	47
Art. 99 - Deroghe.....	48
Art. 100 - Nozioni di riferimento	48
Art. 101 - Organismo edilizio - definizione e classificazione.....	48
Art. 102 - Organismi edilizi – Casa singola	49
Art. 103 - Organismi edilizi – Casa a schiera.....	52
Art. 104 - Organismi edilizi – Casa a cortina.....	55
Art. 105 - Organismi edilizi – Edificio a corte	58
Art. 106 - Organismi edilizi – Fabbricato a padiglione.....	61
Art. 107 - Organismi edilizi – Palazzina	64
Art. 108 - Organismi edilizi – Caseggiato pluripiano	67
Art. 109 - Organismi edilizi – Edificio a torre.....	70
Art. 110 - Organismo edilizio – individuazione.....	73
Art. 111 - Zona di gravidanza – definizione e classificazione	73
Art. 112 - Zone di gravidanza – cartografia di riferimento.....	73
Art. 113 - Interventi sull'esistente e interventi di trasformazione	73
Art. 114 - Aspetti cromo-materici	74
Art. 115 - Colori.....	74
Art. 116 - Coperture.....	76
Art. 117 - Pareti esterne	78
Art. 118 - Nuclei di valore architettonico ambientale.....	80
Art. 119 - Nuclei di valore architettonico ambientale – Progetto d'insieme.....	81

Art. 120 - Tende Solari	82
Art. 121 - Illuminazione pubblica.....	84
Art. 122 - Beni culturali ed edifici storici	84
Art. 123 - Antenne satellitari	84
Art. 124 - Apparecchi per condizionamento.....	85
Art. 125 - Insegne d'esercizio	86
Capo VI - Elementi costruttivi	97
Art. 126 - Materiali.....	97
Art. 127 - Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto	102
Art. 128 - Recinzioni	103
Art. 129 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza	105
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	105
Art. 130 - Funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	105
Art. 131 - Controllo a campione delle C.I.L.A. e S.C.I.A. di cui agli artt. 22 e 24 D.P.R. 380/2001	105
Art. 132 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	105
Art. 133 - Sanzioni per le infrazioni alle norme del regolamento	106
Art. 134 - Rimozione delle unità esterne degli apparecchi di condizionamento difformi	106
Art. 135 - Rimozione delle insegne di esercizio difformi.....	106
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	106
Art. 136 - Norme abrogate.....	106
Art. 137 - Adeguamento del Regolamento edilizio	107
Art. 138 - Applicazione del Regolamento e rapporti con lo strumento urbanistico generale	107

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

Capo I - Principi generali e disposizioni normative per l'uso e la trasformazione del territorio e per l'attività edilizia

Art. 1 - Oggetto

Il presente regolamento edilizio norma le attività che comportano trasformazione del territorio, gli interventi edilizi e le loro caratteristiche, le procedure da osservare per la loro realizzazione sul territorio comunale, nel rispetto della legislazione statale e regionale, nonché dello Statuto comunale e nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 7 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e in osservanza dello schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) ex D.G.R. della Regione Lombardia 24 Ottobre 2018 – N. XI /695 (nel seguito DGR o DGR XI/695).

Art. 2 - Finalità

1 Il Regolamento semplifica la disciplina relativa alle materie urbanistiche ed edilizie applicabili di seguito elencate, recepisce ed adegua le definizioni tecniche di cui allo schema di Regolamento Edilizio Tipo ex DGR XI/695, garantisce la piena utilizzabilità degli ambienti urbani da parte dei cittadini, persegue gli obiettivi della qualità degli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, compositivo e funzionale e del corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale.

2 Il Regolamento si applica a tutti gli interventi, disciplinati dalla normativa vigente, dal Piano di Governo del Territorio (nel seguito PGT) e dagli ulteriori strumenti pianificatori, per i quali detta le norme necessarie a darne esecuzione.

3. Le norme edilizie risultanti da procedure e strumenti di programmazione per interventi complessi, ossia interventi realizzati mediante piani e programmi attuativi ovvero strumenti di programmazione negoziata e permessi/SCIA convenzionati, prevalgono sulle norme del presente Regolamento.

4. Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico dichiarato con apposita delibera dal Consiglio comunale, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale.

5. Nel caso di interventi su edifici soggetti a vincoli particolari (es beni artistici ecc.) le presenti norme hanno funzione di indirizzo e non occorre l'espressione formale della deroga, in quanto impedito dal vincolo stesso.

6. Le prescrizioni del presente regolamento sono sempre da intendersi fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 3 - Competenze e responsabilità

Gli obiettivi del presente regolamento sono perseguiti, nell'ambito delle competenze e delle responsabilità attribuite dalle norme vigenti, dal Comune e da tutti gli operatori pubblici e privati

dell'edilizia e, in particolare, dai professionisti della progettazione che, nell'esercizio delle loro funzioni, svolgono un servizio di pubblica necessità.

Il Comune promuove, in attuazione della legislazione statale e regionale, l'autocertificazione della conformità dei progetti edilizi, garantendo a tal fine, nelle forme e con gli strumenti ritenuti più idonei, gli apporti collaborativi indispensabili e le informazioni necessarie sulle norme e sulle procedure vigenti in materia edilizia e urbanistica.

Art. 4 - Rapporti con la normativa del Piano di Governo del Territorio

1. Per le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche si rimanda al PGT (Definizioni e disposizioni comuni del PGT - Documento di Piano).

2. In caso di disposizioni riferite a materie concorrenti tra regolamento edilizio e strumento urbanistico generale si applicano le prescrizioni più restrittive.

Art. 5 - Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate

1. Si rinvia alla disciplina vigente per tutte le materie indicate dalla DGR XI/695 e relativi allegati.

2. In caso di disposizioni divergenti tra il presente regolamento edilizio e altri regolamenti comunali prevalgono questi ultimi in relazione alla loro specificità.

3. Le presenti disposizioni si limitano a richiamare la disciplina nazionale e regionale relativa alle materie di cui al regolamento, alle quali si rimanda integralmente senza necessità di appositi atti di recepimento.

Art. 6 - Rinvio specifico alle disposizioni vigenti in materia di igiene edilizia

In riferimento alle norme igieniche di interesse edilizio, di cui al combinato disposto dell'art. 4 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 28 comma 1 lett. h) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia al regolamento locale di igiene vigente.

Art. 7 - Rinvio alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) – DGR XI/695 – allegato B

In applicazione della DGR XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", allo scopo di garantire che la disciplina edilizia contenuta nel presente regolamento sia fondata su un insieme di definizioni uniformi, si richiamano e trovano applicazione le definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato B della delibera di giunta regionale citata.

Art. 8 - Rinvio alla Ricognizione delle disposizioni statali e regionali in materia urbanistico-edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale – DGR XI/695 – allegato C

In applicazione della DGR XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", allo scopo di garantire che la

disciplina edilizia contenuta nel presente regolamento sia fondata su un insieme di definizioni uniformi, si richiamano e trovano applicazione le definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato C. La Regione pubblica e rende disponibile in formato aperto la ricognizione di cui all'allegato C, con i relativi aggiornamenti, sul portale istituzionale di Regione Lombardia.

Capo II – Modalità di attuazione degli interventi edilizi

Art. 9 - Presentazione dei progetti edilizi

1. Le istanze, segnalazioni, comunicazioni riguardanti la realizzazione degli interventi edilizi nonché ogni altro adempimento relativo all'attività edilizia, nonché i piani attuativi comunque denominati o gli strumenti di programmazione negoziata aventi valore equipollente, devono essere presentati in modo informatizzato utilizzando la prescritta modulistica unificata ed allegando tutti gli elaborati progettuali e la documentazione prevista.

2. L'inoltro avviene obbligatoriamente per via telematica mediante utilizzo del Portale "Sportello telematico polifunzionale" ovvero la piattaforma telematica in uso al Comune e presente sul sito comunale, previo riconoscimento dell'identità dei richiedenti attraverso l'utilizzo di carta digitale di firma o attraverso altri sistemi certificati (tessera sanitaria + codice PIN, carta d'identità elettronica + codice PIN).

3. Al richiedente, successivamente al riscontro automatico di avvenuta presentazione, viene inviata comunicazione che rinvia al numero di protocollo generale assegnato all'istanza/comunicazione. Tale comunicazione ha valore di avvio del procedimento.

Art. 10 - Documentazione da allegare ai progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e agli interventi analoghi per complessità

1. I progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e agli interventi analoghi per complessità dovranno essere corredati da tutta la documentazione necessaria per consentire la corretta identificazione di tutti gli elementi relativi al progetto presentato e da quanto previsto dalla legislazione vigente.

2. I progetti dovranno pertanto essere corredati dalla seguente documentazione:

Elaborati grafici

1. estratto catastale di mappa con evidenziata l'area oggetto di intervento nonché riportante il contesto di riferimento, precisando i mappali interessati ed il numero dei relativi fogli di mappa;
2. estratto dello strumento urbanistico vigente e, ove esiste, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione del lotto interessato;
3. planimetria/e quotata/e d'insieme (scala 1:200 o superiore) con l'indicazione di:
 - dimensioni del lotto oggetto di intervento;
 - punti cardinali;
 - strade con la relativa toponomastica e ampiezza;

- posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni al lotto) ed in progetto con precisate tutte le altezze;
 - quote altimetriche del terreno e degli spazi esterni al fabbricato;
 - distacchi del fabbricato in progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti;
 - eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - le aree a parcheggio pubblico e privato;
 - la sagoma di eventuali parcheggi o accessori interrati;
 - le superfici permeabili e drenanti;
 - il trattamento di massima del suolo non edificato all'interno del lotto;
 - le urbanizzazioni esistenti (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione, acqua, metano);
 - la posizione della recinzione in progetto o esistente, l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
 - verifica del rispetto dei requisiti di sicurezza delle strade in merito agli accessi, alle fasce di rispetto, ecc.;
4. rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d'uso (scala 1:200 o superiore a seconda delle dimensioni del lotto);
 5. schede catastali dell'immobile;
 6. elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati sulle tavole) per la verifica della conformità con gli indici dello strumento urbanistico vigente;
 7. piante dei vari piani (scala 1:100 o superiore) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. In tutte le piante dovranno essere altresì indicate le linee di sezione, le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aeroilluminante con la verifica di quanto previsto dal vigente regolamento di igiene, le diverse unità immobiliari;
 8. documentazione relativa all'esame di impatto paesistico con riferimento al grado di sensibilità del sito attribuito dal Piano delle Regole del PGT vigente;
 9. sezioni trasversali e longitudinali (scala 1:100 o superiore) per ciascun corpo di fabbrica collocate in punti significativi con la quotatura delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda e delle altezze necessarie per la verifica degli indici urbanistico - edilizi;
 10. prospetti dell'opera progettata (scala 1:100 o superiore) completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti dovrà essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;

11. tavola di confronto con rappresentazione delle piante, prospetti e sezioni relative alla situazione esistente o approvata, in progetto e di sovrapposizione con evidenziati gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni - rosso per le costruzioni), in caso di varianti o modifiche a fabbricati esistenti;
12. planimetria (scala 1:100 o superiore) con indicazione della rete di fognatura interna e dei punti di immissione nella rete pubblica;
13. planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicate tutte le opere di urbanizzazione in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione, acqua, metano) e relativo computo metrico estimativo;
14. una assonometria in scala adeguata qualora per la complessità dell'intervento si richieda una visione di insieme del/i fabbricato/i in progetto;
15. prospetti e sezione della recinzione;
16. piante dell'intervento in progetto con dimostrazione del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative stesse.

Tutti gli elaborati dovranno essere firmati digitalmente dalla proprietà e dal progettista.

Altra documentazione

1. relazione descrittiva dell'intervento;
2. autocertificazione secondo le norme vigenti, ricompresa nella modulistica di presentazione, che dimostri il titolo del richiedente all'intervento;
3. asseverazione del progettista, secondo il modello predisposto dall'Amministrazione, della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie;
4. riferimento a pratiche edilizie precedenti in caso di interventi su fabbricati esistenti con l'indicazione dei relativi estremi ovvero riferimento a piani attuativi approvati e relative convenzioni, ovvero dichiarazione sostitutiva di atto notorio della proprietà in merito alla data di costruzione del fabbricato e alle destinazioni d'uso;
5. eventuali pareri preventivi richiesti e/o rilasciati ovvero indicazione dei relativi estremi;
6. rilievo fotografico a colori del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto comprese le eventuali alberature esistenti, nonché planimetria generale con riferimento ai punti di ripresa;
7. eventuale autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi delle leggi vigenti ovvero indicazione dei suoi estremi;
8. eventuale parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio completo di elaborati grafici;
9. autocertificazione dei requisiti igienico-sanitari oppure eventuale parere igienico-sanitario richiesto direttamente dall'interessato ad ATS;

10. parere rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco oppure ricevuta di presentazione allo stesso della documentazione richiesta, in caso di interventi soggetti alle norme tecniche di prevenzione incendi che necessitano di valutazione del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
11. autorizzazione della Polizia Locale alla formazione di accessi carrai prospicienti strade comunali;
12. autorizzazione alla formazione di accessi prospicienti strade di tipo sovracomunale;
13. atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in progetto, relativo computo metrico estimativo e relativa polizza fideiussoria;
14. relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici e dichiarazione che espliciti le risultanze dei calcoli in termini di riduzione dei requisiti di trasmittanza termica o dell'indice di prestazione energetica in caso di accesso a detrazioni o incentivi;
15. progetto degli impianti ai sensi delle leggi vigenti;
16. documentazione di previsione di impatto acustico nei casi previsti dalla legislazione vigente;
17. foglio di calcolo di autodeterminazione del contributo di costruzione e tabella per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione ovvero computo metrico estimativo;
18. modello Istat ai fini della rilevazione statistica dell'attività edilizia;
19. copia di eventuali convenzioni tra proprietà confinanti debitamente registrate e trascritte e di scritture private e registrate nonché copia di convenzioni eventualmente previste dalle norme vigenti (ovvero relative certificazioni notarili).
20. attestazione di avvenuta richiesta di autorizzazione per allacciamento all'impianto fognario effettuata alla società concessionaria del servizio;
21. progetto invarianza idraulica ed idrogeologica;
22. previsione delle opere e dei dispositivi per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, in ottemperanza all'art. 3.2.11 del Regolamento Locale d'Igiene;
23. previsione delle modalità di raccolta dei rifiuti ed eventuale predisposizione di locale immondezzaio, in considerazione di quanto stabilito del Regolamento comunale per i Servizi di raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani (per informazioni contattare l'ufficio Ecologia);
24. indicazione dell'Impresa esecutrice;
25. verbale di assemblea condominiale di assenso alle opere in progetto;
26. eventuale relazione agronomica;
27. Schema Convenzione (in caso di permesso di costruire convenzionato si applica la LR 12/2005 e ss.mm.ii.);
28. ogni altra documentazione richiesta per l'intervento edilizio come risultante dalla Relazione Tecnica di Asseverazione allegata al progetto.

Art. 11 - Documentazione da allegare ai progetti diversi da quelli dell'art. 10

1. I progetti relativi agli interventi diversi da quelli di cui all'art. 10 dovranno essere corredati da tutta la documentazione necessaria per consentire la corretta identificazione di tutti gli elementi relativi al progetto presentato e da quanto previsto dalla legislazione vigente.
2. I progetti dovranno pertanto essere corredati dalla seguente documentazione:
 1. autocertificazione secondo le norme vigenti, ricompresa nella modulistica di presentazione, che dimostri il titolo del richiedente all'intervento;
 2. asseverazione del progettista, secondo il modello predisposto dall'Amministrazione, della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie;
 3. estratto catastale di mappa con evidenziata l'area oggetto di intervento;
 4. estratto dello strumento urbanistico generale vigente alla scala esistente e, ove esiste, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione dell'immobile o del lotto interessato;
 5. riferimento a pratiche edilizie precedenti in caso di interventi su fabbricati esistenti con l'indicazione dei relativi estremi ovvero riferimento a piani attuativi approvati e relative convenzioni, ovvero dichiarazione della proprietà in merito alla data di costruzione del fabbricato e alle destinazioni d'uso;
 6. schede catastali dell'immobile;
 7. eventuali pareri preventivi richiesti e/o rilasciati ovvero indicazione dei relativi estremi;
 8. rilievo fotografico a colori del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (con la sola esclusione degli interventi per opere interne) comprese le eventuali alberature esistenti;
 9. eventuale autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi delle leggi vigenti ovvero indicazione dei suoi estremi;
 10. documentazione relativa all'esame di impatto paesistico con riferimento al grado di sensibilità del sito attribuito dal Piano delle Regole;
 11. eventuale parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio completo di elaborati grafici;
 12. autocertificazione dei requisiti igienico-sanitari oppure eventuale parere igienico-sanitario richiesto direttamente dall'interessato ad ATS;
 13. autorizzazione della Polizia Locale alla formazione di accessi carrai prospicienti strade comunali;
 14. autorizzazione alla formazione di accessi prospicienti strade di tipo sovracomunale;
 15. elaborati grafici quotati firmati dal dichiarante e dal progettista illustrativi dell'intervento, comprensivi di piante, prospetti e sezioni, con il confronto tra situazione esistente o approvata, in progetto e sovrapposizione evidenziando gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni, rosso per le costruzioni) e indicando la destinazione d'uso, la superficie e il rapporto aeroilluminante per ogni vano;

16. calcoli planivolumetrici, da riportare necessariamente sugli elaborati grafici, per la verifica della conformità del progetto agli indici dello strumento urbanistico vigente;
17. dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
18. attestazione avvenuta richiesta di autorizzazione per allacciamento all'impianto fognario effettuata alla società concessionaria del servizio;
19. previsione delle opere e dei dispositivi per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, in ottemperanza all'art. 3.2.11 del Regolamento Locale d'Igiene;
20. indicazione dell'Impresa esecutrice;
21. ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria e spese.

Art. 12 - Piano attuativo di iniziativa privata: allegati alla proposta

1. L'attuazione dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata avviene in conformità alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione nei predetti piani e programmi, fatte salve le prescrizioni dettate dalla normativa sopravvenuta
2. La proposta di piano attuativo deve essere corredata da:
 - a) i documenti di cui agli articoli precedenti (su indicazione del Responsabile del procedimento o di servizio);
 - b) la domanda di Autorizzazione paesaggistica, qualora ricorra il caso.

Art. 13 - Documentazione da allegare ai progetti relativi alle insegne di esercizio

1. I progetti relativi alle insegne di esercizio devono essere corredati dalla seguente documentazione:
 1. autocertificazione secondo le norme vigenti, ricompresa nella modulistica di presentazione, che dimostri il titolo del richiedente all'intervento;
 2. documentazione fotografica relativa al prospetto interessato dall'intervento e agli eventuali fabbricati adiacenti, recante la simulazione dell'inserimento della/e nuova/e insegna/e di esercizio;
 3. eventuale parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio completo di elaborati grafici;
 4. elaborati grafici firmati dal richiedente contenenti il prospetto e la sezione in adeguata scala della struttura sulla quale si intende applicare l'insegna di esercizio, con l'indicazione delle dimensioni e della natura (luminosa - non luminosa - illuminata - altra tipologia) dell'insegna e dei materiali da utilizzare;
 5. bozzetto dell'insegna, firmato dal richiedente, con l'indicazione dell'iscrizione, dell'eventuale logo e di quanto altro contenuto nell'insegna in adeguata scala grafica;

Art. 14 - Modifica ed integrazione della documentazione

1. La documentazione a corredo dei progetti di cui agli articoli precedenti potrà essere integrata o modificata con apposita disposizione di servizio emanata dal Dirigente dell'Area Governo del

Territorio e Infrastrutture, in particolare quando lo rendano necessario norme statali, regionali e regolamentari sopravvenute.

Art. 15 - Insegne di esercizio – procedura abilitativa

1. L'installazione delle insegne di esercizio di cui all'art. 125 del presente regolamento è assoggettata a segnalazione certificata di inizio attività.

2. La sostituzione delle insegne di esercizio esistenti, finalizzata a modificarne i contenuti a seguito di variazione del nome e marchio societario e/o genere di attività, logo, marca e prodotto o altre indicazioni, purché senza alterazione delle loro caratteristiche (materiali, forma, dimensioni, tipologia e posizione) non è assoggettata a titolo abilitativo.

Art. 16 - Abbattimento di piante in proprietà privata

Qualora l'esecuzione di lavori edilizi richieda l'abbattimento di piante in proprietà privata è necessario acquisire l'autorizzazione da parte del competente Ufficio Ecologia.

Art. 17 - Manomissione di suolo pubblico

Nei casi in cui il progetto edilizio comporti la manomissione o la modifica di spazi ed aree pubbliche è necessario verificare la fattibilità dell'intervento con il competente Settore Patrimonio/Lavori pubblici, anche tramite lo Sportello Unico Tecnico. Verificata la fattibilità e successivamente all'ottenimento del titolo abilitativo, il titolare dell'intervento deve inviare richiesta di manomissione di suolo pubblico all'ufficio competente secondo le modalità in uso.

Art. 18 - Interventi di demolizione

1. Sono interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo, ovvero disgiunte funzionalmente e temporalmente da altri interventi soggetti a titoli abilitativi di carattere oneroso, sono soggette a idoneo titolo edilizio e non sono subordinate al pagamento del contributo di costruzione;

3 Le sanzioni per le demolizioni effettuate in assenza di idoneo titolo edilizio, in difformità o con variazioni essenziali sono disciplinate dall'art 31 e seguenti del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 19 - Attuazione degli interventi edilizi

1. L'attuazione degli interventi edilizi avviene in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio tramite:

- a) edilizia libera in modalità diretta o con formazione del titolo abilitativo nelle forme di legge vigenti in materia;
- b) intervento edilizio diretto convenzionato ovvero subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo;

c) pianificazione attuativa, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata, o a Convenzione Quadro.

2. I titoli edilizi per l'esecuzione degli interventi sono disciplinati dalla normativa vigente in materia, a cui si rinvia per ogni riferimento specifico, in particolare il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e L. 241/1990 e s.m.i. (SCIA) tra cui: Attività Edilizia Libera; Comunicazione inizio attività edilizia libera (CILA), Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA); Permesso di costruire; Segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire.

3. La disciplina delle destinazioni d'uso e dei suoi mutamenti è definita dalla normativa vigente in materia. In ogni caso il cambio di destinazione d'uso è subordinato all'accertamento che l'immobile (e/o il progetto di intervento su di esso in caso di cambio con opere) possenga le caratteristiche di accessibilità, relative al superamento delle barriere architettoniche e sensoriali, corrette rispetto alla nuova destinazione d'uso.

Art. 20 - Permessi di costruire in deroga

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento e allo strumento urbanistico generale, per opere riguardanti edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico dichiarato con apposita delibera dal Consiglio comunale, ai sensi e nei limiti di quanto stabilito dalle normative vigenti.

2. In questa ipotesi, il Dirigente competente, in esito all'istruttoria tecnico-amministrativa sul progetto e previa deliberazione di Consiglio Comunale, rilascia il permesso di costruire in deroga.

Art. 21 - Esecuzione di opere pubbliche

1. I progetti esecutivi di opere pubbliche di competenza comunale sono approvati dal Consiglio Comunale ovvero dalla Giunta Comunale (a seconda dei casi) e, se assistiti dall'atto di validazione del progetto ai sensi della normativa sui lavori pubblici, producono gli effetti del permesso di costruire.

2. La realizzazione di opere e di interventi pubblici, diversi da quelli del comma 1, sono disciplinati dalle normative di settore vigenti.

Art. 22 - Cessione di aree, realizzazione di opere a scomputo e conferimento di dotazioni territoriali per servizi

1. Sono soggetti a presentazione di atto unilaterale d'obbligo gli interventi che prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali ai fini dell'agibilità dell'intervento e la cessione delle aree interessate da tali opere, anche a completamento di titoli scaduti.

2. Le opere di urbanizzazione primaria proposte a scomputo dovranno essere quantificate, mediante computo metrico estimativo, sulla base dell'ultimo prezzario regionale opere pubbliche pubblicato dalla Regione Lombardia, separatamente da quelle di mero allacciamento privato.

3. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplino la cessione di aree e/o il conferimento di dotazione territoriale per servizi sottoindicate:

- a) cessione dell'area, diversa dal caso contemplato al predetto comma 1;
- b) asservimento all'uso pubblico di area;
- c) conferimento di dotazione territoriale per servizi mediante realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale.

4. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplino la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, nonché cessione delle aree interessate da tali opere.

Art. 23 - Permesso di costruire/SCIA Alternativa convenzionato o con Atto unilaterale d'obbligo

1. Il procedimento di formazione del titolo edilizio è unitario.

2. Il Permesso di Costruire convenzionato è il titolo abilitativo necessario quando l'attuazione urbanistico/edilizia avviene con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale per conseguire gli effetti giuridici e conformativi del vigente PGT, mentre il titolo edilizio con atto unilaterale d'obbligo costituisce titolo abilitativo idoneo quando la scelta urbanistica ed attuativa risulta compiutamente regolata dallo strumento urbanistico generale ed occorre solamente darne attuazione (in particolare ove sia già stato ottenuto specifico provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica, ove necessario).

3 Nei casi in cui le norme di PGT prevedono l'atto d'obbligo o il convenzionamento quali presupposti per il perfezionamento del titolo edilizio, esso è costituito da due fasi: una prima relativa alla verifica e alla definizione dei contenuti e della regolarità dell'atto d'obbligo o della convenzione urbanistica; una seconda inerente il rilascio del titolo.

4 La convenzione deve comunque prevedere la disciplina riguardante le fasi, i tempi e le modalità attuative concernenti gli interventi, opere di urbanizzazione o attrezzature, da realizzare nei successivi stralci funzionali, oggetto di separati titoli edilizi, ed essere corredata da uno schema planivolumetrico d'insieme, dai progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione o attrezzature e da un cronoprogramma generale per fasi salienti di attuazione e di esecuzione, nonché delle fidejussioni poste a garanzia degli obblighi assunti. L'efficacia temporale dei titoli è prevista in funzione dei termini stabiliti in convenzione in considerazione dell'entità e/o complessità delle opere da eseguire.

5 Qualora l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo sia negativo, il Responsabile del Procedimento formula la conseguente proposta di rigetto al Dirigente preposto, che si pronuncia in via definitiva.

6 Qualora invece l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma sia favorevole, il Responsabile del Procedimento lo conclude, comunica l'esito favorevole dell'istruttoria sul progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, sul progetto edilizio per la parte correlata agli aspetti degli impegni dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione, nonché sulla congruità della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare e invita il soggetto legittimato a sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo o lo schema di convenzione, così come assentiti dall'Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo.

Art. 24 - Tipologie e definizioni degli interventi edilizi

1. Ferme restando le tipologie degli interventi edilizi indicate dalla legislazione statale e regionale e le relative definizioni generali, il presente regolamento individua, a titolo esemplificativo, le singole opere edilizie riconducibili a ciascuna differente tipologia, con la finalità di agevolare la qualificazione tecnico - giuridica delle opere in progetto.
2. L'individuazione delle singole opere riconducibili a ciascuna differente tipologia di intervento edilizio è da considerare esemplificativa e non tassativa, non escludendo pertanto altre opere deducibili dalla definizione generale.
3. La qualificazione tecnico - giuridica delle opere ha per oggetto l'intervento edilizio considerato nell'insieme e non per parti e, comunque, valutato nella sua unità temporale e/o funzionale con altri eventuali interventi edilizi interessanti la stessa unità immobiliare o lo stesso edificio.

Art. 25 - Manutenzione ordinaria

1. Fermo restando quanto indicato nel precitato art. 24 comma 1, sono qualificate di manutenzione ordinaria sotto la personale responsabilità dell'esecutore e, ai sensi dell'art. 3 c.1 lett. a) del DPR n. 380/2001 e s.m.i. non necessitano di titolo abilitativo, le seguenti opere:

Opere interne

1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
2. Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
3. Riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armati;
4. Riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
5. Riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
6. Apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
7. Costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare, formazione di box-office mediante pareti mobili senza definizione di locali confinati;
8. Posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
9. Installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati, per ogni singolo locale, i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti;

10. Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici e le reti tecnologiche esistenti;
11. Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e degli apparecchi igienico-sanitari.

Opere esterne

1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, comprese quelle finalizzate al risparmio energetico, anche con l'impiego di materiali diversi, purché non siano alterati i caratteri originari;
2. Riparazione, coibentazione, ricorso del manto di copertura e riparazione e/o sostituzione dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché non siano alterate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura;
3. Ripristino e tinteggiatura delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche;
4. Riparazione di balconi e terrazzi, rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservati i caratteri originari;
5. Riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi;
6. Installazione di zanzariere e di tende solari fatto salvo quanto prescritto all'art 120;
7. Sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
8. Riparazione e sostituzione di recinzioni con le medesime caratteristiche;
9. Installazione di grate limitatamente ai vani finestra;
10. Realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti e realizzazione di pavimentazioni esterne di cortili con l'impiego dei materiali ammessi nelle relative zone di parcheggio e nel rispetto della superficie permeabile minima prescritta dalle N.T.A.;
11. Collocazione nel verde o sui terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati e strutture aperte su tutti i lati con copertura leggera, non fissa, costituita da cannicci, teli o tende;
12. Posa al suolo di piccoli manufatti prefabbricati ad uso deposito, realizzati in legno o metallo e privi di fondazioni, aventi una superficie massima in pianta di mq 10, un'altezza massima misurata al colmo di m. 2,40 e privi di qualsiasi tipo di impianto tecnologico;
13. Realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili, cosiddette VEPA, così come definite dal DPR 380/2001 e s.m.i.

Art. 26 - Manutenzione straordinaria

1. Fermo restando quanto indicato nel precitato art. 24 comma 1, sono qualificate di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1. Le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
2. Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
3. Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
4. Le opere di rifacimento totale delle coperture che ne alterino la sagoma, le pendenze e le caratteristiche o che riguardino l'orditura principale;
5. Le opere di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte delle aperture, la realizzazione parziale di nuove aperture, la chiusura di parte delle aperture esistenti;
6. Le opere relative alla realizzazione e alla sostituzione di piccoli elementi accessori delle costruzioni;
7. Le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari;
8. Le parziali modificazioni dell'assetto distributivo interno delle costruzioni, anche con il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari;
9. Le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici;
10. Le opere necessarie per realizzare ed integrare gli impianti tecnologici, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, e le relative reti nonché per realizzare i conseguenti volumi tecnici;
11. Le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale da realizzare negli immobili destinati alla produzione di beni e di servizi che risultino necessarie per adeguare e mantenere in efficienza gli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle relative costruzioni.

Art. 27 - Restauro

1. Fermo restando quanto indicato nel precitato art. 24 comma 1, sono qualificate di restauro le seguenti opere:

1. Le opere finalizzate alla conservazione della costruzione, della sua qualità, del suo significato e dei suoi valori mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti per consentirne un uso adeguato, anche con una modifica della destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
2. Le opere finalizzate alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentalmente autentici;
3. Le opere finalizzate alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Art. 28 - Risanamento conservativo

1. Fermo restando quanto indicato nel precitato art. 24 comma 1, sono qualificate di risanamento conservativo le seguenti opere:

1. Le opere sistematiche di recupero igienico e funzionale delle unità immobiliari e delle costruzioni finalizzate a consentirne un uso adeguato sia con riferimento alla destinazione d'uso esistente sia con riferimento ad una diversa destinazione d'uso, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
2. Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali;
3. Sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali o inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
4. Inserimento di locali e impianti tecnici, igienici e funzionali, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
5. Parziali adeguamenti dei fronti edilizi e delle coperture, purché non vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati, ove esistono, gli elementi di carattere decorativo, architettonico ed ambientale;
6. Modificazioni della distribuzione interna che comportino aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni, e siano salvaguardati, ove esistono, gli elementi di carattere decorativo;
7. Sistemazione delle aree cortilizie, nel rispetto delle preesistenze, anche in funzione della diversa destinazione d'uso.

Art. 29 - Ristrutturazione

1. Fermo restando quanto indicato nel precitato art. 24 comma 1, sono qualificati di ristrutturazione i seguenti interventi:

1. Il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
2. La demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici nel rispetto delle volumetrie/superfici lorde preesistenti, secondo la definizione della normativa nazionale vigente;
3. Il recupero ad uso abitativo dei sottotetti.

Art. 30 - Nuove costruzioni

1. Fermo restando quanto indicato nel precitato art. 24 comma 1, sono qualificate di nuova costruzione le seguenti opere:

1. Le opere che comportano la realizzazione di superficie o volume;
2. Gli interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
3. Gli interventi relativi a manufatti autonomi sotto il profilo urbanistico - edilizio;
4. L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere (roulottes, campers. case mobili, imbarcazioni, ecc.) che siano utilizzati come abitazioni e

ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze non temporanee;

5. La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo edificato;
6. Gli interventi per la realizzazione di pertinenze il cui volume superi il 20% del volume dell'edificio principale;
7. La realizzazione di depositi di merci o di materiali;
8. La realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo edificato.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - Sportello unico tecnico (SUT) e organismi consultivi

Art. 31 - Sportello Unico Tecnico

1. Le funzioni attribuite per legge allo Sportello unico per l'edilizia (SUE) e allo Sportello unico attività produttive (SUAP) sono riunite nello Sportello unico tecnico (SUT), insieme di uffici competenti in materia di edilizia privata, commercio e tematiche ambientali.

2. Lo Sportello è rivolto a tutti i cittadini e le imprese che nell'ambito del territorio comunale intendono realizzare un intervento edilizio e/o promuovere un'attività produttiva: svolge le attività di informazione, ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia ed è il punto di riferimento territoriale competente in materia di procedure di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio ed è l'unico riferimento per chi svolge o intende intraprendere attività economiche sul territorio comunale.

3. Il SUT, in accordo anche con le altre Amministrazioni pubbliche, ha la finalità di semplificare le procedure dell'azione amministrativa, mettendo a disposizione modulistica ed informazioni, costituendo l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative.

4. Lo Sportello accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente esclusivamente in modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento.

Art. 32 - Commissione per il paesaggio – ruolo

1. La Commissione per il paesaggio è l'organo tecnico-consultivo collegiale del Comune.

Essa esprime pareri obbligatori, non vincolanti, favorevoli o non favorevoli, prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.

2. Resta ferma l'esclusiva competenza degli uffici comunali relativamente alla conformità urbanistico-edilizia dei progetti presentati.

3. Il parere della Commissione può essere accompagnato da indicazioni e prescrizioni; nel caso di parere favorevole, le indicazioni e le prescrizioni non devono comunque implicare modifiche rilevanti dell'intervento presentato.

4. Il parere non favorevole deve essere motivato con riferimento puntuale alle disposizioni della delibera regionale e relative schede.

Art. 33 - Commissione per il paesaggio – attribuzioni e competenze

1. La Commissione ha il compito di esprimere pareri obbligatori in merito agli interventi assoggettati a:

- Autorizzazione paesaggistiche;
- Accertamento di compatibilità paesaggistica;
- Istanza di sanatoria di cui all'art. 32 Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- Giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui all'art. 39 Parte IV delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale per le aree non assoggettate a tutela, qualora il Responsabile del Procedimento intenda avvalersi della Commissione per il paesaggio;
- Giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici;
- Richiesta di deroga al Regolamento Edilizio in materia di qualità architettonica e corretto inserimento degli interventi edilizi;
- Piani attuativi e pratiche edilizie comunque denominate e localizzate, il cui esame d'impatto paesaggistico sia superiore alla soglia di rilevanza;
- Proposte di piani e/o programmi soggetti alla Valutazione Ambientale Strategica;
- Procedimenti per i quali il Responsabile del procedimento o del Servizio ritenga che l'intervento proposto incida negativamente sull'aspetto esteriore dei luoghi, ancorché il relativo esame di impatto paesaggistico sia stato dichiarato inferiore alla soglia di rilevanza;
- Opere pubbliche e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico di particolare impatto paesaggistico che il Responsabile Unico di Progetto ritiene di dover sottoporre al giudizio della Commissione.

Art. 34 - Commissione per il paesaggio – composizione e durata

1. La Commissione è composta da n. 5 componenti esterni all'ente, compreso il Presidente, aventi particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico - ambientale.

I commissari rimangono in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale sono stati nominati e, comunque, fino alla nomina di una nuova Commissione.

I commissari possono essere riconfermati esclusivamente per un secondo mandato.

Alla Commissione partecipano, senza diritto di voto, il responsabile dell'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie, che svolge la funzione di segretario.

2. La partecipazione alla Commissione, è a titolo gratuito, salvo eventuale rimborso spese per indagini supplementari necessarie per esprimere i pareri di competenza.

Art. 35 - Commissione per il paesaggio – requisiti

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

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

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

4. Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione agli albi professionali o regionali, partecipazione alle Commissioni per il paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

Art. 36 - Commissione per il paesaggio – nomina

1. La Commissione è nominata con Decreto del Sindaco, sulla base della graduatoria formulata dallo Sportello Unico per L'Edilizia in base alla comparazione dei curricula professionali presentati, valutato il titolo di studio, l'esperienza maturata, la professionalità ed il livello di specializzazione raggiunti e le conoscenze anche interdisciplinari acquisite.

Il Sindaco, contestualmente alla nomina dei componenti la Commissione, ne designa il Presidente e il Vicepresidente.

2. La Commissione è operativa dal momento della nomina dei componenti.

Art. 37 - Commissione per il paesaggio – incompatibilità

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la carica di commissario è incompatibile:

- a) con la carica di consigliere comunale;
- b) con la carica di componente la Giunta comunale;
- c) con il rapporto di dipendenza con il Comune o enti, aziende, società da esso dipendenti;
- d) con il rapporto contrattuale per la prestazione di servizi, consulenza e/o collaborazione con il Comune di Vimercate, diretto o indiretto;
- e) con situazioni in essere, o avute negli ultimi cinque anni, di contenziosi in materia civile, penale o amministrativa nei confronti del Comune di Vimercate.

Art. 38 - Commissione per il paesaggio – conflitto di interessi

1. I componenti della Commissione non possono altresì essere contestualmente membri di commissioni comunali operanti nel settore territoriale.
2. Gli stessi non possono partecipare ai lavori della Commissione quando abbiano un interesse in riferimento al progetto sottoposto al parere della Commissione e devono altresì astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado.

Art. 39 - Commissione per il paesaggio – decadenza

1. Il commissario decade automaticamente dalla sua carica nel caso insorga, successivamente alla sua nomina, una delle cause di incompatibilità di cui all'art.37.
2. Il commissario decade altresì automaticamente nel caso di assenza che si protragga, senza giustificazione scritta, per tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per più di cinque sedute in un anno, anche non consecutive.
3. Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza del mandato, si provvederà alla sua sostituzione secondo le modalità previste all'art.35.

Art. 40 - Commissione per il paesaggio – funzionamento

1. Le riunioni della Commissione sono convocate dal Presidente mediante comunicazione scritta, per mezzo dell'ufficio competente, che dovrà indicare l'ordine del giorno e dovrà pervenire almeno tre giorni prima della riunione.
2. In caso di assenza del Presidente e del Vicepresidente, le riunioni della Commissione sono presiedute dal commissario più anziano.
3. Le riunioni sono valide se vi partecipano almeno tre membri.
4. I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità dei voti, il voto del Presidente o di chi svolge le funzioni del presidente vale il doppio.
5. Il progetto è presentato alla Commissione dal responsabile del procedimento o suo delegato. Delle riunioni della Commissione viene redatto un verbale.
6. Le sedute della Commissione, che possono essere svolte anche da remoto in videoconferenza, non sono pubbliche. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico in forma sommaria, fermo restando il diritto di ottenerne, previa richiesta motivata, una copia integrale.

Art. 41 - Commissione per il paesaggio - conferimento e sopralluoghi

1. La Commissione può sentire, quando lo ritenga necessario, il progettista, per acquisire elementi utili per la valutazione dell'intervento e per l'espressione del parere.
2. La Commissione può altresì eseguire sopralluoghi quando siano ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento e per l'espressione del parere.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 42 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. L'articolo 21 nonies della Legge n. 241 del 1990 disciplina e regola l'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento illegittimo.
2. L'istante può sempre proporre una motivata richiesta di riesame all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.
3. Entro 30 giorni dall'istanza di riesame, lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente le proprie determinazioni in merito, specificando la fondatezza o meno delle motivazioni prospettate e adottando i provvedimenti conseguenti.

Art. 43 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori per i Permessi di Costruire possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01.
2. In caso di impossibilità a prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di Rinnovo del Permesso di Costruire, riproponendo lo stesso progetto per il medesimo intervento, integrandolo con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore e l'eventuale ricalcolo del contributo di costruzione, qualora nel frattempo sia stato modificato.
3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda qualora l'intervento non preveda variazioni che necessitino di nuova istruttoria e qualora, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata.

Art. 44 - Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o dare comunicazione del cambiamento, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato. Tale voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

Art. 45 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.
2. Fatto salvo il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

Art. 46 - Certificato di destinazione urbanistica

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, previsto dall'art. 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., viene presentata al SUT in modalità telematica.

2. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.

Art. 47 - Contributo di costruzione

1. I titoli abilitativi per la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, al versamento del contributo di costruzione. Tale contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione ed è determinato in conformità con quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Per tutto quanto attiene gli importi degli oneri, le misure di maggiorazione o di riduzione del contributo e la modalità per la corresponsione dello stesso si rimanda alla normativa vigente in materia e alla vigente deliberazione di Consiglio comunale in materia e relativi allegati, nonché alla vigente determinazione dirigenziale di adeguamento del costo di costruzione unitario.

Art. 48 - Parere preventivo – definizione

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale lo Sportello Unico per l'Edilizia esprime su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali nonché all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere è limitato agli elementi di cui appare indicazione nella richiesta e non costituisce titolo autorizzativo né è espressione vincolante da parte dell'Amministrazione Comunale, ai fini dell'istruttoria di eventuale domanda di Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo edilizio avente valore equipollente.

Art. 49 - Parere preventivo – procedura

1. Al fine dell'espressione del parere preventivo, l'interessato inoltra allo Sportello Unico dell'Edilizia un progetto preliminare, che rappresenta schematicamente, nelle forme ritenute più opportune, tutti gli elementi necessari per la sua valutazione e che comprende la contestualizzazione dell'intervento.

2. Il progetto preliminare è di norma corredato da una adeguata documentazione fotografica, oltre che da una breve relazione illustrativa.

3. Il parere preventivo, con gli eventuali consigli, osservazioni e raccomandazioni per la redazione del progetto definitivo, è rilasciato all'interessato entro sessanta giorni dalla richiesta, fatta salva una sola eventuale sospensione dei termini per richiesta di documentazione integrativa.

Art. 50 - Ordinanze interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, è consentito al proprietario eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo imminente per l'incolumità pubblica di cose o persone senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.
2. L'esecuzione degli interventi avviene nella misura strettamente necessaria alla eliminazione o riduzione delle condizioni di pericolo riscontrate e sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.
3. Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti autorizzativi previsti dalle norme vigenti. Nell'esecuzione di questi interventi si applicano comunque le disposizioni del presente regolamento in tema di pubblico decoro e sicurezza.
4. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.

Sezione I - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Art. 51 - Pubblicità degli atti di natura generale

In attuazione delle norme statali vigenti, i regolamenti, le deliberazioni, le disposizioni di servizio, le dichiarazioni di indirizzo e comunque qualsiasi atto o provvedimento amministrativo di natura generale in materia edilizia ovvero che dispone in generale sui procedimenti in materia edilizia ovvero che determina l'interpretazione o le modalità di applicazione di norme vigenti in materia edilizia sono adeguatamente pubblicizzati e sono consegnati in copia a chi ne faccia richiesta anche solo verbalmente.

Art. 52 - Diritto di informazione

Il Comune persegue l'obiettivo di una informazione corretta dei cittadini, dei professionisti della progettazione, degli operatori dell'edilizia che svolgono la loro attività sul territorio comunale in riferimento alle disposizioni del presente regolamento e, più in generale, alle norme vigenti per la realizzazione degli interventi edilizi, e a tale fine organizza apposite iniziative e promuove la diffusione, in varie forme, di adeguati materiali informativi.

Art. 53 - Diritto di accesso ai documenti amministrativi

In attuazione delle direttive dell'Unione Europea e delle norme statali vigenti, chiunque, senza necessità di dimostrare il proprio interesse, ha diritto di accedere a qualsiasi documento amministrativo che riguarda gli interventi edilizi relativi al territorio comunale e di prenderne visione.

Art. 54 - Documento amministrativo – definizione

Ai sensi dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, per documento amministrativo si deve intendere ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto degli atti, anche interni, formati dall'Amministrazione comunale o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa.

Art. 55 - Diritto di accesso – procedura

Il diritto di accesso è esercitato previa presentazione all'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie di richiesta che specifica le generalità del richiedente, la motivazione della richiesta e i documenti ai quali si intende accedere, indicati con precisione o comunque in forma che ne consenta la ricerca e il ritrovamento.

Il diritto di accesso è soddisfatto, se possibile, all'atto stesso della richiesta e, comunque, non oltre trenta giorni dalla richiesta, previa convocazione dell'interessato da parte dell'ufficio comunale competente, anche ai fini della puntuale individuazione dei documenti richiesti.

Art. 56 - Esclusione e differimento del diritto di accesso

Oltre che nei casi previsti dalle norme vigenti, il diritto di accesso è escluso, con provvedimento motivato emanato dal responsabile dell'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie, quando dal suo esercizio può derivare un pregiudizio per il funzionamento degli uffici comunali.

Oltre che nei casi previsti dalle norme vigenti, il diritto di accesso è differito, con provvedimento motivato che indica la durata del differimento emanato dal responsabile dell'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie, quando dalla conoscenza dei documenti può derivare un pregiudizio per lo svolgimento dell'attività amministrativa e per l'interesse pubblico.

Art. 57 - Estrazione di copie

Chi esercita il diritto di accesso può ottenere copie dei documenti visionati, previo rimborso dei costi relativi alla riproduzione e di eventuali diritti di ricerca e di visura.

Art. 58 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Oltre alle forme di partecipazione ai processi decisionali stabilite per legge, l'Amministrazione potrà, per progetti rilevanti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.

Art. 59 - Concorsi di urbanistica e architettura

1. Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune potrà promuovere il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 60 - Norma generale di rinvio

Le procedure per la realizzazione, il controllo e la sanzione degli interventi edilizi nonché le procedure relative ad ogni altro profilo in ambito edilizio sono dettate dalla legislazione statale e regionale vigenti.

Art. 61 - Comunicazione di inizio lavori

1. Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, prima di dare inizio ai lavori il titolare del Permesso di costruire deve comunicare al Comune, la data dell'inizio dei lavori stessi.

2. Nel caso in cui si renda necessario differire la data di inizio dei lavori già comunicata, il titolare dell'atto abilitativo è tenuto a indicare la nuova data, tenendo comunque conto del termine annuale per l'inizio dei lavori previsto per gli interventi assentiti con Permesso di costruire e fatto salvo che i lavori non siano iniziati.

3. Resta fatta salva la necessità di ottemperare agli adempimenti previsti per l'esercizio del cantiere.

4. Le prescrizioni contenute nei precedenti commi valgono per quanto applicabili anche per gli interventi avviati in forza di segnalazione certificata di inizio attività e di comunicazione di inizio lavori asseverata, qualora non siano già state soddisfatte all'atto della presentazione.

Art. 62 - Sostituzione e variazione dei soggetti responsabili

1. Ogni variazione dei soggetti responsabili deve essere comunicata al Comune al momento del verificarsi.

2. Nell'ipotesi di trasferimento dell'atto abilitativo comunque denominato previsto dalla legislazione vigente e dell'Autorizzazione Paesaggistica, i subentranti devono chiedere che i corrispondenti atti siano intestati agli stessi. Il subentrante presenta al Comune, entro i termini di validità del titolo abilitativo, la domanda di nuova intestazione (Voltura) con indicazione dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto.

3. In caso di sostituzione del Direttore dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo deve sospendere i lavori e comunicare al Comune il nominativo del nuovo incaricato. Sino a tale comunicazione i lavori sono interrotti.

Art. 63 - Assenza/modifica del Direttore dei Lavori

1. Qualora il Direttore dei Lavori nominato venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del permesso di costruire o del titolo abilitativo autocertificato dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne tempestiva comunicazione al Comune.

2. I lavori potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione al S.U.T. della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

Art. 64 - Comunicazione di fine lavori

1. Entro 15 giorni dall'effettiva ultimazione dei lavori, fatta salva la possibilità di proroga prevista dalla legge, che deve essere richiesta con adeguata motivazione per tempo, durante il periodo di validità del titolo, il titolare dell'atto abilitativo comunque denominato previsto dalla legislazione vigente deve comunicare al Comune, la data di fine dei lavori stessi.

2. Per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della costruzione, escluse le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde, potendosi ammettere che, limitatamente a singole unità immobiliari, le opere di finitura interna siano eseguite in tempi successivi e comunque antecedentemente alla segnalazione di agibilità delle medesime.

3. Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine preceduta da una variante, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attestino lo stato di esecuzione delle opere.

4. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'Art. 28, quarto comma della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 65 - Occupazione di suolo pubblico

La disciplina relativa all'occupazione di suolo pubblico è contenuta nello specifico Regolamento comunale.

Art. 66 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica

1. Si applica la normativa vigente in materia e segnatamente il D.Lgs 152/2006, il D.Lgs 81/2008 e ss.mm.ii.

2. Ad ogni modo, l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto delle operazioni di confinamento e/o bonifica, costituisce presupposto necessario per il rilascio del Permesso di Costruire o per la presentazione di SCIA alternativa/SCIA/CILA.

3. Nel caso di cui al comma precedente gli interventi edilizi (anche qualora non necessitino di preventivo titolo edilizio abilitativo) potranno aver corso solo dopo l'avvenuta formale certificazione del completamento delle operazioni di confinamento e/o bonifica di cui al citato progetto.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 67 - Criteri da osservare per scavi, demolizioni trasporto rifiuti

1. Si applicano il D.Lgs 81/2008, il D.Lgs 42/2004, il D.Lgs 152/2006 e il Regolamento di igiene.

2. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture posti nelle vicinanze.

3. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
4. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.
5. Occorre comunque verificare la sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture circostanti mediante idonee operazioni di monitoraggio che devono interessare la zona circostante gli scavi e che devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati, anche indirettamente, dagli scavi o dalle demolizioni. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio, sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
6. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante tagli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate alla discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.
7. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente;
8. Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri del piano della zonizzazione acustica vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.
9. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma;
10. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
11. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.
12. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

13. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.

14. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica.

15. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale.

16. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo.

17. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:

- a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo, salvo specifiche richieste e autorizzazioni di abbattimento.

Art. 68 - Punti fissi – autodeterminazione

1. Prima dell'inizio dei lavori relativi a interventi di nuova costruzione e di recinzione, il titolare dell'intervento edilizio e il direttore dei lavori devono predisporre in luogo i punti di linea e di livello in conformità a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto, redigendo apposito verbale firmato dalle parti riportante le determinazioni assunte da inviarsi all'ufficio comunale competente.

2. È possibile richiedere al Comune la definizione di punti fissi. In tal caso ogni onere per la loro individuazione è a carico del richiedente.

Art. 69 - Punti fissi - piani attuativi

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

Art. 70 - Conduzione – sicurezza e controllo del cantiere

1. Si applicano il D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. e il Regolamento Locale di igiene.

2. Quando si debba far ricorso ai ponti di servizio aggettanti su spazi pubblici, i ponti medesimi devono risultare ad altezza non inferiore a m. 5,00 dal suolo, ove aggettanti su zone carrabili, e non inferiore a m. 2,50, ove aggettanti su spazi pedonali.

3. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli e/o danni a persone e/o a cose.

4. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione della sanzione di cui al presente regolamento edilizio, fatta salva l'applicazione di altre misure ripristinatorie e/o sanzionatorie previste da specifiche normative.

Art. 71 - Recinzioni provvisorie

1. L'avente titolo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle unità organizzative competenti; la comunicazione deve essere corredata dalla preventiva comunicazione (almeno 15 gg prima) effettuata dall'avente titolo agli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.

2. L'esecuzione della recinzione deve essere attuata adottando tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, le porte devono essere realizzate in modo da non costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 m. .

4. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione secondo le procedure comunali vigenti; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

5. L'Amministrazione può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo. L'Amministrazione comunale ha facoltà – nel rispetto del decoro urbano - di servirsi delle recinzioni di cantiere prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

6. Qualora la recinzione racchiuda manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi.

Art. 72 - Ripristino del suolo e degli immobili pubblici a fine lavori

1. In caso di spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia dei luoghi, dando immediata comunicazione alle autorità competenti qualora tali spargimenti siano di materiale che possa arrecare danno a persone o cose.
2. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito ed integro lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi.
3. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino delle aree degli impianti e delle attrezzature pubbliche, della viabilità e dei marciapiedi eventualmente nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche. La riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. In caso di inottemperanza a quanto sopra, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questa, dell'intestatario del titolo abilitativo.

Art. 73 - Tabella di cantiere

1. Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento deve essere affissa, a cura dell'interessato e in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di almeno cm. 50 per cm. 70 con l'indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi del titolo che abilita l'esecuzione delle opere, del relativo titolare, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, dell'impresa installatrice e del progettista impianti, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori.

Art. 74 - Cartelli temporanei di cantiere

Si definisce cartello temporaneo di cantiere qualsiasi cartello supportato da idonea struttura o qualsiasi manufatto di altro genere, recante informazioni relative alle opere edilizie e all'operatore e/o altre imprese operanti nel cantiere (ad es. fornitori, produttori di materiali etc.).

Tali cartelli possono essere collocati esclusivamente nell'ambito di cantieri edili in corso di esecuzione.

Le installazioni devono avere superficie massima di mq 6,00 quando si tratti di cartelloni in aree interessate da nuove costruzioni, oppure devono avere forme e misure proporzionate agli edifici esistenti quando si tratti di cartelloni collocati sulle facciate, sui ponteggi antistanti, su mezzi d'opera. L'illuminazione ammessa è quella indiretta, ovvero proveniente da fonte diversa dal cartellone stesso.

Art. 75 - Documentazione a disposizione in cantiere

Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto e ogni altra documentazione prevista dal D. Lgs 81/2008.

Art. 76 - Tolleranze di cantiere

1. Si applica il D.P.R. 06/06/2001 n 380 e ss.mm.ii.
2. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali, le quali si intendono fisse ed immutabili.
3. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i parametri e condizioni di tolleranza fissati dalla legge.
4. Le tolleranze esecutive di cui ai predetti commi realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.
5. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziali.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 77 - Disciplina generale – rinvio a normativa sovracomunale

1. Per tutto quanto attiene alle caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici e ai requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, sicurezza, resistenza meccanica, stabilità, acustica, all'efficienza energetica e al comfort abitativo finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrogeologica, si rimanda alle specifiche disposizioni normative e regolamentari sovracomunali oltre che alle norme del Piano di Governo del Territorio se applicabili.
2. Resta inteso che le opere previste per la realizzazione di manufatti edilizi, la costruzione di nuovi fabbricati, la ristrutturazione, il restauro e la manutenzione straordinaria di fabbricati esistenti, l'installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, l'installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, devono essere compiute a regola d'arte e secondo i principi ispiratori dell'accessibilità e della fruibilità universale garantendo all'intera comunità la possibilità di usufruirne in sicurezza ed autonomia.

Art. 78 - Misure di prevenzione del rischio gas Radon

1. La concentrazione di Radon deve essere mantenuta entro i limiti indicati dalle disposizioni europee, nazionali o emanate da enti territorialmente competenti (Regione, ARPA);

2. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dell'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, si fa riferimento alle indicazioni del "Piano nazionale d'azione per il radon 2023-2032" (PNAR).

3. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia di radioprotezione di cui al D.Lgs. 101/20 e s.m.i., e delle norme tecniche di applicazione, ed essere eseguite dai servizi ivi individuati.

I valori dei livelli di concentrazione media annua di radon in aria indoor misurati, dovranno rispettare i valori di riferimento previsti dal D.Lgs. 101/20 e s.m.i. e inoltre dovranno essere perseguiti il raggiungimento degli obiettivi specifici di riduzione dell'esposizione al gas radon previsti dal PNAR.

4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgono le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone o a luoghi di lavoro, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon, nonché il rispetto dei livelli di riferimento previsti dalla normativa vigente.

5. Nei nuovi edifici o per i vespai di nuova realizzazione, va garantita una altezza minima di 0,30 m e l'uniforme ventilazione del medesimo o del piano cantina, mediante due aperture non richiudibili aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,03 mq, per ogni 50 mq di superficie di pavimento del vespaio o del piano cantina, o frazione, e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Per superfici maggiori del vespaio, tali aperture devono essere incrementate proporzionalmente, con il medesimo criterio. Per ciascuna cantina dovrà essere realizzata una superficie di ventilazione libera di 0,03 mq, all'intradosso del solaio di copertura e comunicante con il corridoio di accesso, il quale deve essere munito di apertura di areazione libera verso l'esterno di almeno 0,06 mq. In alternativa al vespaio, a valutazione del tecnico progettista, potranno essere adottate soluzioni costruttive che garantiscono l'ottenimento del medesimo livello di tutela igienico sanitaria.

Altresì, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi aggiuntivi di rimozione del gas radon, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.

La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia.

6. La rispondenza del progetto e degli interventi, ai criteri di realizzazione delle misure per prevenire l'ingresso del radon negli edifici, proposte dal "Piano Nazionale d'Azione per il Radon 2023-2032", è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.A. per l'agibilità.

7. Per gli interventi rientranti nel campo di applicazione della L.R. 7/2017, e s.m.i., e della L.R. 18/2019 e s.m.i. si rimanda agli adempimenti ivi previsti.

Art. 79 - Orientamento dell'edificio

1. La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno sfruttando la radiazione solare.

Per questo, in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di $\pm 45^\circ$ e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minor ombreggiamento possibile sulle facciate.

2. Interventi assoggettati: gli edifici di nuova costruzione all'interno di piani attuativi, gli edifici di nuova costruzione e soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale all'interno di lotti liberi di forma regolare ed estensione di circa 1.000 mq da realizzarsi con tipologie in linea, a schiera, o comunque aventi un asse prevalente sull'altro.

3. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti, possibilmente, a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest mentre gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

Art. 80 - Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile

Al fine di favorire comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale 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. Tale installazione dovrà trovare riscontro negli schemi d'impianto e documenti a corredo della dichiarazione di conformità degli impianti da presentare in sede di richiesta di agibilità.

Art. 81 - Recupero acque piovane

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, è raccomandato, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Interventi assoggettati: gli edifici di nuova costruzione e soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale con destinazione residenziale e non residenziale, aventi una superficie scoperta destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 m².

Art. 82 - Controllo del microclima esterno

1. Al fine di produrre effetti positivi sul controllo della temperatura dell'involucro edilizio e del microclima esterno attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi e minor

assorbimento dell'irraggiamento solare), l'utilizzo delle essenze arboree trova una efficace applicazione nel conseguimento dei seguenti obiettivi e finalità:

- contenimento della dispersione notturna per irraggiamento,
- barriera a protezione delle pareti dell'edificio esposte alle direzioni prevalenti dei venti freddi invernali;
- indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
- abbassamento della temperatura, in prossimità dell'edificio, nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici.

Pertanto, nel rispetto delle quantità fissate nel Piano delle Regole per le singole zone urbanistiche è fatto obbligo di piantare alberi d'alto fusto del tipo a foglia caduca a protezione delle pareti degli edifici maggiormente esposte alla radiazione solare nel periodo estivo. Le aree esterne destinate a parcheggio o comunque pavimentate per una estensione considerevole, devono essere opportunamente piantumate con alberi adatti all'ombreggiamento del suolo (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).

2. Per le pavimentazioni esterne, inoltre, si fa obbligo di utilizzare materiali superficiali di tipo "freddo" quali ad es. tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia.

Si raccomanda la realizzazione di tetti verdi per le coperture piane di superficie superiore a mq. 250.

Art. 83 - Invarianza idraulica

Negli interventi tenuti al rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica, deve essere elaborato specifico progetto come definito dalla legislazione vigente.

Sezione II - Norme e requisiti degli interventi finalizzati al risparmio energetico

Art. 84 - Modalità di realizzazione degli interventi e degli impianti

Con riferimento ai sistemi, alle tecnologie e alle soluzioni tecniche progettate ai sensi delle normative vigenti in tema di efficienza energetica, si elencano i possibili interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione e le caratteristiche che tali interventi devono avere nel rispetto del contesto edilizio e ambientale in cui l'edificio si colloca (zone di pregnanza).

SISTEMI SCHERMANTI

Si definiscono tali i sistemi che permettono di ridurre l'irradiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio.

A seconda delle modalità costruttive e dei materiali utilizzati possono essere realizzati in differenti tipi:

- elementi edilizi formati da doghe, listelli, lamelle etc.
- aggetti o sporti integrati nel fabbricato (l'efficacia di tali elementi architettonici sul contenimento del fabbisogno energetico del fabbricato deve essere verificata ai sensi di legge)
- articolazione e forma del fabbricato stesso

- elementi vegetali.

Indipendentemente dal tipo utilizzato e dalla soluzione architettonica adottata i sistemi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei materiali e dei colori ammessi nella relativa zona di pregnanza oltreché della coerenza architettonica complessiva del fabbricato riferita alla sua tipologia (es. casa singola, schiera etc.) ed al contesto in cui è inserito.

Nel caso di interventi su singole porzioni di fabbricato (es. casa a schiera, porzione di bifamiliare etc.) la soluzione architettonica e compositiva deve risultare coerente con l'intero fabbricato e derivante da uno studio complessivo dell'immobile, della cortina edilizia, etc.

INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

Con riferimento alla loro collocazione nei manufatti edilizi, struttura e livello di integrazione dei moduli solari termici e fotovoltaici, si definiscono tre tipologie di impianto:

- impianti con integrazione architettonica totale

sono gli impianti i cui moduli sono integrati nelle superfici esterne degli involucri di edifici di qualsiasi funzione e destinazione. L'integrazione è ottenuta con la sostituzione dei materiali di rivestimento di tetti e di facciate degli edifici, con altri aventi la medesima inclinazione e funzionalità architettonica della superficie rivestita o con la sostituzione di elementi della costruzione (es. struttura della copertura, balaustre, parapetti, finestre, persiane etc.).

- impianti parzialmente integrati

sono gli impianti i cui moduli sono posizionati sulle superfici esterne degli involucri di edifici di qualsiasi funzione e destinazione senza la sostituzione dei materiali che costituiscono le superfici di appoggio, in modo complanare o in modo da risultare non visibile se installati su tetti piani e terrazze di edifici.

- impianti non integrati

sono gli impianti con moduli ubicati al suolo, ovvero con moduli collocati con modalità diverse dalle precedenti tipologie.

Fatte salve le limitazioni previste per le zone di grado 1, sono ammesse le seguenti collocazioni:

- in tutti gli interventi edilizi (manutenzione ordinaria della copertura o delle facciate degli edifici o di loro parti, nuova costruzione o interventi che comportano il rifacimento della copertura o delle facciate) sono ammessi sia impianti del tipo parzialmente integrato che impianti ad integrazione architettonica totale;
- sono vietati gli impianti non integrati fatta eccezione per gli impianti appoggiati al suolo (in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico).

GRADO 1

- è vietata la collocazione di pannelli solari e fotovoltaici in facciata,
- per la realizzazione di impianti solari termici o fotovoltaici devono essere prioritariamente utilizzate, se correttamente esposte, le falde di tetto non rivolte verso vie e piazze pubbliche.

Prescrizioni specifiche

- a) L'inserimento degli impianti deve essere equilibrato e integrato nella composizione architettonica e formale degli edifici sia in copertura che in facciata, in modo che essi collaborino alla trama del prospetto al pari degli altri elementi della costruzione, (es. finestre, balconi, pilastri, travi, lesene, sporti, aggetti, etc.), con riferimento, qualora si intervenga su porzioni limitate, all'intero fabbricato;
- b) I pannelli solari o fotovoltaici devono essere disposti dando origine a forme geometriche semplici e regolari;
- c) È vietato collocare i pannelli in diversi punti del tetto e della falda, in modo casuale, e impiegare modelli di dimensione e fattura diversi tra loro. Allo stesso modo sono vietati orientamenti ed inclinazioni differenti tra loro.
- d) Deve essere privilegiato l'utilizzo di un'unica falda tra quelle correttamente esposte.
- e) I serbatoi dell'acqua e/o le eventuali apparecchiature a corredo degli impianti devono essere obbligatoriamente collocati al di sotto del pacchetto di copertura o in idoneo vano interno al fabbricato.

Il rispetto delle prescrizioni di cui sopra dovrà risultare da appositi elaborati grafici da allegare alle pratiche edilizie da presentarsi ai sensi delle normative in vigore per il tipo di intervento.

SERRE SOLARI

La serra solare è un sistema per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, costituita da uno spazio chiuso, addossato o integrato all'edificio, separato dall'ambiente esterno mediante pareti vetrate.

Le serre solari devono essere realizzate con particolare attenzione alla loro integrazione architettonica nel fabbricato, da ottenersi tenendo conto dei seguenti criteri:

- copertura della serra ottenuta mediante prolungamento del tetto esistente o avente inclinazione e caratteristiche analoghe a quelle della copertura principale;
- contenimento della serra entro il profilo del fabbricato mediante lo sfruttamento di porticati, logge o rientranze esistenti;
- Inserimento della serra nel rispetto dell'ordine compositivo dei prospetti con riguardo agli elementi della costruzione (rapporto equilibrato tra volumi, corrispondenza dimensionale con i serramenti esistenti, analogia con i caratteri del fabbricato).

I materiali utilizzati devono essere conformi a quelli previsti per la relativa zona di gravidanza.

PARETI VENTILATE

La parete ventilata è un componente del tutto assimilabile alle strutture ed ai paramenti murari esterni.

Per i trattamenti superficiali ammessi vale quanto previsto nel precedente Capo V per le pareti esterne e per i materiali, colori e finiture relativi alla zona di gravidanza in cui ricade il fabbricato.

APPARECCHIATURE E IMPIANTI

Tutte le apparecchiature facenti parte degli impianti termici dell'edificio, che per documentate esigenze di funzionamento non possono essere collocati all'interno dell'edificio stesso, dovranno essere posizionate entro manufatti a terra oppure in appositi spazi ricavati nel sottotetto non visibili dall'esterno (nicchie, terrazzi).

I manufatti dovranno conformarsi alle caratteristiche esteriori del fabbricato principale.

RIDUZIONE DEI CONSUMI IDRICI

1. Gli edifici devono essere dotati di adeguati dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile;
2. Si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC con le acque provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce (acque grigie). Tali dispositivi devono garantire soluzioni tecniche che evitino il rischio di reflusso delle acque, con conseguenti possibili interferenze con le condotte delle acque destinate al consumo umano;
3. Gli autolavaggi devono essere dotati di sistemi di recupero e riutilizzo in loco, previa depurazione, delle acque di scarico;
4. Le acque derivanti dai processi produttivi devono essere recuperate e riutilizzate, previo adeguato trattamento, nel medesimo ciclo di produzione, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per l'irrigazione, per il lavaggio dei veicoli e dei piazzali o altri usi analoghi. Le acque derivate da tali attività devono essere oggetto di autorizzazione allo scarico;
5. Le fontane, le vasche ornamentali e le piscine devono avere sistemi di recupero e riutilizzo, previa depurazione, delle acque in conformità ai parametri previsti dalle vigenti normative, in relazione agli specifici usi alle quali verranno destinate;
6. L'utilizzo delle acque "grigie" negli edifici residenziali è facoltativo. Il riutilizzo delle acque negli autolavaggi, negli edifici industriali/artigianali, nelle fontane, nelle vasche e nelle piscine è obbligatorio in caso di Nuova edificazione e in occasione di interventi che comportino la realizzazione o il rifacimento totale del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua.

Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 85 - Strade

1. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante dagli appositi provvedimenti comunali (PGTU/PUMS) adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade - e comunque dalla normativa vigente in materia.
2. Dal punto di vista dell'impatto acustico, ai sensi del comma 2 dell'art. 8 della Legge n. 447/1995, per ogni realizzazione, modifica o potenziamento di strade di tipo A, B, C, D, E ed F (secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni) deve essere

predisposta dai soggetti titolari dei progetti o delle opere una documentazione di impatto acustico, redatta da un tecnico competente in acustica ai sensi della normativa nazionale e regionale.

3. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o convenzionato comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc.), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada e alla varietà dei soggetti utenti interessati, persone e veicoli.

4. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.

5. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89, LR 6/89 e dei D.M. n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.

Art. 86 - Strade private

1. Le strade private devono avere un cartello che ne specifica la natura privata e devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso.

2. I proprietari delle strade private devono effettuare la manutenzione delle stesse e mantenerle in condizioni di sicurezza.

3. Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione comunale.

Art. 87 - Portici

1. Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare una effettiva fruibilità degli spazi porticati, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità, nonché l'idonea aerazione/ventilazione e illuminazione.

2. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucchiole e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Art. 88 - Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili devono essere dotate, ove possibile, di spazi di sosta attrezzati (a titolo esemplificativo portabiciclette, isola di sosta esterne alla corsia di marcia). Tali spazi devono essere localizzati preferibilmente in corrispondenza di servizi, fermate bus, stazione ferroviaria, spazi commerciali.

Art. 89 - Aree per parcheggio pubblico

1. La progettazione dei parcheggi pubblico a raso in forma organizzata e separata dalla carreggiata stradale deve essere possibilmente finalizzata a creare aree utilizzabili in diverse maniere (a titolo esemplificativo attività mercatali, manifestazioni, attività sportive libere) nell'arco della giornata (nelle ore di minor uso), della settimana (nei giorni di minor uso) e occasionalmente.
2. L'organizzazione degli spazi di manovra e di stallo, la posizione degli accessi, la scelta delle pavimentazioni, la posizione delle alberature e degli elementi di arredo urbano e quant'altro componga l'area di parcheggio devono essere progettati al fine di raggiungere l'obiettivo di cui al comma precedente, garantendo la flessibilità funzionale.
3. I parcheggi pubblici, salvo valutazioni puntuali da parte del Comune in relazione alle specifiche caratteristiche urbane o eventuali usi plurimi degli spazi interessati, devono essere dotati di alberature.

Art. 90 - Piazze e aree pedonalizzate

1. Ai fini del presente Regolamento si intendono piazze e aree pedonalizzate gli spazi che si caratterizzano per usi collettivi differenti, nei quali è limitato l'accesso agli autoveicoli e sono favorite le interazioni sociali, culturali ed economiche spontanee tra persone.
2. Gli spazi di cui al presente Articolo e quindi gli interventi di realizzazione o riorganizzazione degli esistenti, devono tendere ai seguenti obiettivi:
 - a) flessibilità d'uso;
 - b) accessibilità a tutti;
 - c) attrattività e vivibilità degli spazi;
 - d) integrazione con il contesto e con gli spazi privati limitrofi;
 - e) integrazione con il sistema ambientale;
 - f) ridotta manutenzione degli elementi;
 - g) sicurezza.

Art. 91 - Passaggi pedonali e marciapiedi

- 1 Le caratteristiche dimensionali e geometriche dei passaggi pedonali e marciapiedi sono progettate nel rispetto delle normative tecnico funzionali vigenti.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere adeguatamente illuminati;

Art. 92 - Passi carrai

1. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via o la modifica di quelli esistenti è subordinata al rilascio del relativo nulla osta da parte del Comando di Polizia Locale, da allegare in fase di presentazione dei progetti edilizi previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle normative tecniche e funzionali vigenti.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è normalmente consentito da quello a minor traffico o con minori interferenze con zone pedonali o a traffico limitato. L'accesso ad uno

spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

3. All'interno delle corti e dei cortili dell'Ambito storico come definito dallo strumento urbanistico gli androni di ingresso possono essere dotati di cancelli o portoni, situati anche in corrispondenza del filo stradale; se utilizzati come ingresso carrabile alla corte, devono essere dotati di impianto con comando di apertura automatico a distanza.

4. Gli interventi sugli accessi carrai esistenti possono derogare da quanto prescritto ai precedenti commi solo a seguito di parere favorevole rilasciato dalla Polizia Locale o dall'Ente proprietario della strada.

Art. 93 - Dehors su suolo pubblico

La disciplina relativa ai Dehors su suolo pubblico è contenuta nello specifico Regolamento comunale.

Art. 94 - Segnaletica di servizio (Numeri civici- toponomastica)

Toponomastica e segnaletica - Elenco di indicatori e apparecchi di pubblica utilità

1. L'Amministrazione comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni o sulle recinzioni private:

- le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche e numeri civici;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni planimetriche e altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei servizi postali, telefonici di trasporto, di pronto soccorso, farmacie e simili;
- lapidi commemorative;
- gli orologi elettrici ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- ogni altra targa, apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

Toponomastica e segnaletica - Installazione e manutenzione

1. L'installazione di quanto elencato nell'articolo precedente non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.

2. Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previo verifica di compatibilità con quanto precedentemente apposto.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui sopra possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.

3. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.

4. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

5. La manutenzione degli oggetti sopraelencati, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate è a carico degli enti o dei privati installatori.

Toponomastica e segnaletica - Servitù passive

1. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti sopraelencati, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

2. Il proprietario prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione Comunale, o all'Ente interessato, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

3. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui sopra, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

Numeri civici - Numerazione esterna

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

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

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.

4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

Indicazioni complementari

1. All'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, può essere apposta una targa che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato ed eventualmente il nome del progettista e dell'impresa esecutrice.

2. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

Art. 95 - Spazi comuni per il deposito di biciclette

È obbligatoria l'installazione di portabiciclette sicuri e/o depositi a una distanza inferiore a 200 m dall'entrata degli edifici a destinazione commerciale o industriale/artigianale per almeno il 3% della superficie destinata a parcheggio.

Capo III - Tutela degli spazi verde dell'ambiente

Art. 96 - Aree verdi, parchi e giardini

1. La disciplina relativa alla gestione del verde è contenuta nello specifico Regolamento comunale.

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 97 - Ricarica dei veicoli elettrici

In attuazione delle direttive europee, delle leggi nazionali e dei decreti ministeriali attuativi vigenti, finalizzati al miglioramento della prestazione energetica nell'edilizia, negli edifici di nuova costruzione e negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante si prescrive il rispetto dei criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 4 comma 1-bis del D. Lgs 192/2005 come modificato dal D.lgs. n. 48/2020 e s.m.i.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 98 - Principi

1. Il presente capo del regolamento disciplina gli interventi edilizi in riferimento ai profili di qualità architettonica, compositiva e funzionale e di corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, con la finalità di perseguire la sintonia con i caratteri peculiari di pregio dell'ambiente urbano.

In conformità al principio di sintonia, gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei valori storici, culturali, ambientali ed estetici degli edifici cui si riferiscono e/o del contesto urbano esistente ovvero programmato dagli strumenti urbanistici in cui si devono inserire, in consonanza con gli organismi edilizi che ne costituiscono matrice ambientale e/o del contesto ambientale in cui si devono collocare, salvaguardando il verde, le alberature di pregio e gli aspetti paesaggistici in senso lato.

2. Non sono pertanto ammessi gli interventi edilizi dirompenti o semplicemente decontestualizzati, dissonanti o ispirati a modelli allogeni.

3. Non sono altresì ammessi gli interventi che, ancorché pregevoli in sé, risultino in contrasto con l'ambiente o estranei al contesto per l'insieme dei loro connotati tipo-morfologici ovvero estetico-dimensionali.

Art. 99 - Deroghe

È ammessa la deroga alle norme della presente sezione, previo parere favorevole motivato della Commissione per il paesaggio, nel caso di concorsi di architettura e di progetti estesi all'ambito di un intero contesto nonché nel caso il progetto non conforme ai requisiti indicati di qualità e di corretto inserimento sia adeguatamente giustificato e/o sia riconosciuto di particolare valore, anche con riferimento ai profili del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Art. 100 - Nozioni di riferimento

1. I requisiti di qualità architettonica, compositiva e funzionale e di corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale sono individuati in riferimento alla nozione di organismo edilizio per quanto riguarda i profili morfologici dei fabbricati e alla nozione di zona di pregnanza per quanto riguarda la distribuzione negli ambiti territoriali.

2. Tali requisiti di qualità e di corretto inserimento si traducono in prescrizioni di carattere cromatico (colori e materiali) e compositivo delle superfici (coperture, pareti esterne, recinzioni).

Requisiti di qualità e di corretto inserimento sono infine definiti in relazione agli impianti pubblicitari, alle insegne di esercizio e alla segnaletica di servizio.

Art. 101 - Organismo edilizio - definizione e classificazione

1. Con "organismo edilizio" si intende la realtà fisica di un oggetto architettonico inteso sia nella sua natura di solido sia come espressione di una determinata composizione formale e funzionale, indipendentemente dalla destinazione d'uso, dalla data di costruzione e dalla localizzazione sul territorio.

2. Gli organismi edilizi individuano tipi morfologici (esistenti ovvero programmati dagli strumenti urbanistici) che costituiscono specifica matrice ambientale di parti del territorio.

3. Gli organismi edilizi sono classificati nel modo che segue:

- casa singola
- casa a schiera
- casa a cortina
- edificio a corte
- fabbricato a padiglione
- palazzina
- caseggiato pluripiano
- edificio a torre

4. Le caratteristiche fondamentali che ciascun organismo edilizio è tenuto a rispettare nonché le caratteristiche degli interventi edilizi ad essi relativi sono indicati negli articoli da 90 a 106 che seguono.

5. La classificazione di cui al presente articolo esclude le costruzioni esistenti o progettate atipiche, sporadiche o ibride, non riconducibili in quanto tali a nessun tipo morfologico; gli interventi edilizi che

le riguardano dovranno pertanto essere oggetto di una specifica valutazione anche sotto il profilo morfologico.

Art. 102 - Organismi edilizi – Casa singola

Dimensioni

Altezza edificio: 1 o 2 piani fuori terra, raramente 3.

Proporzioni: contenute entro cubi, o parallelepipedi, con rapporto medio tra altezza (H) e spigoli a terra, pari a 4/3 di H (larghezza) e a 2 volte H (lunghezza).

Misure lotto: superfici medie da 400 a 900 mq.

Conformazioni

Pianta edificio: quadrilatera, ad angoli retti, con eventuali appendici poligonali.

Copertura: a due, quattro o più falde, convergenti al colmo, con inclinazione attorno al 35% e andamento costante.

Aggetti: corpi bassi addossati, verande, bow-window, balconi, tettoie su ingressi.

Rientranze: logge, piccoli androni o porticati ricavati nel volume.

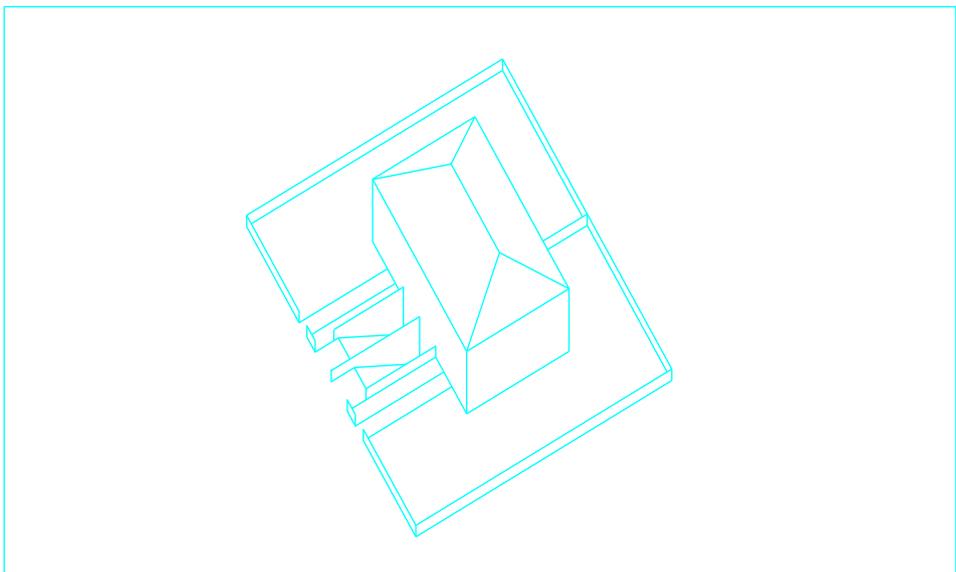
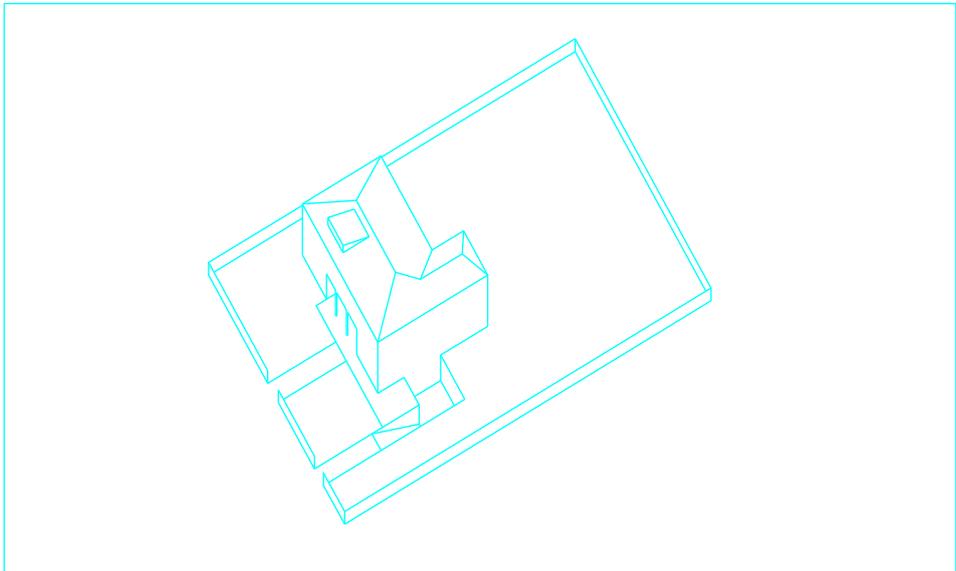
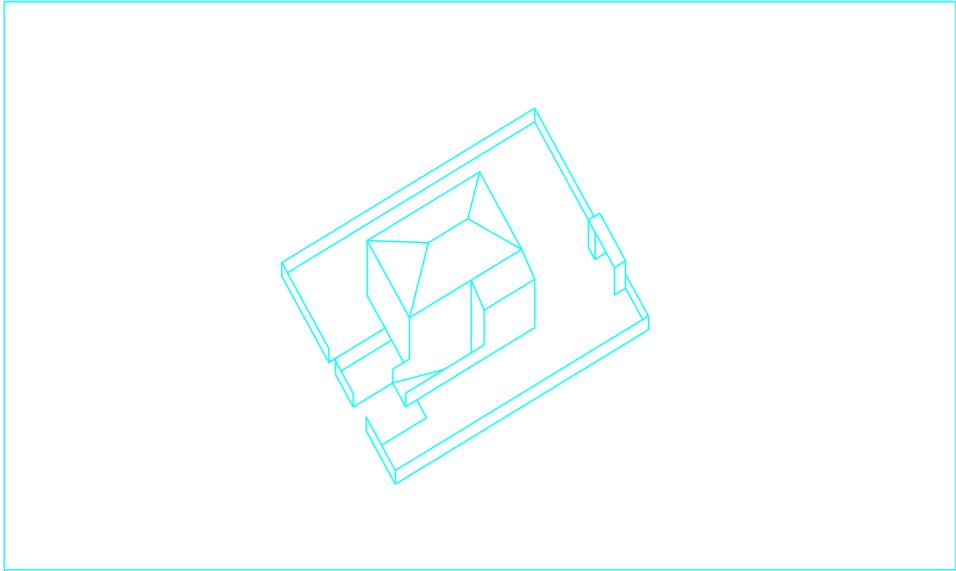
Interventi

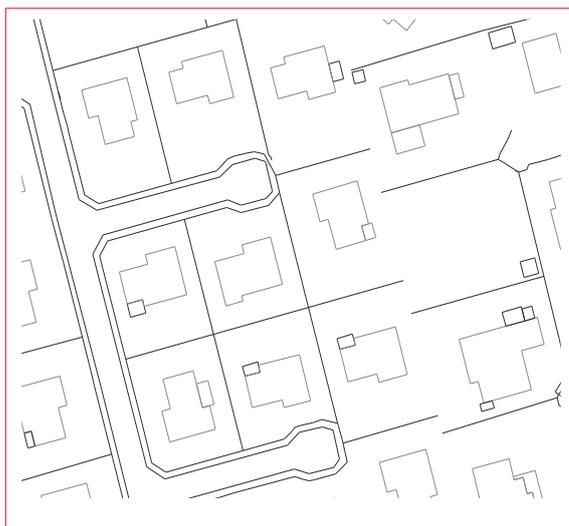
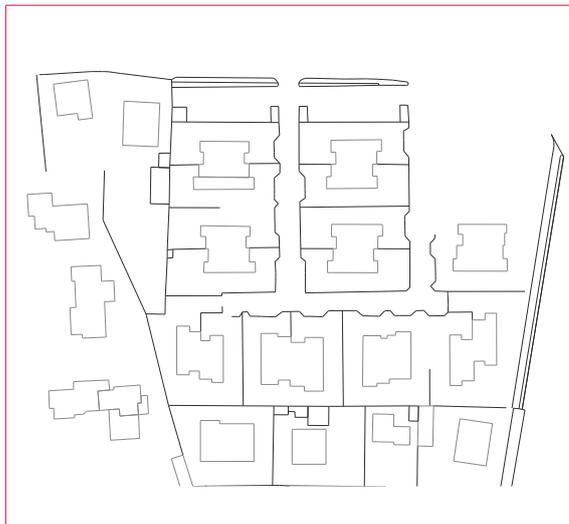
Modalità: volumi integrati con l'edificio esistente mediante riprogettazione complessiva, estensione della copertura, creazione di terrazza praticabile su eventuale nuovo corpo basso addossato, lievi innalzamenti dei sottotetti, anche per parti, purché siano conservati la tipologia e i materiali delle coperture esistenti.

Divieti

Non è ammessa la sopraelevazione parziale ovvero limitata ad una porzione del fabbricato, salvo il caso in cui il progetto di sopralzo risulti studiato in modo da garantire l'unitarietà architettonica dell'intero edificio.

Non ammessa la realizzazione di scale esterne, aperte o chiuse, se non mediante riprogettazione complessiva. Non sono ammesse, altresì, falde del tetto con inclinazione spezzata (a mansarda) e pendenza artificiale del terreno superiore all'8%.





Art. 103 - Organismi edilizi – Casa a schiera

Dimensioni

Altezza edificio: 1 o 2 piani fuori terra, eventuale terzo piano in sottotetto.

Proporzioni edificio: contenute entro parallelepipedi con rapporto medio tra altezza (H) e spigoli a terra, pari a 4/3 di H (larghezza) e a 8 volte H (lunghezza).

Misure lotto: superfici medie da 1.500 a 2.500 mq.

Conformazioni

Pianta edificio: quadrilatera, ad angoli retti, divisa in moduli accostati in continuità tra loro o sfalsati.

Copertura: a due falde a capanna, convergenti al colmo, con inclinazione attorno al 35% e andamento costante.

Aggetti: balconi e tettoie su ingressi.

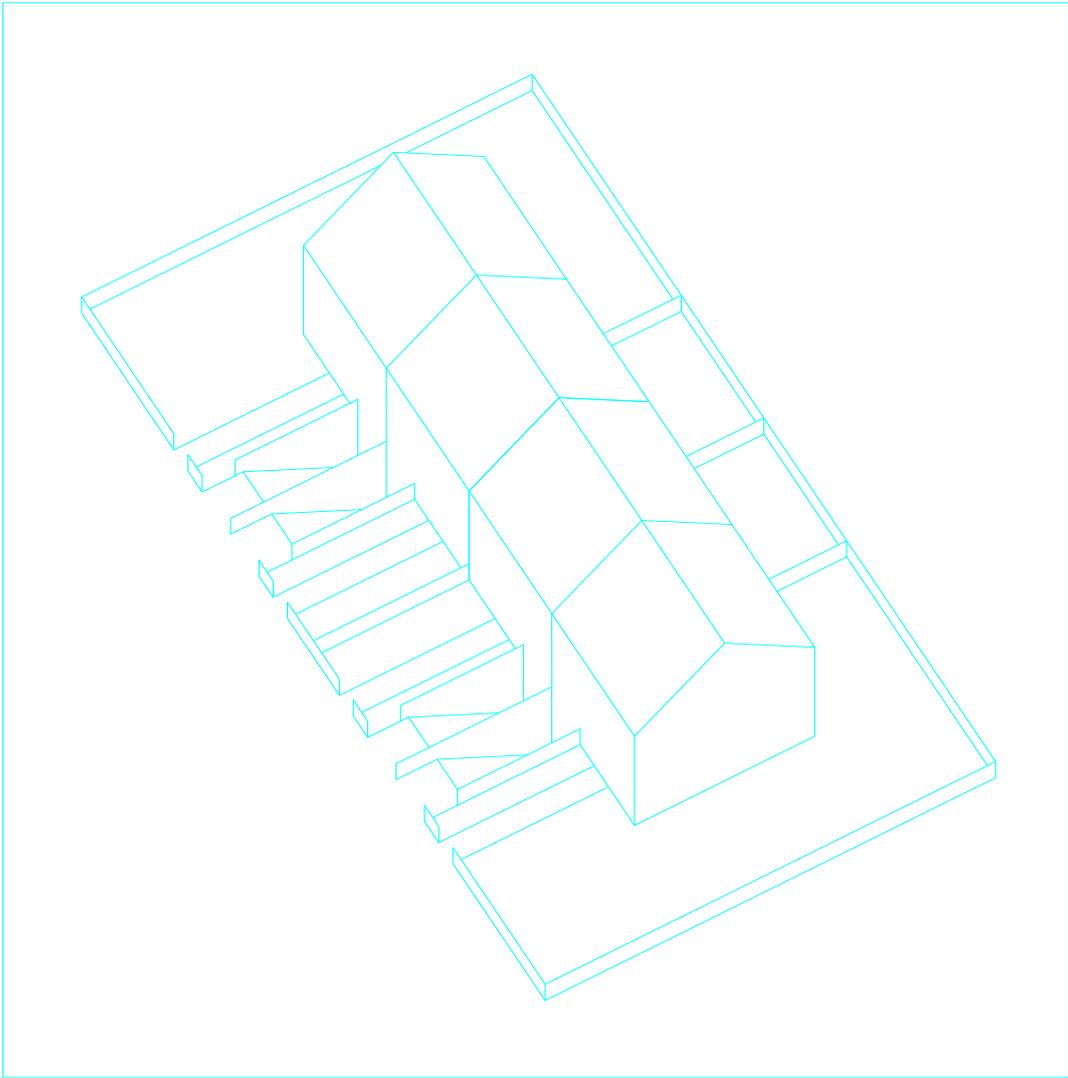
Rientranze: logge, piccoli androni o porticati ricavati nel volume.

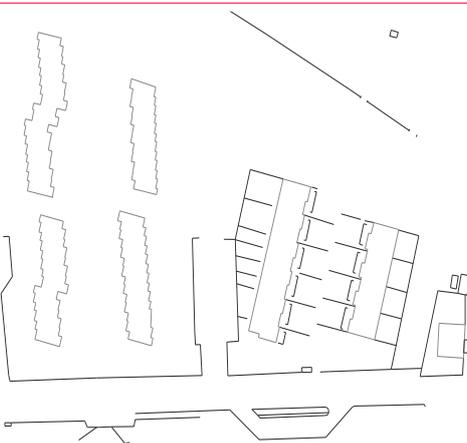
Interventi

Modalità: aggiunta di una o due unità modulari; modesti aumenti di volumetria possono interessare in modo uniforme l'intero edificio, anche con lieve innalzamento dei sottotetti.

Divieti

Non sono ammissibili modifiche ai volumi (sagoma) delle singole unità abitative, né il prolungamento o l'articolazione abnorme dell'edificio. Non è consentita la realizzazione di scale esterne, aperte o chiuse, se non mediante riprogettazione complessiva. Non sono ammesse, altresì, falde del tetto con inclinazione spezzata (a mansarda) e pendenza artificiale del terreno superiore all'8%.





COMUNE DI VIMERCATE – REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 104 - Organismi edilizi – Casa a cortina

Dimensioni

Altezza edifici: 2 o 3 piani fuori terra, con sottotetto praticabile.

Proporzioni edificio: ogni singolo fabbricato è contenuto entro un parallelepipedo con rapporto medio tra altezza (H) e spigoli a terra, pari a 2/3 di H (larghezza) e a 2 volte H (lunghezza).

Misure lotto: superfici medie lotto singolo da 500 a 1.000 mq.; per lotti plurimi 2.500 mq.

Conformazioni

Pianta edificio: quadrilatera ad angoli in genere retti, ripetuta con leggere varianti e profondità, con accostamenti che assecondano l'andamento della strada.

Copertura: a due falde a capanna, con inclinazione attorno al 35% con leggere sfalsature di colmo e raramente di gronda rispetto al fabbricato adiacente.

Aggetti verso strada: poggioli e balconi; verso corte: ballatoi o balconate lunghe, anche quali elementi di porticato interno.

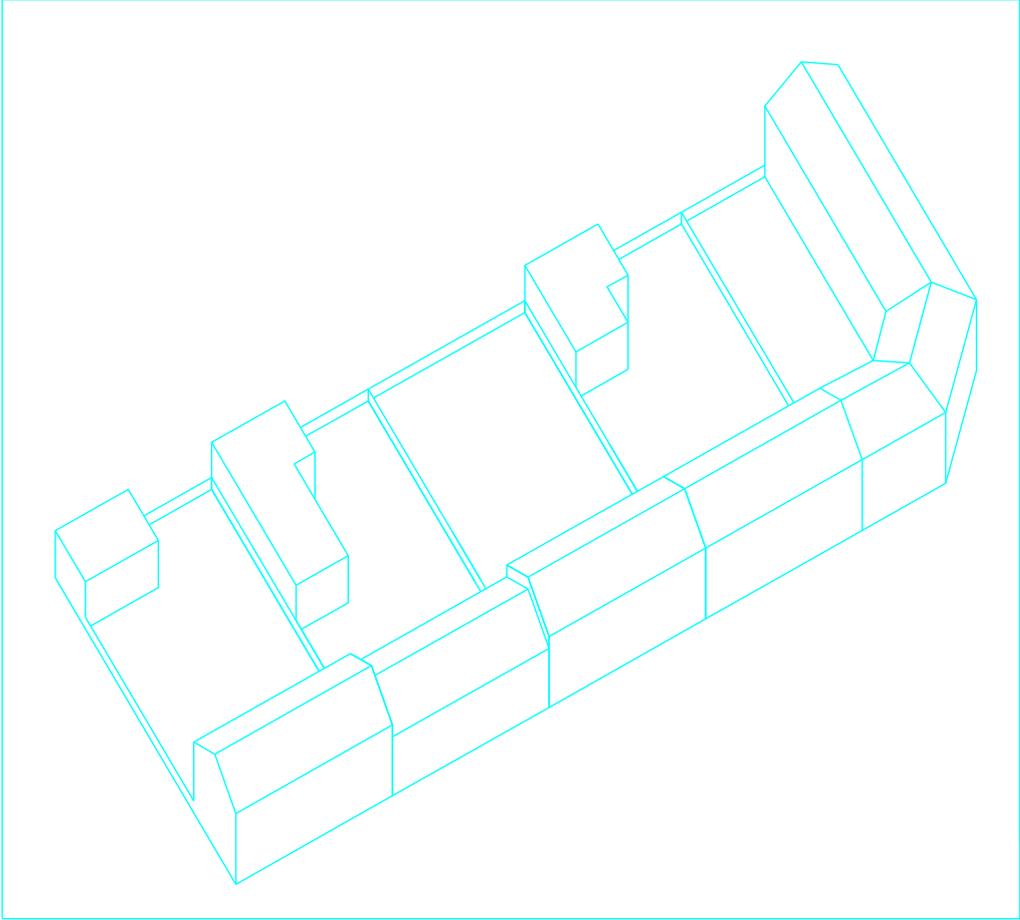
Rientranze: androni, anche con colonne e scale aperte ricavate nel volume.

Interventi

Modalità: modesti aumenti di volumetria possono realizzarsi anche con lieve innalzamento dei sottotetti, in allineamento con le coperture adiacenti.

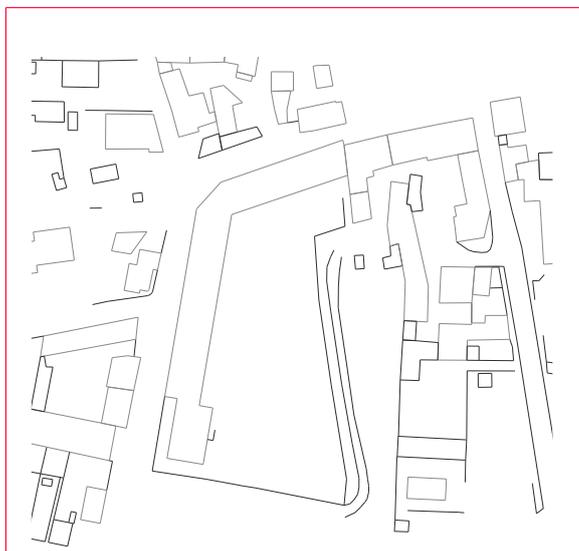
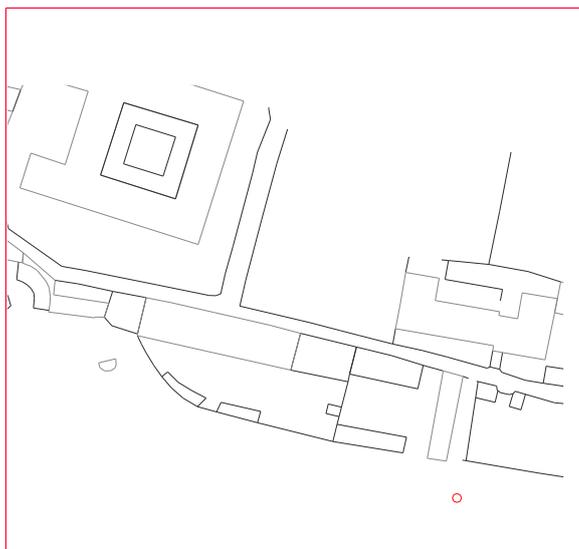
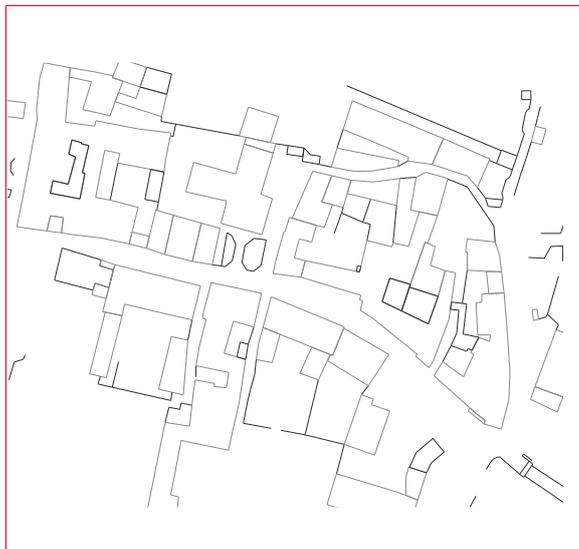
Divieti

Occupazione non perimetrale del cortile, sopralzi non omogenei, abbaini sovradimensionati, realizzazione di scale esterne, aperte o chiuse, se non mediante riprogettazione complessiva, falde del tetto con inclinazione spezzata (a mansarda).



CONTESTI EDILIZI – TIPOLOGIA

CASE A CORTINA



COMUNE DI VIMERCATE – REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 105 - Organismi edilizi – Edificio a corte

Dimensioni

Altezza edifici: 1, 2 e raramente 3 piani fuori terra, con sottotetto praticabile.

Proporzioni edificio: contenute entro composizione planimetrica ortogonale di parallelepipedi aventi rapporto medio, tra altezza (H) e spigoli a terra, pari a 2/3 di H (larghezza) e a 4 volte H (lunghezza).

Misure lotto: superfici medie da 1.500 a 3.500 mq.

Conformazioni

Pianta: composizione di quadrilateri ad angoli in genere retti, disposti in successione ortogonale a L e a C (semicorte), o chiusa attorno al quadrato della corte.

Copertura: a una, due falde a capanna, a tre o quattro convergenti al colmo, con inclinazione attorno al 35%.

Aggetti: ballatoi o balconate lunghe verso corte, anche quali elementi di porticato interno.

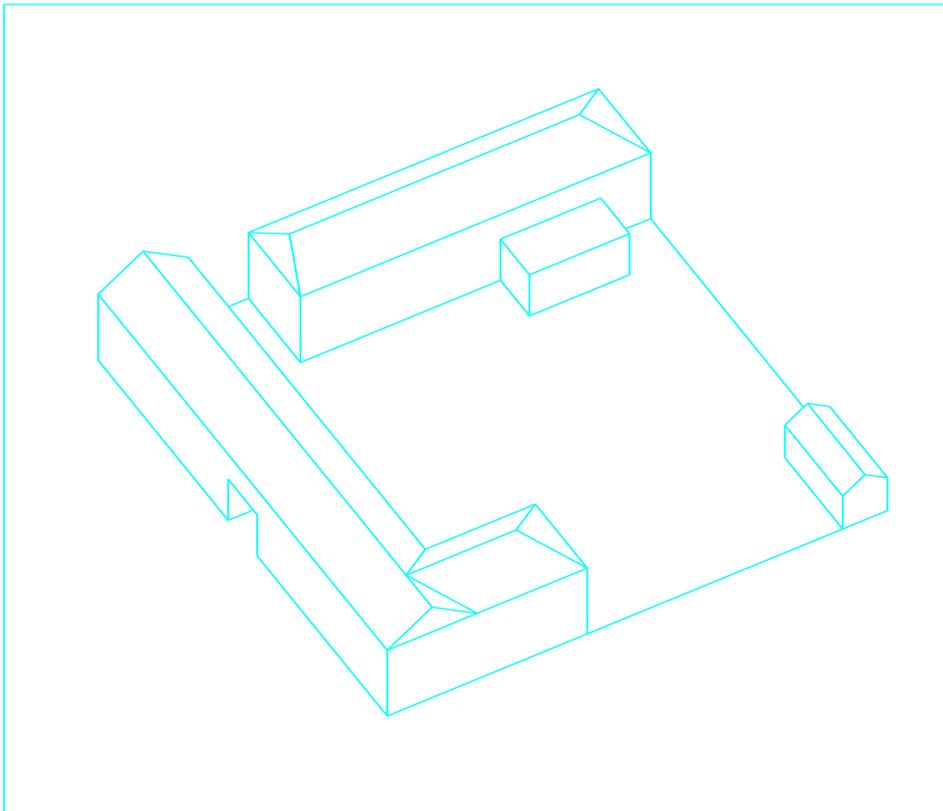
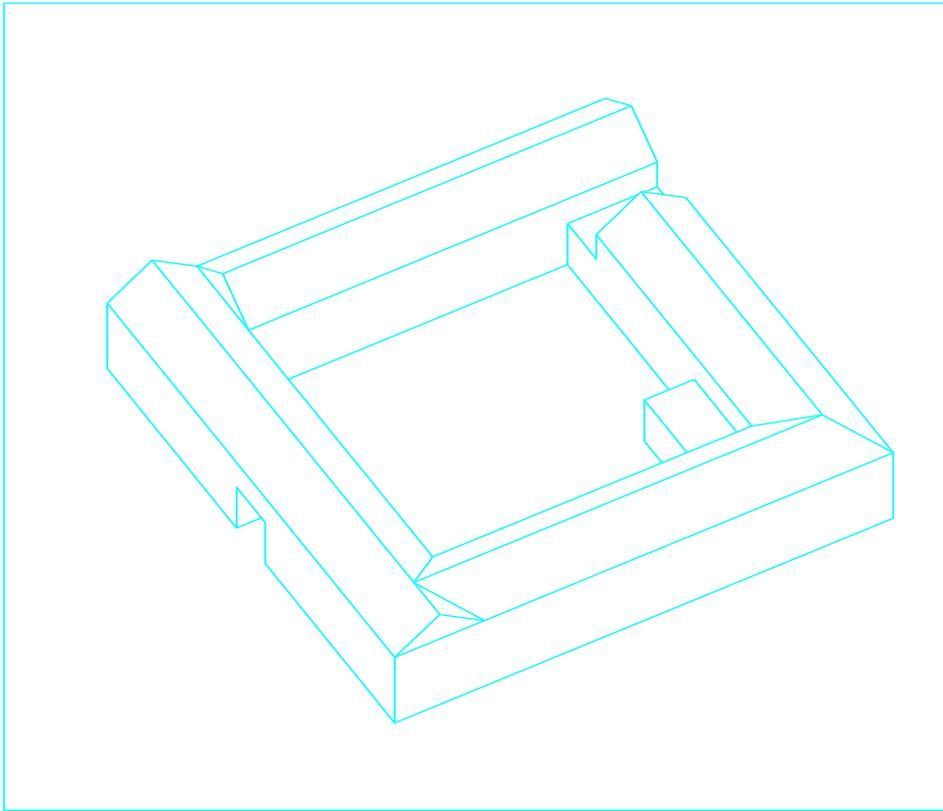
Rientranze: androni porticati, scale aperte verso corte e fienili ricavati nel volume.

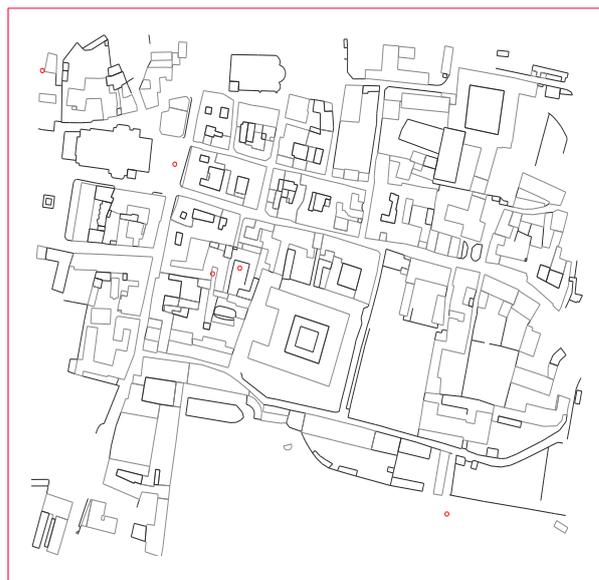
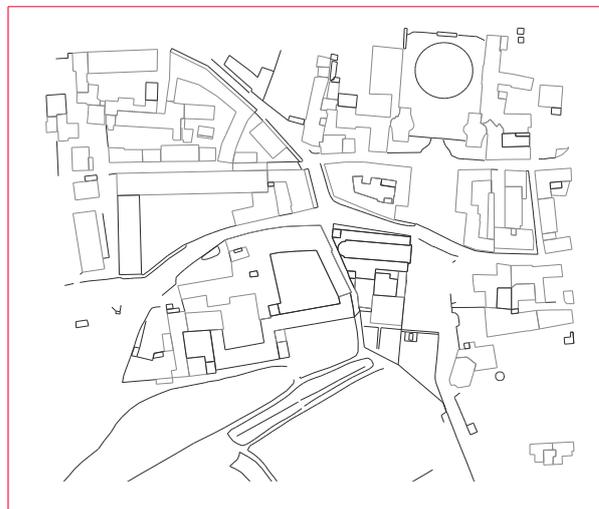
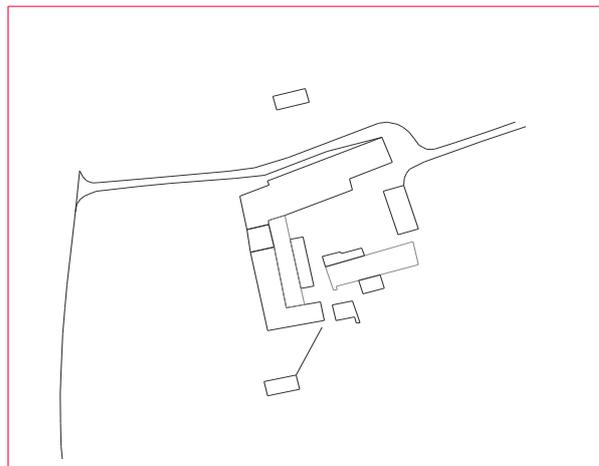
Interventi

Modalità: modesti aumenti di volumetria possono realizzarsi anche con lieve innalzamento dei sottotetti, in allineamento con le coperture adiacenti. Sono ammessi nuovi corpi, analoghi ai preesistenti, lungo tratti liberi del perimetro della corte.

Divieti

Occupazione non perimetrale della corte, sopralzi non omogenei, abbaini sovradimensionati, scale esterne, aperte o chiuse, se non mediante riprogettazione complessiva, falde del tetto con inclinazione spezzata (a mansarda).





COMUNE DI VIMERCATE – REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 106 - Organismi edilizi – Fabbricato a padiglione

Dimensioni

Altezza edifici: indipendente dal numero dei piani, altezze di interpiano variabili; H esterna da ml. 4,00 a 10,00.

Proporzioni edificio: contenute entro parallelepipedi con rapporto medio tra altezza (H) e spigoli a terra pari a 2 volte H (larghezza) e a 4 volte H (lunghezza).

Misure lotto: superfici medie da 1500 mq. fino ai grandi recinti scolastici o produttivi.

Conformazioni

Pianta: rettangoli, semplici o composti con altri minori, distanziati in modo parallelo e disposti con allineamenti regolari.

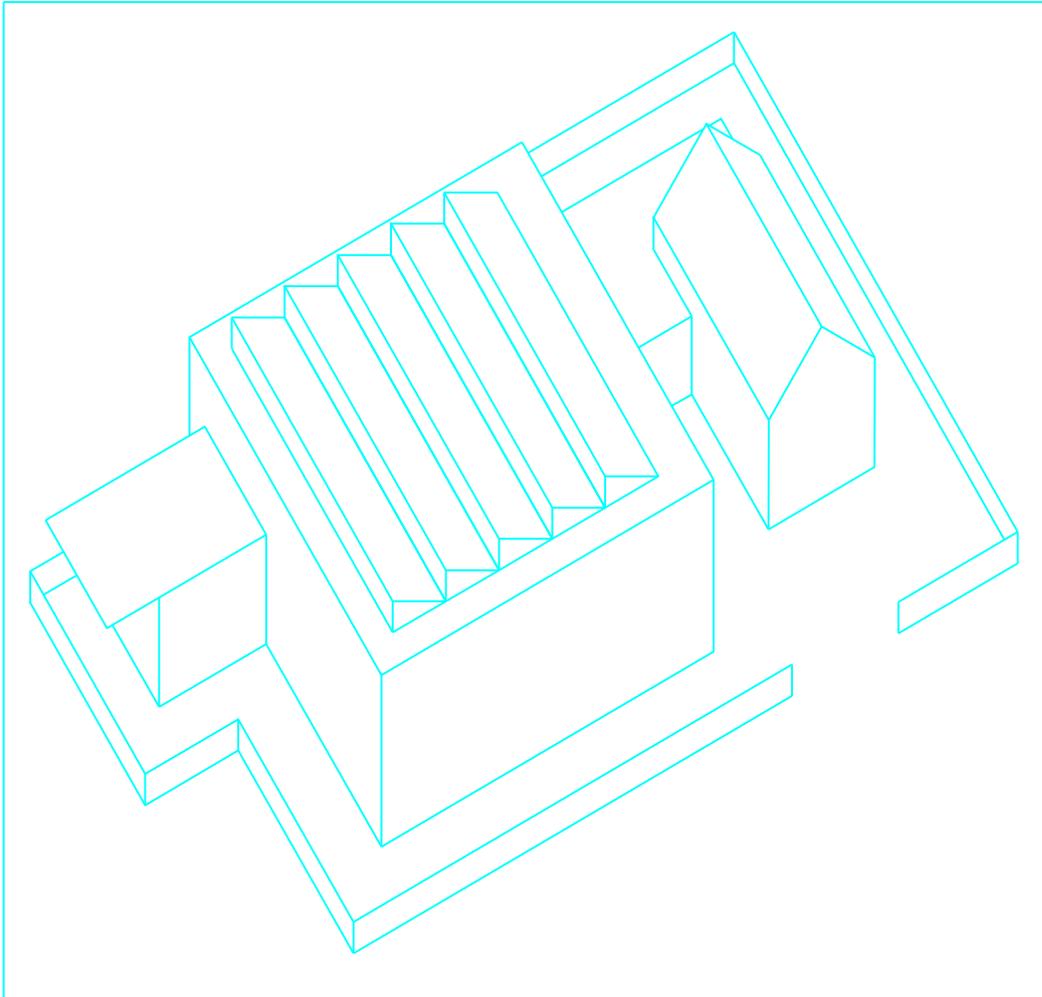
Copertura: piane orizzontali, o lievemente inclinate (20%); a botte, a sheds.

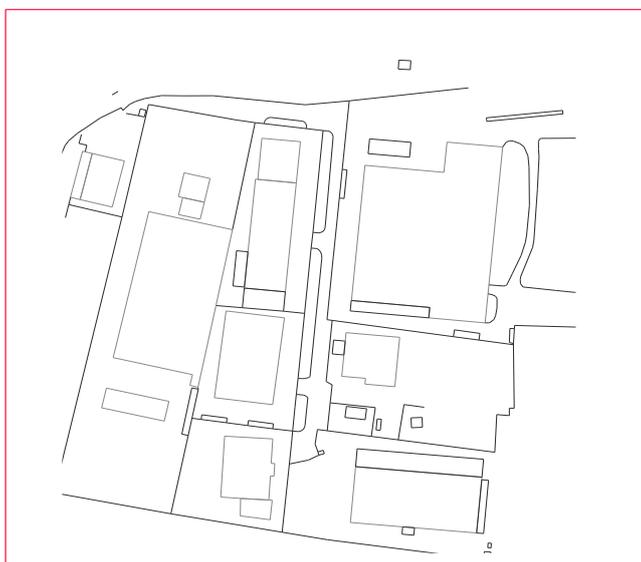
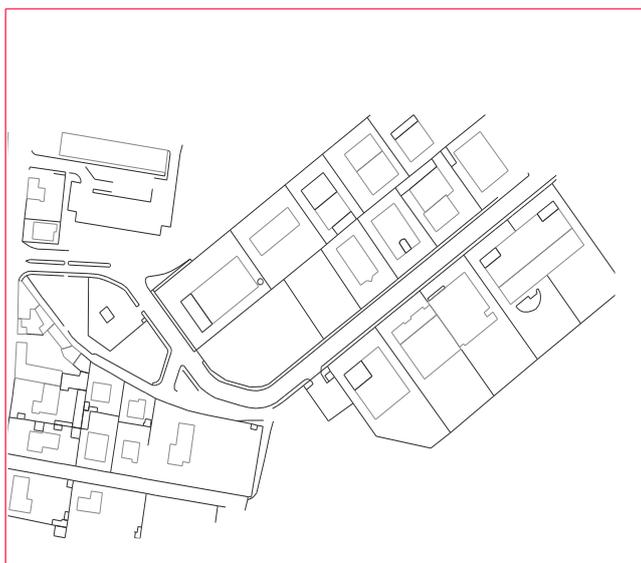
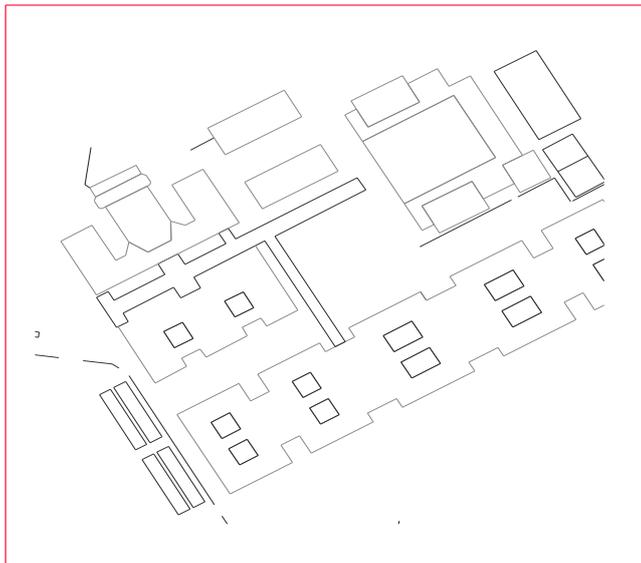
Aggetti: pensiline.

Rientranze: androni.

Interventi

Modalità: sono ammessi modesti volumi in sopraelevazione, compatibilmente con i limiti di altezza; sono anche ammessi nuovi corpi per esigenze funzionali, purché non pregiudichino la funzionalità degli spazi aperti. Riconversioni funzionali e riqualificazioni delle superfici (suolo e pareti), anche con inserimento di parcheggi e di verde.





Art. 107 - Organismi edilizi – Palazzina

Dimensioni

Altezza edificio: 3, 4 o 5 piani fuori terra.

Proporzioni edificio: contenute entro parallelepipedi con rapporto medio tra altezza (H) e spigoli a terra pari a $\frac{2}{3}$ di H (larghezza) e a $\frac{4}{3}$ di H (lunghezza). Raramente, edifici accostati tra loro, con fronti sfalsati.

Misure lotto: superfici medie da 8.000 a 15.000 mq.

Conformazioni

Pianta edificio: quadrilatera, ad angoli retti, con eventuali appendici poligonali. Può essere ripetuta uguale a sé stessa in posizionamenti liberi, o con accostamenti sfalsati.

Copertura: a due, più sovente a quattro falde convergenti al colmo, con inclinazione costante attorno al 35%.

Aggetti: bow-window, balconi e terrazzi, tettoie su ingressi.

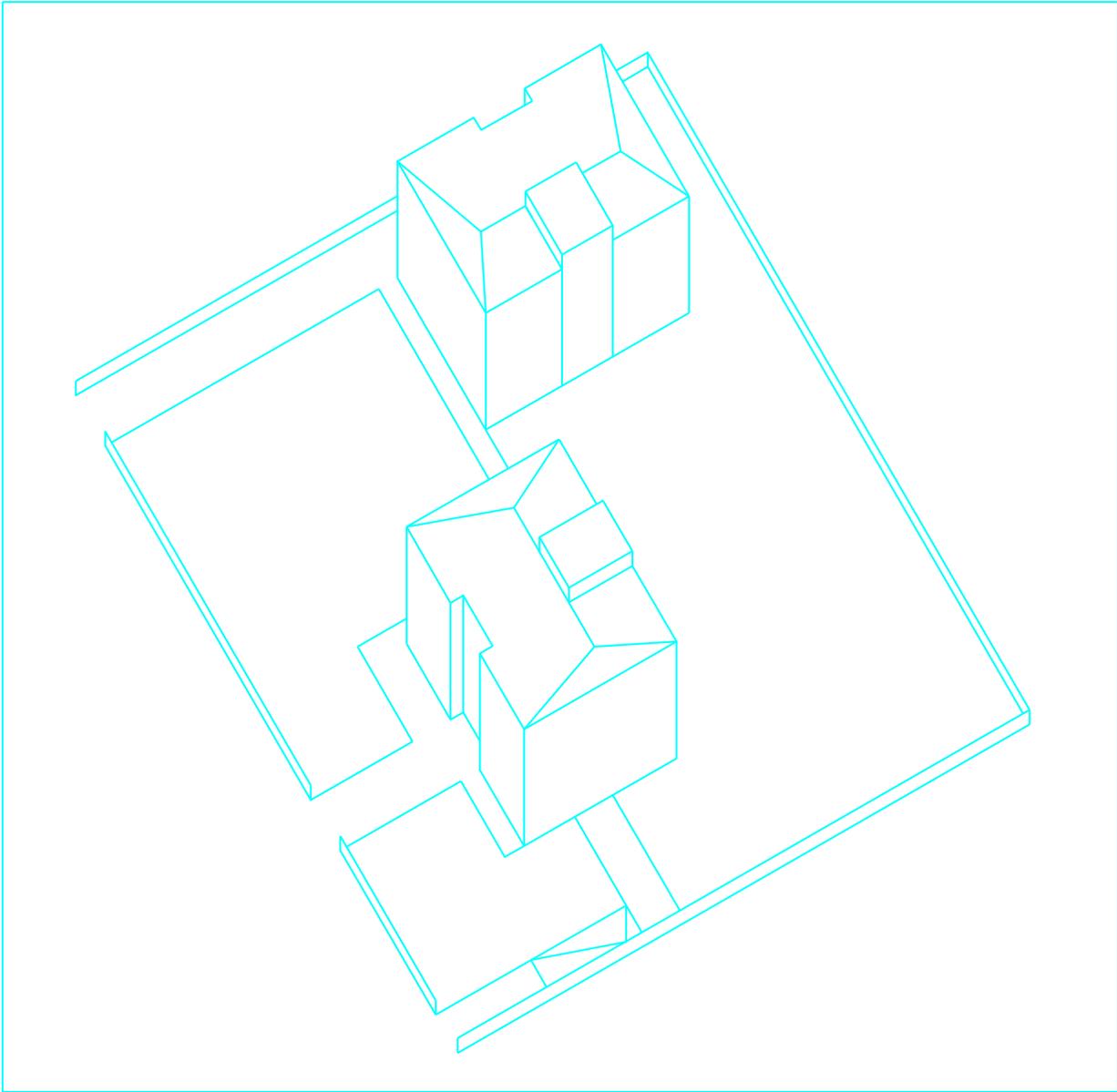
Rientranze: logge e piccoli androni ricavati nel volume.

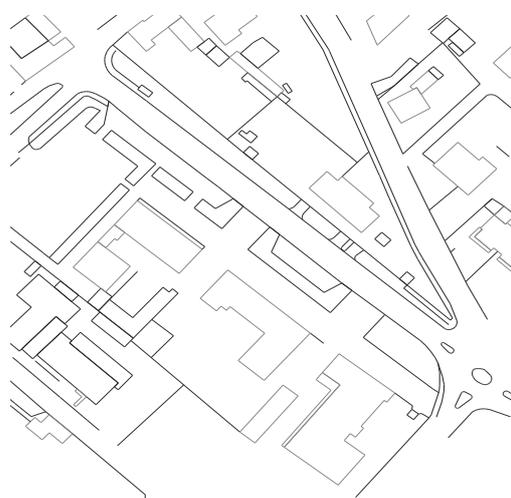
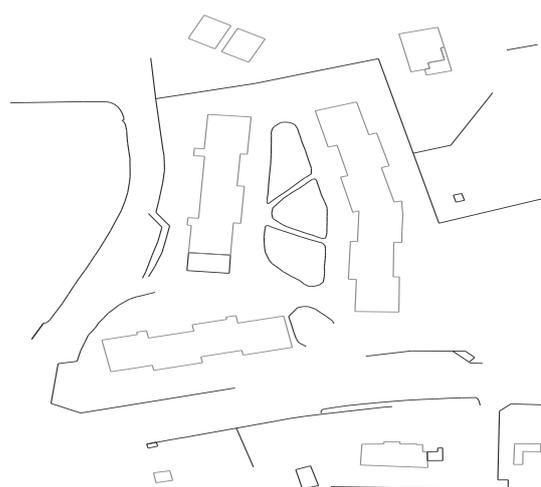
Interventi

Modalità: Possibile recupero dei sottotetti.

Divieti

Aggregazioni superfetative, abbaini sovradimensionati, scale esterne, aperte o chiuse, se non mediante riprogettazione complessiva, falde del tetto con inclinazione spezzata (a mansarda), pendenza artificiale del terreno superiore all'8%.





Art. 108 - Organismi edilizi – Caseggiato pluripiano

Dimensioni

Altezza edificio: 4, 5, 6 piani fuori terra.

Proporzioni: contenute entro parallelepipedi verticali: rapporto medio tra altezza (H) e spigoli a terra, pari a circa $2/3$ di H, per ambedue gli spigoli.

Contenute entro parallelepipedi orizzontali: rapporto medio tra altezza (H) e spigoli a terra, pari $2/3$ di H (larghezza) e a $8/3$ di H (lunghezza).

Raramente, edifici accostati tra loro.

Misure lotto: superfici medie delle aree di pertinenza da 1.500 a 3.500 mq.

Conformazioni

Pianta edificio: quadrata, rettangolare, polilobata ad angoli retti; a volte ripetuta con unione in angolo.

Copertura: raramente a falde inclinate, più sovente piana (lastrico solare).

Aggetti: balconi e terrazzi, con parapetti preferibilmente opachi.

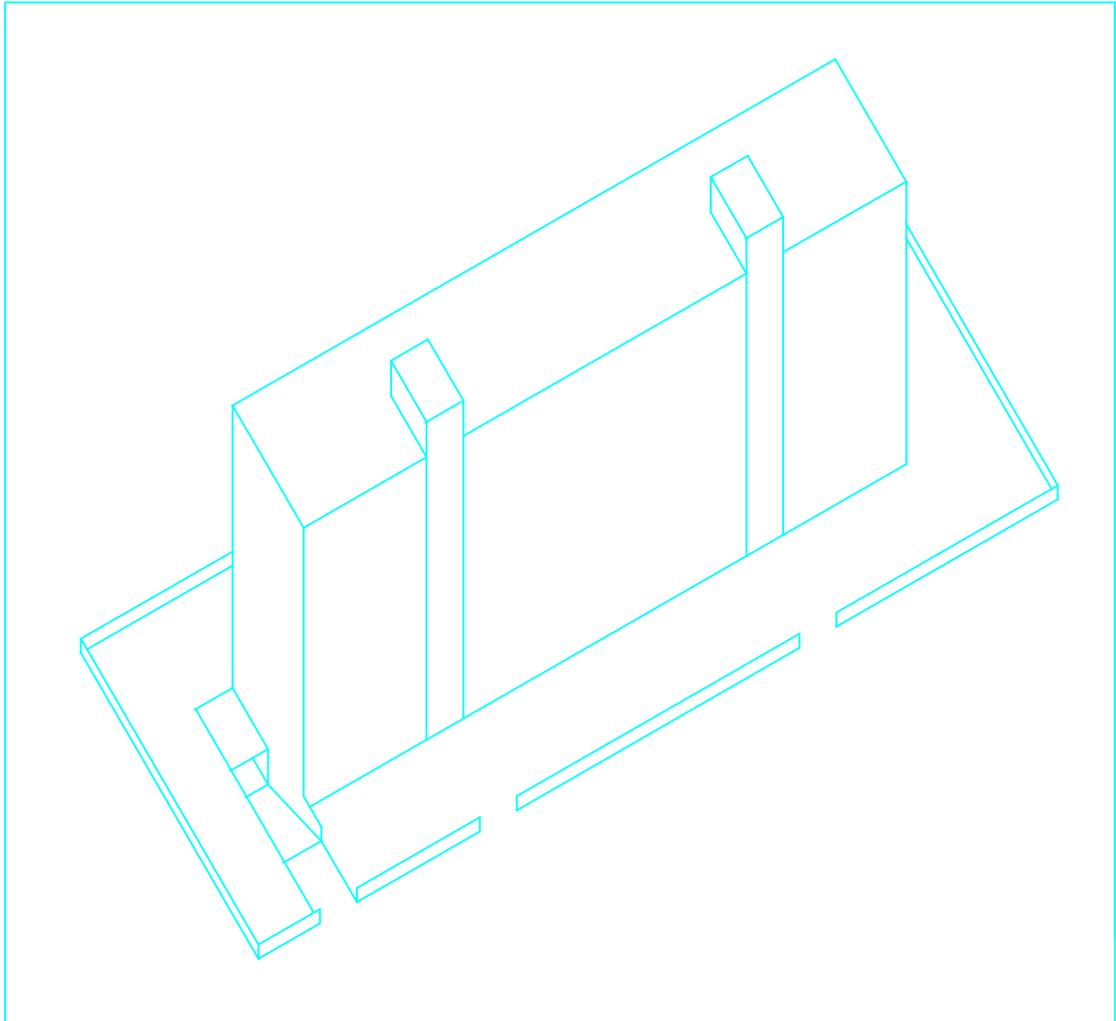
Rientranze: logge e androni ricavati nel volume.

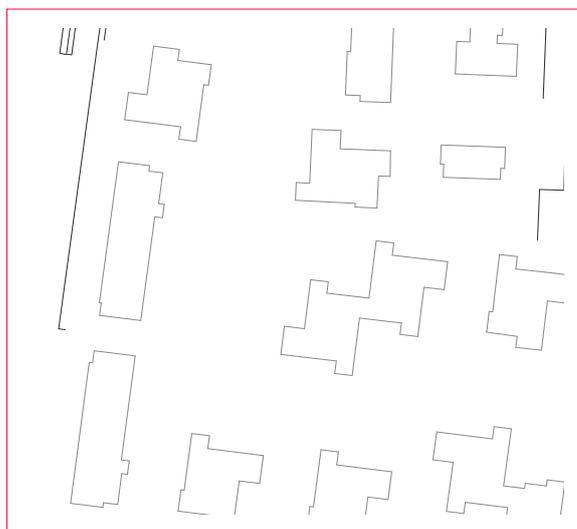
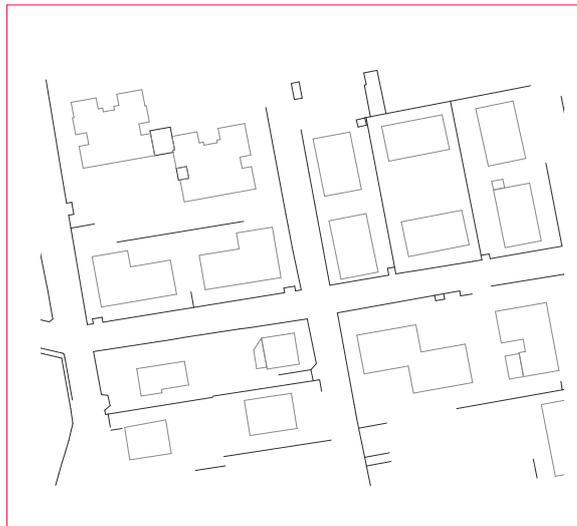
Interventi

Modalità: possibile recupero dei sottotetti.

Divieti

Aggregazioni superfetative, abbaini sovradimensionati, falde del tetto con inclinazione spezzata (a mansarda).





COMUNE DI VIMERCATE – REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 109 - Organismi edilizi – Edificio a torre

Dimensioni

Altezza edificio: 6 piani fuori terra e oltre.

Proporzioni: contenute entro parallelepipedi verticali: con altezza (H) generalmente prevalente sulla lunghezza degli spigoli a terra.

Raramente, edifici accostati tra loro.

Misure lotto: superfici medie aree di pertinenza da 1.500 a 3.500 mq.

Conformazioni

Pianta edificio: quadrata, rettangolare, polilobata ad angoli retti.

Copertura: raramente a falde inclinate, più sovente piana (lastrico solare)

Aggetti: balconi e terrazzi.

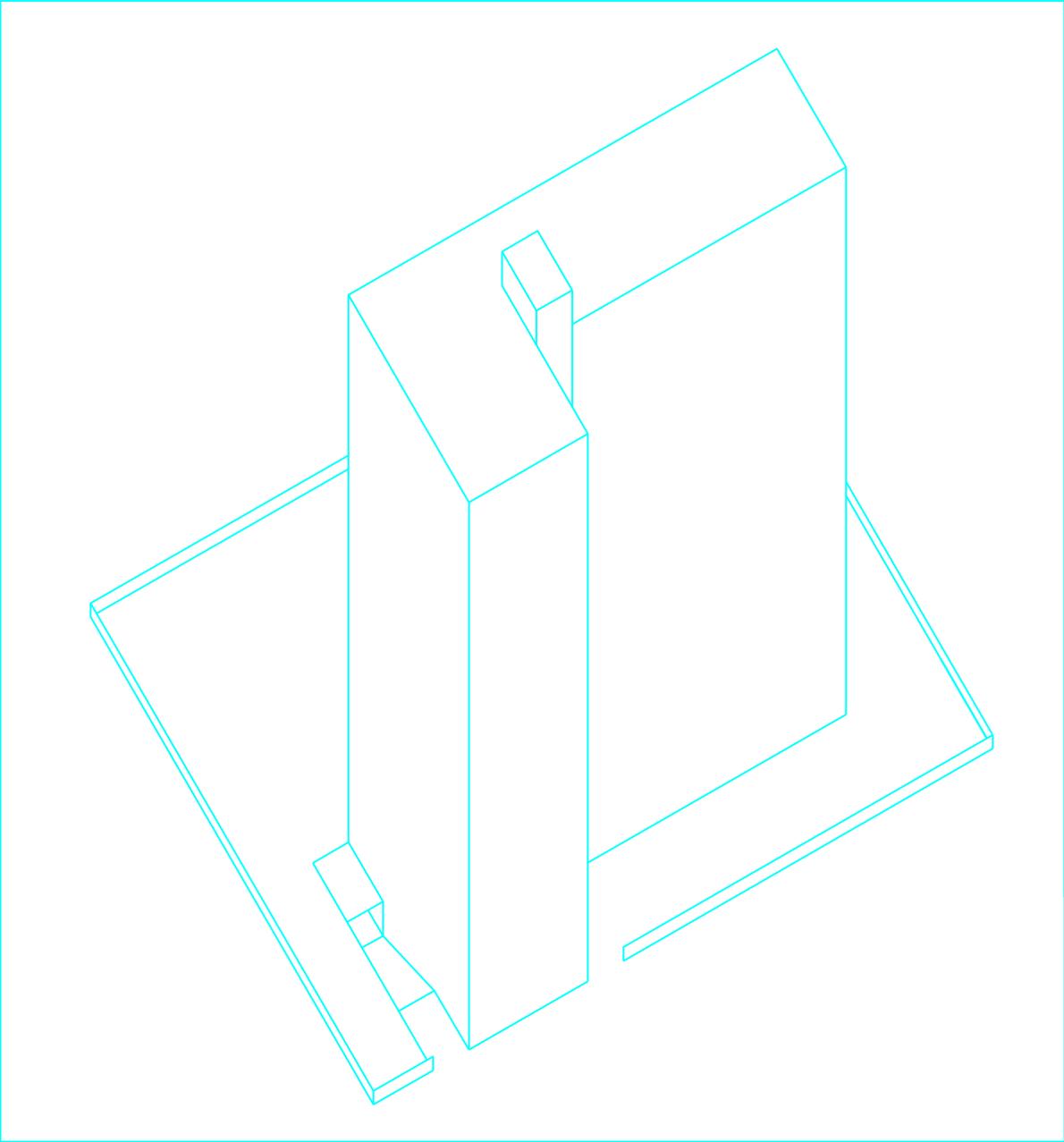
Rientranze: logge e androni ricavati nel volume.

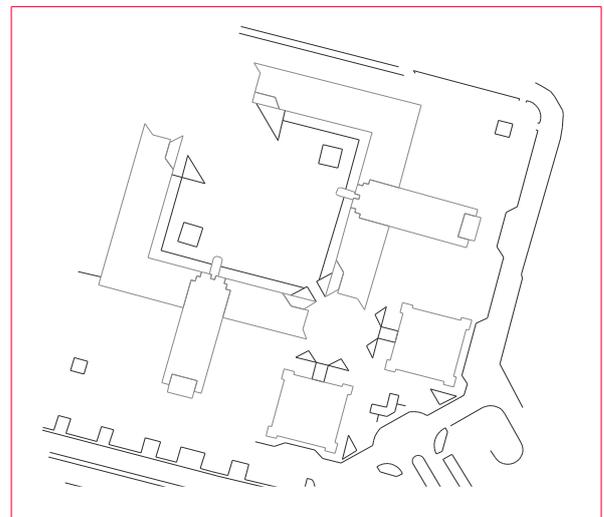
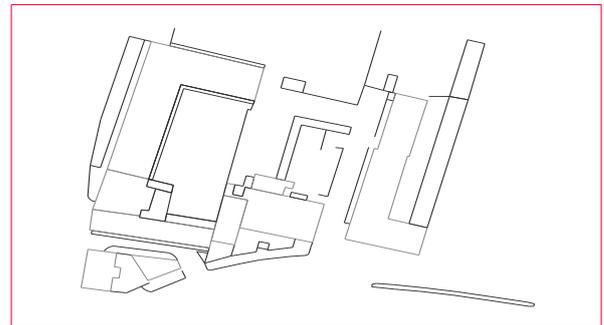
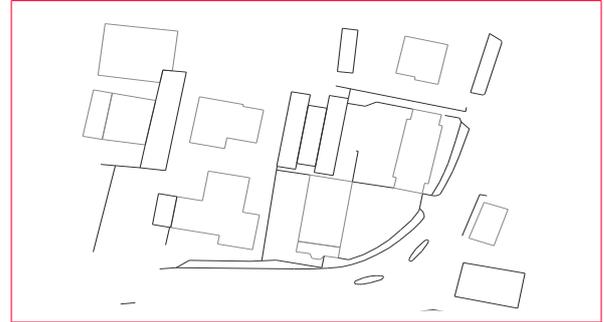
Interventi

Modalità: Volumi tecnici in copertura.

Divieti

Aggregazioni superfetative.





Art. 110 - Organismo edilizio – individuazione

Spetta al progettista individuare, in conformità al principio di sintonia di cui all'art 98, l'organismo edilizio che è oggetto dell'intervento, sulla base della lettura dello stato dei luoghi, delle previsioni degli strumenti urbanistici nonché, nei casi particolarmente problematici, sulla base del parere preventivo reso dal Servizio Edilizia Privata ai sensi dell'art. 48 e seguenti del presente regolamento.

Art. 111 - Zona di gravidanza – definizione e classificazione

La zona è un ambito territoriale nel quale la gravidanza della qualità urbana e ambientale è tendenzialmente uniforme.

La gravidanza della qualità urbana ed ambientale rappresenta la concentrazione delle caratteristiche estetiche degli edifici e degli spazi pubblici, ed è uniforme laddove si evidenziano, in modo percepibile, analoghi valori architettonici della città.

Ai fini dell'applicazione della presente sezione del regolamento, e in particolare di parte dei requisiti di qualità e di corretto inserimento, il territorio comunale è suddiviso, anche con riferimento agli strumenti urbanistici, in tre zone di gravidanza decrescente, rispettivamente di grado 1, di grado 2 e di grado 3.

La zona di gravidanza di grado 1 comprende gli ambiti territoriali di interesse ambientale con peculiari caratteristiche architettoniche e storiche.

La zona di gravidanza di grado 2 comprende gli ambiti territoriali residenziali o misti con significativa presenza di residenza.

La zona di gravidanza di grado 3 comprende gli ambiti territoriali produttivi o misti con presenza di differenti tipologie edilizie.

I requisiti di qualità previsti per le zone di gravidanza superiore sono sempre ammessi nelle zone di gravidanza inferiore; i divieti prescritti per le zone di gravidanza superiore non si applicano nelle zone di gravidanza inferiore se non esplicitamente indicato.

Art. 112 - Zone di gravidanza – cartografia di riferimento

La suddivisione del territorio comunale nelle zone di gravidanza di grado 1, di grado 2 e di grado 3 è indicata, ai fini dell'applicazione della presente sezione del regolamento, nella cartografia (allegato A) al presente regolamento e che ne costituisce parte integrante ed essenziale.

La suddivisione del territorio comunale nelle zone di gravidanza è di norma verificata ed eventualmente modificata a seguito dell'approvazione di nuovi strumenti urbanistici.

Art. 113 - Interventi sull'esistente e interventi di trasformazione

Ai soli fini dell'applicazione della presente sezione del regolamento e della verifica del rispetto dei requisiti di qualità e di corretto inserimento, gli interventi edilizi si distinguono in interventi sull'esistente e in interventi di trasformazione.

Ferme restando le definizioni di organismo edilizio di cui alla presente sezione, sono interventi sull'esistente quelli che conservano l'organismo edilizio esistente e sono invece interventi di

trasformazione quelli che producono, attraverso l'utilizzo di un'area libera o attraverso la demolizione di edifici esistenti, un nuovo organismo edilizio.

Gli interventi sull'esistente devono rispettare i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi all'organismo edilizio e, quando compatibili con l'intervento da realizzare, quelli relativi alla zona di gravidanza.

Gli interventi di trasformazione devono rispettare i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi all'organismo edilizio e alla zona di gravidanza.

Art. 114 - Aspetti cromo-materici

Sono oggetto del presente Capo le componenti della scena urbana, costituite da colori, materiali e relative finiture, situate in spazi esterni, pubblici o privati, o a questi prospicienti.

I materiali e i colori sono raggruppati in base alla loro ammissibilità nelle zone di gravidanza di grado 1, di grado 2 e di grado 3, così come definite e classificate nei precedenti articoli.

I materiali e i colori ammessi nelle zone di gravidanza superiore sono ammessi nelle zone di gravidanza inferiore.

Art. 115 - Colori

Codificazione

Ai fini dei requisiti di qualità e di corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, le codificazioni dei colori sono riferite a campionamenti standard di diffusione internazionale:

- tinte unificate RAL;
- sistema ACC (Akzo Coatings Codification System);
- gamma della Letraset "Pantone".

La scelta di un colore dovrà pertanto essere identificata con la presentazione di un campione specifico e fedele e con la denominazione e il codice riferito a una delle collezioni sopra indicate.

I parametri assunti per la qualificazione di un colore sono i seguenti:

- tonalità, che esprime il carattere del colore (rosso, verde, giallo, violetto, ecc.);
- saturazione, che esprime il grado di intensità del colore;
- luminosità, che esprime la quantità di luce che un colore riflette;
- aspetto superficiale, da classificare in opaco, satinato, lucido, micaceo, polveroso, metallizzato.

Tonalità

Le tonalità dei colori sono classificate (anche utilizzando in modo esemplificativo definizioni codificate RAL - riportate in corsivo) nel modo che segue:

TONALITÀ TERROSE:

- bianco sabbia, avorio, beige;
- grigio pietra, siliceo, grigio chiaro e caldo;
- marrone ocra, terracotta, ruggine.

TONALITÀ TRADIZIONALI:

- verde scuro, bottiglia, oliva, abete;
- grigioferro, antracite, grafite;
- rosso bruno, amaranto, bordeaux;
- blu scuro, zaffiro, acciaio;
- giallo miele, curry, senape.

TONALITÀ SEGNALETICHE:

- rosso, verde e giallo semaforici;
- tinte RAL "Traffico", esclusi i grigi;
- tinte RAL "Segnale F-14", escluso il marrone.

TONALITÀ ACIDE:

- giallo zolfo, limone, fluorescente;
- blu Capri, blu luce, blu elettrico;
- verde menta, turchese;
- rosso lampone, fluorescente;
- violetto erica, porpora;
- luminous orange.

Prescrizioni per le differenti zone di gravidanza**GRADO 1**

Sono ammesse le tonalità terrose, a bassa saturazione, per campiture estese (intonaci e rivestimenti) e a saturazione più intensa, per serramenti, membrature e attrezzature urbane.

Sono altresì ammesse le tonalità tradizionali del giallo miele, curry e senape a bassa saturazione, per campiture estese (intonaci e rivestimenti).

Sono inoltre ammesse le tonalità tradizionali dei verdi e dei grigi per determinati elementi architettonici ed attrezzature (imposte, porte, cancellate, transenne, pali, arredi). Sono tollerate le tonalità tradizionali dei rossi e dei blu per attrezzature e oggetti particolari dei quali sia presentato uno studio di inserimento cromatico.

Le tonalità non classificate e le tonalità segnaletiche sono consentite per le insegne, nei modi di cui al capitolo relativo, comunque in formati minimi e con il divieto di interferire con indicazioni relative alla circolazione.

Sono vietate le tonalità acide.

GRADO 2

Vale quanto consentito e vietato per il grado 1.

GRADO 3

Vale quanto consentito e vietato per i gradi precedenti, con l'estensione di ammissibilità di tutte le tonalità tradizionali e delle tonalità segnaletiche a membrature e piccole campiture.

Le tonalità acide sono tollerate per attrezzature, insegne, oggetti particolari e elementi edilizi di piccola dimensione dei quali sia presentato uno studio di inserimento cromatico.

Art. 116 - Coperture

Forme

Costituiscono oggetto del presente articolo le superfici di copertura del tipo geometricamente piano, orizzontali (lastrici solari) o inclinate (falde), in quanto prevalenti sul territorio comunale.

Le coperture di tipo più complesso o geometricamente non definibili (cilindriche, di rotazione, rigate, ecc.), presenti in forma episodica, sono considerate esclusivamente in riferimento agli aspetti cromatici.

GRADO 1

Sono prescritte coperture a falde, inclinate con pendenze comprese tra il 30 e il 50%.

È consentita la realizzazione di edifici a copertura piana nei lotti vuoti o oggetto di interventi di riqualificazione edilizia posti all'esterno dei Nuclei di antica formazione (NAF).

In riferimento ai diversi organismi edilizi, le coperture possono essere a una falda, a due falde (capanna), a tre o quattro falde (padiglione), sempre convergenti al colmo (linea di displuvio), di norma orizzontale.

È raccomandata la stessa inclinazione per tutte le falde della stessa copertura, o di quelle di eventuali edifici adiacenti; ove questi fossero di altezza pari a quella del fabbricato oggetto dell'intervento, è prescritto anche il rispetto del filo di gronda, sia per la quota che per l'aggetto.

Non sono ammesse falde a doppia inclinazione con profilo spezzato ("tetto a mansarda"), o non convergenti al colmo, o tipo shed.

Anche all'interno dei NAF sono tollerate piccole coperture piane, praticabili come terrazzini, per modesti volumi edilizi aderenti ai fabbricati e a questi uniformati.

Sono ammesse parziali interruzioni della falda per la realizzazione di aperture e di terrazze, a condizione che siano contenute nella sagoma della copertura, non comportino sporgenze al di sopra del piano di falda e non ne alterino l'inclinazione, abbiano perimetro e parapetto come parte integrante della falda stessa, siano arretrate rispetto al profilo di facciata dell'edificio e siano di dimensione e numero tale da non superare complessivamente 1/6 della superficie di falda.

Tutte le aperture previste sulle falde di copertura, così come gli abbaini, devono tener conto dei criteri compositivi delle facciate, riprendendone ritmi e allineamenti.

E' vietata la realizzazione di elementi di copertura (tettoie, tettucci, pensiline, coperture aggettanti, ecc.) isolati, sporgenti dalla facciata, posti immediatamente al di sopra di finestre, balconi, terrazze, scale esterne, ad esclusione di quelli sugli ingressi dell'edificio, di quelli con funzione di sistema schermante e di quelli previsti come prolungamenti dello sporto di copertura principale, e/o integrati

alla copertura stessa, caratterizzati pertanto dallo stesso manto e dalla stessa inclinazione. In questo ultimo caso, gli elementi di copertura sono ammessi in particolare per scale e ballatoi, purché la sporgenza della copertura sia proporzionata a quella dei manufatti da proteggere.

In caso di edificazione coincidente con il ciglio stradale, gli sporti di gronda sullo spazio pubblico non potranno superare la sporgenza massima di un metro, fatte salve le preesistenze.

GRADO 2

È ammessa la realizzazione, oltre di quanto previsto per la zona di gravidanza di grado 1, di coperture piane orizzontali o suborizzontali.

Sono tollerate falde inclinate anche non convergenti al colmo.

Sono vietate le falde a doppia inclinazione con profilo spezzato (“tetto a mansarda”).

GRADO 3

È ammessa la realizzazione, oltre di quanto previsto per le zone di gravidanza di grado 1 e 2, di coperture a shed, a botte e con altre forme in genere adottate nell'edilizia industriale, preferibilmente ad esclusione del tipo “a mansarda”.

Manti

Per gli elementi di tenuta, o manti delle coperture, sono ammesse tegole, lastre e impermeabilizzazioni prodotte con i materiali, le finiture e nei tipi classificati, in relazione alle diverse zone di gravidanza, nelle norme relative agli aspetti cromo-materici.

Per le zone di gravidanza di grado 1, si ribadisce l'obbligo dei coppi in laterizio, preferibilmente di recupero, fatto salvo l'utilizzo di lastre metalliche nei casi ammessi così come indicato all'art 126 “Materiali”.

Nelle zone di grado 2 e 3 è ammessa la formazione di verde pensile (“tetti verdi”) sulla sommità di coperture piane orizzontali.

Elementi complementari

Sulle coperture piane orizzontali sono ammessi lucernari, anche bombati o emergenti.

Nelle coperture a falde inclinate è ammessa la realizzazione di lucernari piani e di finestre apribili (tipo velux) complanari alla falda, purché nel numero strettamente necessario all'illuminazione e all'aerazione dell'ambiente sottostante.

Con analogo criterio sono consentite le aperture verticali eseguite con elementi emergenti dalla copertura (abbaini o cappuccine), protette con falde inclinate (raccordate alla falda principale) e realizzate sia per l'affaccio che per l'accesso a terrazze alla quota del piano sottotetto; il loro disegno e i materiali utilizzati dovranno conformarsi ai caratteri della copertura e dell'edificio, tenendo conto dei criteri compositivi delle facciate, ovvero riprendendone ritmi e allineamenti.

Gli abbaini dovranno inoltre essere allineati o arretrati rispetto al profilo di facciata dell'edificio, al fine di garantire la continuità della copertura e della linea di gronda.

Nelle zone di pregnanza di grado 1 sono ammessi comignoli con fogge semplici ispirate alla tradizione locale, mentre devono essere evitati gli aspiratori statici prefabbricati, consentiti invece nelle zone di pregnanza di grado 2 e 3.

Negli interventi di rifacimento delle coperture è fatto obbligo che i cornicioni di gronda (sottogronda) siano mantenuti con analogo profilo di modanatura e, se di un certo pregio, nei loro caratteri costruttivi e decorativi. Sono ammessi i travetti dell'orditura sporgenti dalla facciata.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato e siano prospicienti spazi pubblici, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile (ad esempio, ghisa), per una altezza di m. 2.

Art. 117 - Pareti esterne

Paramenti murari

MATERIALI E COLORI

In generale sono prescritti trattamenti unitari o coordinati, in cromia e materiali, per l'intero fabbricato o per le facciate contigue, anche se l'edificio risulta diviso in unità immobiliari diverse.

Nelle zone di pregnanza di grado 1 sono ammesse campiture con intonaco, anche in graniglia, o tinteggiato nelle tonalità terrose, chiare o a bassa saturazione. Cornici, zoccolature, modanature e membrature possono essere realizzate con i materiali lapidei e laterizi di grado corrispondente, tollerati anche per rivestimenti dell'intera facciata purché non con posa ad *opus incertum*.

Nelle zone di pregnanza di grado 2 sono inoltre consentiti rivestimenti e tinteggiature nei materiali e nelle tonalità di grado corrispondente, ad esclusione di *curtain wall* e grandi pannellature prefabbricate in calcestruzzo, ammesse solo, come le facciate specchianti, nelle zone di pregnanza di grado 3.

Frontespizi ciechi

È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi, se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza, visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, quando sia consentito dallo strumento urbanistico, è prescritta l'edificazione in aderenza.

Muri di sostegno

I muri di sostegno e di contenimento del terreno, emergenti sul piano di campagna, devono avere altezza non superiore a un metro, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in luogo; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore al doppio dell'altezza del muro che li sovrasta.

Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali si applicano le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle

aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati con manufatti alveolati finalizzati alla rapida ricopertura vegetale permanente (erbacea o arbustiva), o mascherati con piantumazioni arboree.

Ove ciò non fosse possibile, i muri di sostegno dovranno essere realizzati con lo stesso materiale di rifinitura dell'edificio principale o con il materiale prevalente in altri muri della zona o con il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

Aperture

PROPORZIONI

GRADO 1

Per le aperture in facciata di finestre e porte sono ammesse forme rettangolari, con lato lungo verticale, uguali tra loro, disposte con cadenza regolare e allineamento verticale e orizzontale.

In corrispondenza dei sottotetti sono consentite aperture di dimensione ridotta, con forme circolari, ellittiche, quadrate o rettangolari, aventi il lato lungo pari al lato breve delle aperture sottostanti.

Eventuali riquadrature di finestre e porte sono ammesse con cornici singole e indipendenti.

Negli interventi su fabbricati esistenti si dovrà tenere conto del sistema proporzionale delle aperture, tanto dei pieni/vuoti che delle dimensioni base/altezza.

GRADO 2

Sono consentite aperture con forme quadrate, rettangolari, anche non necessariamente uguali tra loro, cadenza non costante e allineamento in un solo senso.

Sono consentite eventuali riquadrature con cornici disposte a fasce ed eseguite raccordando aperture allineate.

Sono anche tollerate finestrature continue a fascia orizzontale o verticale; non sono ammesse le *curtain wall*, consentite invece nelle zone di gravidanza di grado 3.

Serramenti

Nelle zone di gravidanza di grado 1 sono ammessi infissi a una o due ante vetrate verticali, anche divise orizzontalmente in due/tre specchiature.

Sono consentite le imposte esterne a persiana, o gelosia (con stecche orizzontali inclinate), ribaltabili sulla facciata, scorrevoli entro la muratura o, solo per i piani terreni, all'esterno di essa; sono tollerate le imposte ad ante ripiegabili contro le spalle murarie del vano di apertura, nello spessore del muro, realizzate con stecche verticali.

Nelle zone di gravidanza di grado 1 non sono ammesse le tapparelle e, all'esterno, le cosiddette tende alla veneziana, a meno di una valutazione di ammissibilità condivisa dall'ufficio tecnico sulla base del tipo di organismo edilizio e di intorno e comunque in caso di edifici da realizzare nei lotti

vuoti o oggetto di intervento di riqualificazione edilizia posti all'esterno dei Nuclei di antica formazione (NAF).

Sono ammesse inferriate alle finestre, in genere contenute nel vano di apertura e realizzate anche in ferro battuto, con disegno semplice.

Art. 118 - Nuclei di valore architettonico ambientale

Sono complessi edilizi di tipo urbano o rurale di antica formazione, normalmente ricompresi nei Nuclei di antica formazione (NAF) o in ambiti di valore ambientale-architettonico, i cui fabbricati sono caratterizzati da elementi, sia di carattere strutturale che compositivo, o da materiali che, per la loro peculiarità o originalità, risultano costitutivi della tipologia o dell'insediamento e concorrono al valore paesistico-percettivo dell'insieme e che, pertanto, devono essere salvaguardati.

Si deve evitare la perdita di unitarietà del complesso edilizio, laddove ancora percepibile, l'eliminazione o l'alterazione di elementi o parti del fabbricato caratterizzanti, l'episodicità e frammentarietà degli interventi, l'alterazione dell'ordine compositivo delle facciate.

A tal fine ogni intervento dovrà essere accompagnato da una attenta analisi dell'insieme edilizio e delle sue caratteristiche architettoniche. Andrà posta attenzione alle tecniche costruttive, ai materiali e ai colori da adottare, escludendo l'uso di quelli impropri o incongruenti con la tradizione costruttiva e con l'immagine dell'edificio e del suo contesto.

Gli elementi principali dell'edilizia locale sono:

- strutture in laterizio, in pietra, in legno
- murature, pilastrature e arcate a vista
- porticati, loggiati, ballatoi
- tetti a falde con manto di copertura in tegole di laterizio a canale e orditura lignea, comignoli in mattoni di cotto
- pareti realizzate a grigliato in mattoni di cotto
- fasce marcapiano, zoccolature, cornici, pitture
- aperture regolari e serramenti in legno con sistemi di oscuramento ad ante
- accessi, portali, pavimentazioni e percorsi interni alle corti.

Nei contesti di valore architettonico ambientale unitari, seppur in presenza di interventi riguardanti una singola porzione, valgono le regole del presente articolo e la procedura di progetto d'insieme di cui al successivo art. 119.

Nei contesti di valore architettonico ambientale in parte già trasformati negli anni recenti valgono le regole del presente articolo qualora compatibili con l'intervento da realizzare e con il carattere degli edifici adiacenti.

Al fine della salvaguardia delle caratteristiche architettoniche di insieme e della valorizzazione e rafforzamento dell'identità figurativa del sistema edilizio, nei nuclei di valore architettonico ambientale, oltre ai requisiti di qualità previsti per le zone di grado 1, si applicano le seguenti prescrizioni:

- Mantenimento e, se possibile, ripristino di murature, pilastrature e arcate a vista;
- Mantenimento di porticati e loggiati esistenti in modo che sia garantita, anche nel caso della loro delimitazione parziale per la formazione di vani, una profondità minima di passaggio proporzionata alla profondità del corpo di fabbrica e comunque non inferiore a mt.150/180;
- Mantenimento della continuità delle falde di tetto: è consentita l'introduzione di abbaini di dimensioni contenute e foggia tradizionale, in numero strettamente necessario a garantire i requisiti di aeroilluminazione dei vani abitabili sottostanti. Sono vietate parziali interruzioni della falda per la realizzazione di aperture e di terrazze;
- Materiali, colori e tecniche di rivestimento delle facciate devono risultare compatibili con la tradizione costruttiva del contesto e contribuire alla continuità e percezione di insieme del nucleo edilizio. È prescritto il mantenimento di pareti realizzate a grigliato in mattoni di cotto o di altri elementi stilistici distintivi quali fasce marcapiano, pitture, stemmi ecc.;
- Riordino delle facciate mediante posizionamento e dimensionamento delle aperture e dei serramenti, recuperando una eventuale situazione di degrado, nel rispetto del sistema proporzionale originario dell'edificio oggetto d'intervento o degli edifici dell'intorno;
- Eventuali balconi sono consentiti sul lato interno dell'edificio rivolto alla corte: devono essere, preferibilmente, del tipo a ballatoio, estesi a tutto il fronte, non aggettanti oltre 100 cm, a disegno semplice, eventualmente in analogia ad altri già presenti nell'intorno;
- Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti interne;
- Divieto di delimitazione dell'eventuale porzione di cortile di proprietà esclusiva mediante qualunque tipo di recinzione o steccato.

Art. 119 - Nuclei di valore architettonico ambientale – Progetto d'insieme

Sono riconosciute meritevoli di conservazione le caratteristiche strutturali, materiche, morfologiche peculiari dei nuclei storici, particolarmente se in contesto agricolo.

Gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su fabbricati facenti parte di nuclei storici e cascine sono assoggettati a progettazione preliminare d'insieme secondo la procedura che segue, sempre che il progettista, di concerto con il Servizio edilizia privata, non documenti l'inesistenza di valori architettonici ambientali d'insieme da tutelare. In tal caso il progetto d'insieme non è dovuto.

Il progetto d'insieme fornirà le indicazioni progettuali e compositive che risulteranno vincolanti per le eventuali future trasformazioni dell'intorno edilizio.

Procedura

La domanda di permesso di costruire o altro tipo di procedura abilitativa per l'intervento edilizio devono essere corredate da proposta progettuale che, oltre ad interessare la porzione di competenza, sarà estesa ai fabbricati limitrofi in un intorno significativo.

Nell'ambito della propria attività istruttoria il Servizio edilizia privata valuta la proposta presentata con riferimento alle prescrizioni del precedente art. 118 e con riguardo alla coerenza della stessa con l'intorno.

Il progetto d'insieme ritenuto conforme agli obiettivi di salvaguardia del nucleo storico esaminato rappresenterà le soluzioni architettoniche cui dovranno conformarsi gli eventuali successivi interventi sui fabbricati facenti parte dell'insieme.

Documentazione

- documentazione prevista alla Parte Seconda, Titolo I. Capo I per il tipo di intervento
- accurato rilievo fotografico esteso ai fabbricati costituenti il nucleo/corte
- prospetti dello stato di fatto di tutti i fronti edilizi con descrizione dei materiali e dei colori, in scala adeguata
- soluzione di progetto che individui la trasformazione edilizia prevista per la porzione oggetto di intervento e la sua possibile estensione ai fabbricati adiacenti.

Art. 120 - Tende Solari

Definizione

Ai fini della presente normativa, le tende solari poste all'esterno di esercizi commerciali e di uffici e abitazioni prospettanti sulla pubblica via, destinate a proteggere dal sole e dalle intemperie, costituite da teli, di norma aggettanti e prive di punti d'appoggio al suolo, dovranno essere realizzate in conformità alle prescrizioni che seguono.

Tipi, forme e dimensioni

I tipi ammessi, per tende prospicienti luoghi pubblici, sono i seguenti:

- teli ripiegabili, a cui appartengono il tipo a cupola, collocata entro un fornice ad arco e a capote, collocata entro aperture con architrave;
- teli avvolgibili, a cui appartengono quelle a telo piano, estensibile, verticale o inclinato, con armatura sporgente a bracci snodati, complanari o trasversali al telo;
- teli fissi, a cui appartengono quelle a telo inclinato, teso costantemente con armatura rigida e fissa.

Le forme ammesse sono quelle semplici e tradizionali determinate dalla tipologia sopra indicata.

Non sono consentite balze laterali sagomate a grembiule o a quinta; è tollerato per il tipo a capote, l'aggancio a muro dei bracci laterali più basso della parte frontale, ma comunque ad altezza dal piano di marciapiede superiore a m. 1,90.

La tipologia dovrà essere unificata nell'ambito dello stesso edificio, tuttavia in nessun caso è ammessa un'unica tenda a protezione di più aperture; né son consentiti, tra tende vicine, collegamenti con teli posticci.

L'aggancio delle tende appartenenti al primo e al terzo tipo dovrà essere contenuto nel vano di ciascuna apertura (porta, finestra, vetrina) di facciata.

Le seconde (a teli avvolgibili) sono agganciabili superiormente alla muratura del frontespizio e possono debordare lateralmente per non più di cm. 20, purché non occultino la lettura di eventuali elementi architettonici di pregio o particolari decorativi di facciata.

Le tende a teli ripiegabili o avvolgibili devono essere richiuse durante le ore notturne.

Le tende a teli fissi sono ammesse solo per aperture con architrave e quindi con la parte di aggancio superiore non arcuata, ma rettilinea e orizzontale.

Le tende rigide appartenenti al terzo tipo sono consentite a condizione che la loro sporgenza frontale non sia superiore a cm. 100; la sporgenza massima delle altre (misurata nella sua proiezione al suolo) non deve superare m. 2,50 e in ogni caso deve essere inferiore di almeno cm. 30 alla larghezza del marciapiede.

In assenza di marciapiede la sporgenza delle tende sarà stabilita caso per caso, in relazione allo spazio antistante e potranno anche non essere permesse quando vi ostino ragioni di viabilità.

La parte inferiore delle tende e dei loro meccanismi non può essere posta ad altezza minore di m. 2,20 dal piano di calpestio.

È consentita la presenza di balze o mantovane frontali e laterali, di altezza non superiore a cm. 25 prive di frange e di festoni (tollerati), purché sia mantenuta una distanza minima dal suolo di m. 2.

Materiali e colori

I materiali autorizzabili sono tessuti o tele, anche impermeabili, in fibra naturale, artificiale, o sintetica.

Nelle zone di tipo 1 e 2 non è ammesso il P.V.C. con superfici esterne lucide o plastificate.

Le strutture ed i profili devono essere in metallo verniciato nei colori compatibili.

Le tende dovranno essere omogenee per ogni edificio sia nella forma sia nel materiale che nel colore.

È inoltre ammesso, solo nei casi in cui la tenda aperta occulti l'insegna fissa, l'inserimento sulla balza o sulla parte immediatamente superiore, di una dicitura e/o del marchio (riproducente l'insegna) da realizzare in unico colore coordinato.

In generale i teli devono essere in tinta unita, essendo vietate le partizioni cromatiche a spicchi e solo tollerate nelle zone 2 e 3 le tradizionali righe bicolori.

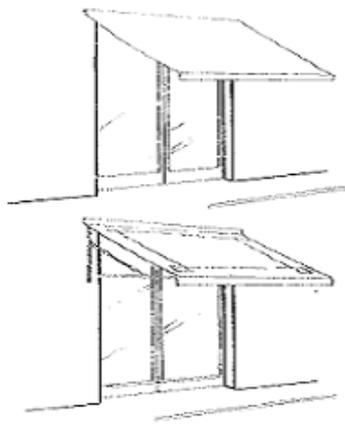
È ammesso per i teli avvolgibili un decoro a disegno semplice come profilatura lineare monocromatica.

I colori delle tende e delle eventuali diciture devono armonizzarsi con quelli dei rispettivi edifici.

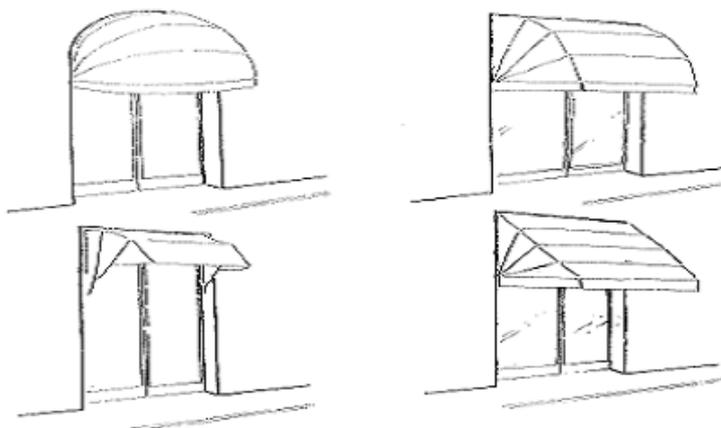
Nelle zone 1 sono ammesse solo le tonalità terrose, nelle zone 2 e 3 sono consentite anche quelle tradizionali preferibilmente a saturazione attenuata.

Sono invece esplicitamente vietate in tutte le zone, per le tende, le gamme di tonalità segnaletiche e acide.

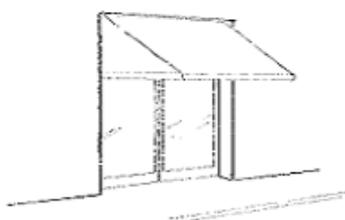
Tende a teli avvolgibili



Tende a teli ripiegabili



Tende a teli fissi



Art. 121 - Illuminazione pubblica

1. Gli elementi degli impianti di illuminazione pubblica sono da considerarsi parte integrante del disegno del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
2. La scelta di illuminare un determinato spazio deve essere valutata dall'ufficio comunale competente in relazione al contesto paesaggistico-ambientale e adeguatamente motivata, specie al di fuori del tessuto urbano, garantendo i limiti imposti dalla legislazione vigente e dai piani comunali settoriali.
3. Il progetto illuminotecnico deve fornire tutte le indicazioni necessarie a valutarne le caratteristiche estetiche e di impatto paesistico sia di giorno sia di notte con specifico riferimento a:
 - a) impatto degli elementi strutturali;
 - b) effetti d'ombra;
 - c) resa luminosa complessiva e puntuale

Art. 122 - Beni culturali ed edifici storici

1. Si demanda alla vigente normativa statale per l'individuazione degli ambiti tutelati paesaggisticamente e dei manufatti assoggettati a tutela monumentale nonché ai Decreti specifici di tutela ed allo strumento urbanistico.

Art. 123 - Antenne satellitari

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione, e comunque tutti gli edifici di

nuova costruzione ovvero oggetto di ristrutturazione, si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni satellitari.

Al fine di garantire la salvaguardia della qualità urbana, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche qualora all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

Le antenne paraboliche, qualora collocate sulla copertura degli edifici, dovranno possibilmente essere sul versante opposto alla pubblica via.

Art. 124 - Apparecchi per condizionamento

In tutto il territorio comunale gli interventi finalizzati all'installazione di apparecchiature di condizionamento e climatizzazione avente parti impiantistiche esterne devono essere progettati e realizzati ispirandosi a principi di salvaguardia del decoro degli edifici e di rispetto del contesto architettonico e ambientale circostante.

A tal fine il presente articolo distingue le collocazioni ammesse a seconda del tipo di edificio sul quale si interviene.

Installazioni su edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione completa

L'impianto di condizionamento deve trovare collocazione all'interno degli ambienti.

Installazioni su edifici esistenti

È fatto divieto di collocare le unità esterne degli impianti di condizionamento (condensanti-compressori) sulle facciate degli edifici.

Collocazioni ammesse per le unità esterne:

- all'interno dell'edificio (ad es. vani di sottotetto, locali tecnici, nicchie esistenti nell'alloggio) adottando soluzioni tecniche per l'immissione e l'espulsione di aria compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio
- all'esterno dell'edificio ma alloggiate entro elementi edilizi (ad es. balconi, terrazzi, parapetti, sporti) così da risultare invisibili o pienamente integrate nella facciata
- entro nicchie o bucaure esistenti o da ricavarsi nelle murature, che risultino non sporgenti, di dimensioni contenute, opportunamente occultate alla vista con apposite schermature o soluzioni architettoniche al fine di limitarne l'impatto visivo. Le nicchie e le relative schermature dovranno inserirsi in modo armonico ed integrato nella facciata del fabbricato ed essere ordinate secondo un allineamento verticale ed orizzontale, con riferimento alle aperture e/o altri elementi di facciata presenti.

Al fine di unificare le soluzioni progettuali adottate sul medesimo fabbricato si prescrive che gli interventi realizzati contestualmente siano tra loro coordinati così da individuare un unico criterio di collocazione. Allo stesso modo le eventuali e successive installazioni di apparecchi di condizionamento su un fabbricato già caratterizzato da impianti conformi al presente regolamento, dovranno uniformarsi alla soluzione precedentemente adottata.

Qualora per l'installazione dell'impianto di condizionamento risulti necessario realizzare una nicchia nelle murature, tale intervento è da considerarsi di manutenzione straordinaria e assoggettato al relativo titolo abilitativo.

Art. 125 - Insegne d'esercizio

Definizione

Si definisce insegna di esercizio la scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli e da marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa. L'insegna di esercizio può essere luminosa sia per luce propria che per luce indiretta.

Ai fini del presente articolo, si definisce inoltre:

- Targa, l'insegna di esercizio realizzata in dimensioni ridotte e posizionata ad altezza di sguardo dei passanti; può riportare diciture relative ad attività economiche, anche se di norma indica arti, mestieri, professioni e uffici; può essere illuminata, ma non luminosa.
- Bachecca, la targa protetta da una lastra trasparente antistante, anche intelaiata, finalizzata a riportare informazioni che, per loro natura, possono modificarsi nel tempo, senza con ciò necessitare di approvazioni reiterate e senza costituire pubblicità variabile.
- Stele o Totem l'insegna realizzata su pannello scatolato, traliccio, o solido verticale, rigido, autoportante, indipendente e fissato direttamente al suolo; può essere costituita anche da un insieme ordinato di targhe uniformate ed essere mono o polifacciale, illuminata o luminosa.

Contenuti

Le insegne d'esercizio possono contenere solo informazioni non reclamistiche:

- nome e marchio della società, o della persona titolare dell'esercizio segnalato
- genere di attività o categoria merceologica di competenza eventuale immagine simbolica e semplificata.
- eventuale logo della marca e del prodotto, di prevalente commercializzazione nell'esercizio stesso.

Le targhe, le bacheche e le stele possono inoltre contenere altre indicazioni, anche modificabili, attinenti all'attività (orari di apertura, telefono, ubicazioni, ecc.).

Tipologie

Le seguenti elencazioni di tipi e varianti hanno carattere generale e non implicano alcun riconoscimento implicito di ammissibilità, avendo come scopo quello di definire una nomenclatura a cui riferirsi.

Gli elementi consentiti e le relative condizioni e modalità di assenso sono specificati esplicitamente in successivi paragrafi o schede grafiche.

Supporti

Supporto proprio (predisposto specificamente): pannello a lastra, cassonetto piano, solido tridimensionale, telaio reticolare, traliccio.

Supporto imprestato (preesistente o non specifico):

- edificio: muratura, pavimento vetrina, maniglia
- arredo urbano: tenda solare, ombrellone - zerbino, pedana - fioriera, dissuasore.

Formati

Le forme dei supporti propri delle insegne ammissibili in ambito urbano appartengono a tre tipi:

- sagome del porta-insegna, che ricalcano il contorno dell'alloggiamento destinato ad accogliere l'insegna, come i sopraluce, le lunette delle vetrine, il perimetro di cornici murarie;
- disegni di tipo "storico", copiati o ispirati da modelli della tradizione locale, da selezionare secondo coerenza o compatibilità stilistica con gli edifici;
- figure geometriche piane e solidi, regolari o composti in ogni caso di semplice leggibilità, tenuto conto del carattere informativo e non reclamistico delle insegne.

Tutte le insegne posizionate sullo stesso edificio (unità minima di coerenza) devono essere uniformate tra loro, eventualmente con progetto unitario, anche da attuarsi in tempi diversi.

Inoltre, per le targhe, quando sono accostate, l'unificazione deve riguardare oltre le dimensioni, anche i materiali i colori e possibilmente i caratteri delle diciture ed essere garantita da appositi "porta targhe plurimi".

Scritte e figure

- caratteri e sagome indipendenti: scatolati – ritagliati;
- caratteri e sagome applicati: dipinti o stampati, incollati, incisi o sbalzati, traforati.

POSIZIONI

Rispetto alla vista dallo spazio pubblico, strada o piazza, la posizione di una insegna può essere:

- frontale: complanare al frontespizio, aderente o parallela al piano della facciata principale;
- laterale: su piani di facciata secondari, come spalle di aperture e di nicchie;
- a bandiera;
- ortogonale: normale al piano di facciata, o a quello di fissaggio;
- obliqua: formante angolo non retto con il piano di fissaggio;

Indipendentemente dalla posizione, l'andamento delle diciture può essere orizzontale, verticale, diagonale.

DIMENSIONI CONSENTITE

Le dimensioni delle insegne devono essere proporzionate alla distanza di lettura, alla scansione compositiva e all'altezza del frontespizio.

POSIZIONI FRONTALI O LATERALI

Per posizioni frontali con andamento orizzontale, l'altezza del pannello, del cassonetto, dei caratteri scatolati o del solido, ove e se ammessi, dev'essere:

- per collocazioni sulla sommità di edifici (consentite solo nelle zone di grado 3): inferiore a un ottavo dell'altezza del fabbricato e comunque minore di m. 3;
- per collocazioni sulle *facciate*, al di sopra del piano terreno, nelle zone di grado 1 e 2: inferiore a un decimo e a m. 1; nelle zone di grado 3: inferiore a un quinto e a m. 2.
- per collocazioni al *piano terreno* e in corrispondenza di aperture, in tutte le zone: inferiore a un sesto dell'altezza del fornice o del vano (vetrina) e comunque minore di m. 0,80; fanno eccezione portainsegne esistenti, lunette e insegne "storiche".
- per collocazioni ad altezza di sguardo dei pedoni, quindi per targhe e bacheche, inferiore a cm.35 x 50, per l'elemento singolo e inferiore a 35 x 100 per la porta targhe unificate; fanno eccezione targhe "storiche" ammesse fino a 70 x 70 e bacheche per teatri e cinema ammesse fino a 80 x 110.

In generale nelle zone di grado 1 è consentito riportare il marchio dell'azienda nei colori originali solo in un formato non superiore a cm. 40 x 40 una sola volta per esercizio o fronte viario, anche nelle tonalità segnaletiche, purché non interferisca con altri segnali di pubblica utilità.

Il marchio d'azienda potrà essere di dimensioni superiori quando fosse realizzato nei materiali e colori ammessi.

POSIZIONI A BANDIERA

Le insegne a bandiera sono regolamentate, oltreché dalla generale esigenza di sintonia cromostilistica con l'edificio a cui sono accostate anche dall'obiettivo di impedire ostacoli:

- alla veduta delle facciate sia pur di scorcio, specie in vie strette e per edifici di pregio;
- alla percezione chiara e immediata, della segnaletica stradale o di pubblica utilità.

GRADO 1

Sono vietate insegne a bandiera ad esclusione di quelle "storiche" esistenti, di quelle per Tabacchi, telefoni pubblici, centri medici e farmacie.

GRADO 2

Sempre per le stesse attività sopra citate e per i distributori di carburante, sono consentiti anche cassonetti luminosi a luce fissa, fino a cm. 100 x 100.

GRADO 3

Per le insegne a bandiera, posizionabili su facciate, valgono le prescrizioni indicate per quelle frontali. In generale ogni attività non potrà comunque avere più di un'insegna a bandiera, per ogni via su cui prospetta.

Materiali e colori consentiti

Con riferimento alle definizioni contenute nella specifica disciplina del colore, le tonalità terrose e quelle tradizionali sono sempre ammesse in tutte le zone, sia per le diciture che per le campiture dei supporti propri delle insegne; le tonalità acide sono vietate nelle zone di grado 1 e 2, mentre sono tollerate nelle zone di grado 3.

Le tonalità segnaletiche, così come le rimanenti tonalità non classificate, sono:

- vietate di norma nelle zone di grado 1 ad eccezione di marchi e diciture in piccolo formato, per i quali si dimostri l'esigenza di mantenere l'identità cromatica con il logo aziendale;
- consentite nelle zone di grado 2 per l'intera insegna se illuminata con luce indiretta; ammesse per le sole diciture (non per il cassonetto di supporto) se l'insegna è luminosa;
- consentite liberamente nelle zone di grado 3.

Resta in tutti i casi il divieto generale di adottare colori segnaletici e semaforici, specie se luminosi, ove questi possano interferire con le indicazioni stradali e costituire confusione o pericolo per la circolazione.

Quando la coloritura interessa pellicole o lastre trasparenti alla luce (diffusori opalescenti o diafani), la tonalità di queste viene accentuata e assunta dalla luce stessa sebbene originata da fonte bianca; pertanto, anche in questi casi, si parla di colore dell'insegna e non della luce, che è trattata successivamente.

Tipi di illuminazione

In questo articolo sono considerate le fonti di luce artificiale in quanto destinate all'illuminazione dell'insegna e come parti integranti della stessa.

La classificazione è di carattere generale, mentre le specifiche condizioni di ammissibilità sono indicate separatamente.

L'insegna si definisce luminosa quando la sua luce è diretta e non schermata, ovvero proviene dall'insegna stessa e può essere:

- diffusa, attraverso lastre opalescenti;
- lineare, se prodotta da tubi, cosiddetti *al neon*, anche con andamento non rettilineo;
- a tappeto di linee, con distribuzione uniforme di tubi (filamenti) paralleli e accostati;
- a linea o a tappeto di punti, con successioni o campiture di lampadine disseminate a reticolo.

L'insegna si definisce illuminata quando la luce che la riguarda è *indiretta*, ovvero proviene da fonte diversa dall'insegna stessa e può essere:

- antistante riflessa, prodotta da lampade esterne, con parabole direzionate verso l'insegna
- retrostante schermata per contrasto, con sorgente luminosa coperta dall'insegna opaca la quale risulta in ombra e si staglia sul supporto illuminato;
- retrostante schermata per traforo, con sorgente luminosa coperta da pannello opaco dell'insegna, con scritte traforate attraverso le quali appare un diffusore opalino o il fondo del supporto illuminato.

Il funzionamento dell'illuminazione può essere:

- fisso, con luminosità costante;
- intermittente, con accensioni e spegnime programmati per creare effetti di movimento;
- variabile, con dissolvenze e modificazioni gradual di intensità e colore.

Il colore originale della luce, prescindendo da quello dei diffusori, può essere:

- Bianco/azzurro: Vapori di mercurio 3700'K fluorescente 4000'K - alogenuri metallici 6000'K
- Bianco/dorato: incandescenza 2800'K - alogena3000'K
- Giallo: vapori di sodio 2000-2500'K
- Policromatico: cosiddetta al neon, mercurio con polveri fluorescenti per rosso, giallo verde, blu, ecc.

Illuminazione consentita

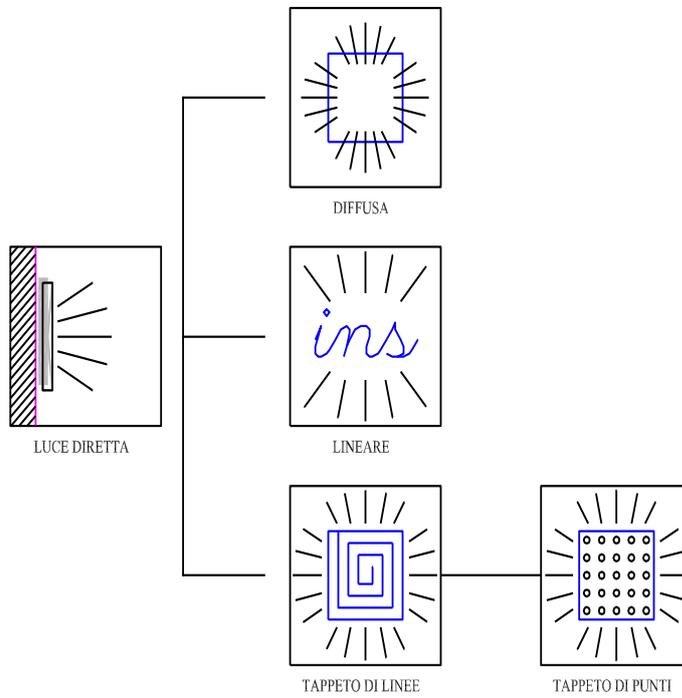
In tutte le zone è sempre ammessa l'illuminazione indiretta, di intensità media, di colore bianco/dorato a funzionamento fisso.

I corpi illuminanti esterni all'insegna non devono essere appariscenti e quindi gli apparecchi debbono avere piccole dimensioni, forma semplice e coloritura scura e/o neutra.

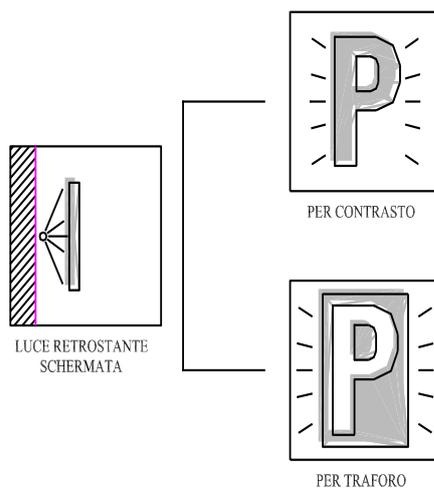
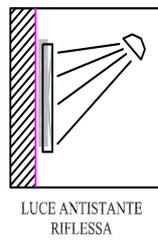
Nelle zone di grado 2 e 3 sono ammesse anche insegne luminose per luce propria diretta (vietata nelle zone 1), di media intensità purché non colorata "al neon" né intermittente.

Nelle sole zone di grado 3 è inoltre consentita luce con intensità alta purché non abbagliante, direttamente policromatica, anche a *tappeto* di linee o di punti e, in casi attentamente valutati, con la possibilità di intermittenza.

Si richiama qui il divieto d'uso di luci aventi colori semaforici o *segnaletici*, ove queste possano interferire con le indicazioni stradali.



INSEGNA ILLUMINATA



Collocazioni ammesse

SULLA SOMMITÀ DEGLI EDIFICI

Nelle zone di grado 1 e 2 sono vietate insegne di qualsiasi natura collocate sulle coperture degli edifici e comunque emergenti o sporgenti rispetto alla sagoma dei fabbricati.

Nelle zone di grado 3 sono ammesse insegne orizzontali, mono o bifacciali, anche illuminate o luminose con luce non intermittente a coronamento parziale delle facciate, purché alle seguenti condizioni:

- realizzate in un solo esemplare, non ripetuto nello stesso luogo e senza la compresenza di altri mezzi pubblicitari ad eccezione di sorgenti luminose targhe e stele;
- eseguite con caratteri indipendenti montati su telai reticolari non in vista con scritte applicate a supporti propri (cassonetti), o con solidi tridimensionali, comunque non sporgenti rispetto ai piani di facciata;
- per soli edifici a copertura piana, o nei casi in cui non risultino visibili falde di tetto emergenti dalla sommità del fabbricato;
- per soli edifici interamente interessati da un'unica attività indicata dall'insegna, con deroga per fabbricati di grandi dimensioni destinati a diverse attività, ove sono ammesse insegne in numero non superiore a tre e tra loro coordinate per collocazione e dimensione.

SULLE FACCIATE DEGLI EDIFICI

In tutte le zone urbane è ammessa la collocazione di insegne d'esercizio sulle facciate, purché sempre alle seguenti condizioni generali:

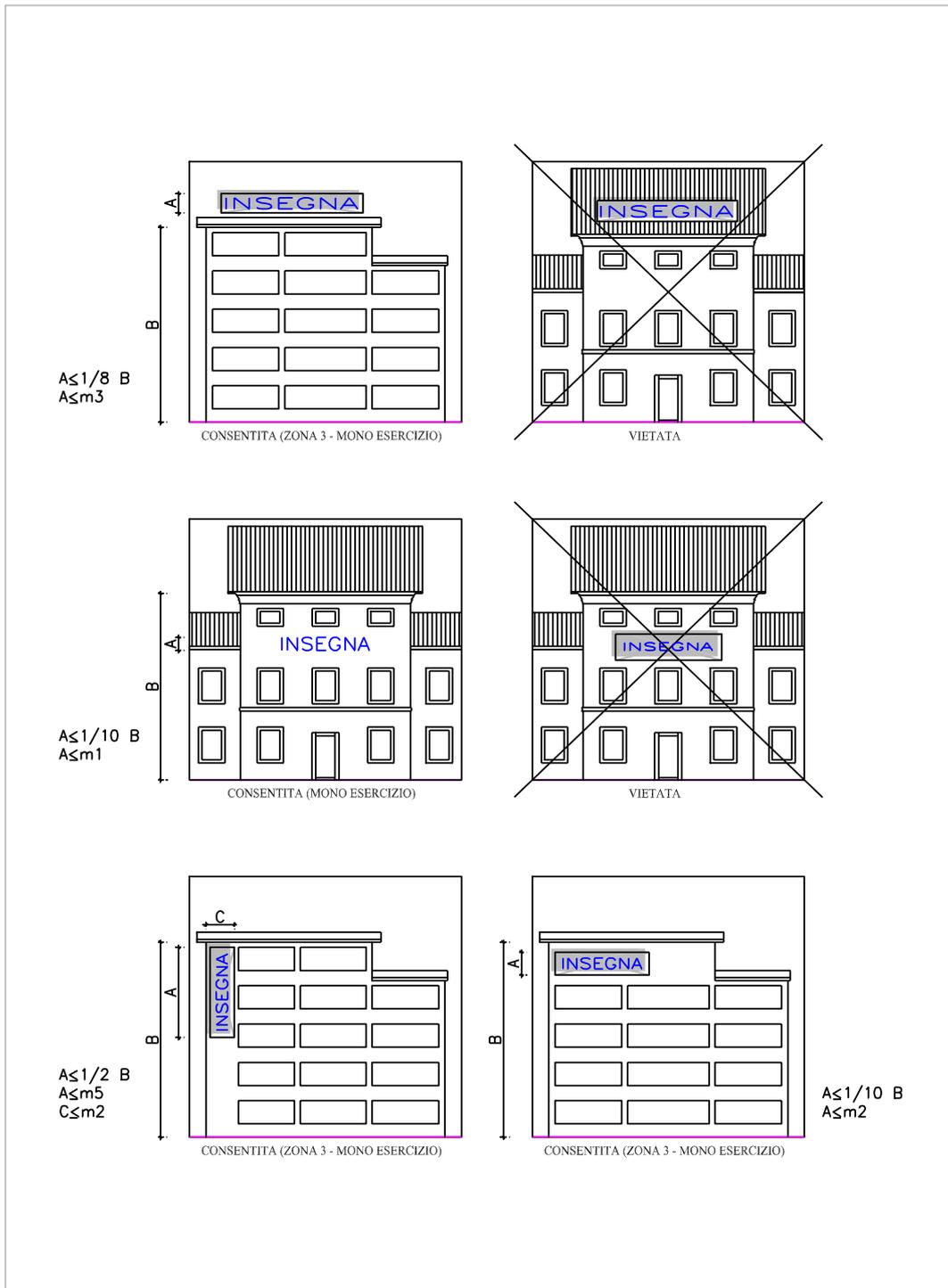
- in edifici privi di vincoli monumentali;
- su facciate senza rilevanza decorativo- architettonica;
- su porzioni di facciata che costituiscono campiture libere da aperture, modanature o decori e che hanno superficie proporzionata alla dimensione dell'insegna stessa;
- se le diciture sono realizzate a caratteri indipendenti, opachi, illuminati (non luminosi) e gli stessi sono direttamente apposti sulle murature;
- se disposte in modo orizzontale e frontale, ovvero parallelo e aderente ai piani di facciata;
- se posizionate al di sopra dei parapetti del primo piano, solo quando il fabbricato è interamente interessato dall'attività indicata dall'insegna, installabile in unico esemplare per ogni fronte stradale e senza la compresenza di altri mezzi pubblicitari ad eccezione di sorgenti luminose, targhe e stele;
- se posizionate al piano terreno, quando vi fossero più esercizi nello stesso fabbricato e nel numero di una per esercizio.

Nelle zone di grado 1, sulle facciate degli edifici, sono di norma vietate le insegne con supporto proprio (pannello e cassonetto), ad eccezione di quelle di tipo "storico" illuminate indirettamente.

Nelle zone di grado 2, sono consentite anche le insegne con supporto proprio "moderno" (pannello e cassonetto), luminose per luce diretta, purché limitate al solo piano terreno e con andamento orizzontale.

Nelle zone di grado 3 sono inoltre consentite su porzioni libere dell'intera facciata, insegne frontali, orizzontali e verticali, illuminate o luminose.

In tutti i casi è d'obbligo il rispetto di forme, dimensioni, materiali, colori e montaggio prescritti.



NEI VANI DI APERTURA

In tutte le zone è consentita in modo preferenziale la collocazione delle insegne incassate all'interno dei vani delle vetrine e delle aperture di facciata (fornici e porte), purché ubicati al piano terreno.

Nei casi in cui non sia possibile realizzare insegne incassate, o rientranti rispetto al filo esterno della muratura, la loro massima sporgenza non dovrà superare i 10 cm.

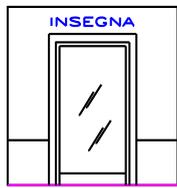
La forma del supporto proprio dell'insegna dovrà adattarsi alla sagoma dell'apertura ma, specie nelle zone di grado 1, non dovrà coprire elementi decorativi originali posti nei sopraluce.

L'elemento insegna non potendo in ogni caso collegare più luci di negozio, potrà essere ripetuto una sola volta per ogni singola apertura, ma non potrà coesistere con una seconda insegna soprastante, posata sulla facciata; è consentita la compresenza di marchi e diciture se collocate su targhe, maniglie e zerbini, ma non sui vetri, costituendo quest'ultima una alternativa all'insegna a pannello.

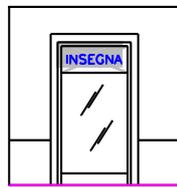
Nei vani di apertura sono consentite anche le insegne verticali se disposte frontalmente ancorché di lato, mentre sono vietate quelle posizionate sulle spalle esterne delle vetrine.

È sempre consentita, anche in presenza di altre insegne nello stesso esercizio, la decorazione con diciture sui cristalli delle vetrine mediante acidatura o sabbiatura degli stessi, purché non colorata e contenuta entro una porzione inferiore a un quarto della singola superficie vetrata.

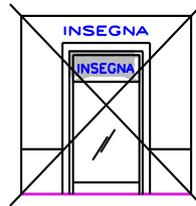
All'interno degli ambienti d'esercizio, dietro le vetrate, è ammesso ogni tipo di insegna, anche luminosa, visibile da spazi pubblici, purché distaccata almeno 60 cm. dal filo di facciata; mentre se è aderente al cristallo della vetrina rientra nelle limitazioni sopra indicate.



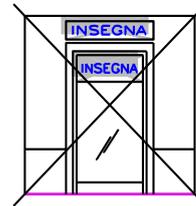
CONSENTITA



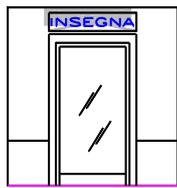
CONSENTITA



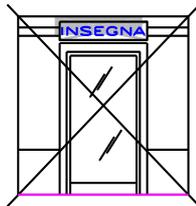
VIETATA



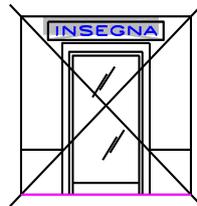
VIETATA



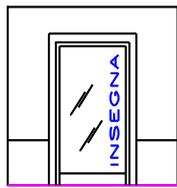
CONSENTITA



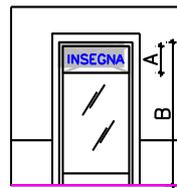
VIETATA



VIETATA

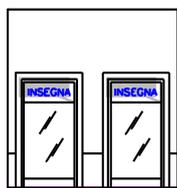


CONSENTITA

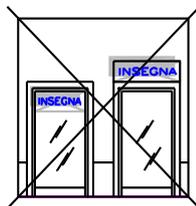


PROPORZIONE

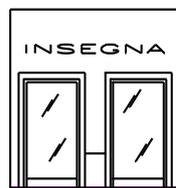
$A \leq 1/6 B$
 $A \leq \text{cm}80$



CONSENTITA



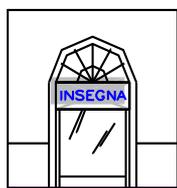
VIETATA



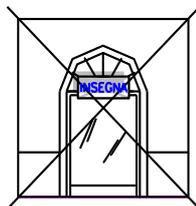
CONSENTITA



VIETATA



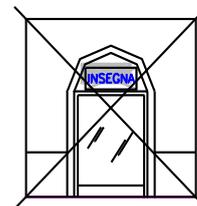
CONSENTITA



VIETATA



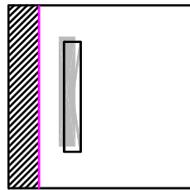
CONSENTITA



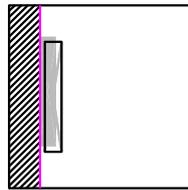
VIETATA

FRONTALE

SU PARETE

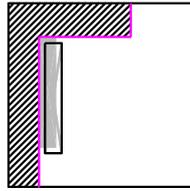


DISTACCATA

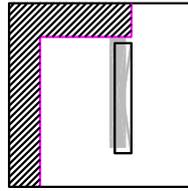


SPORGENTE

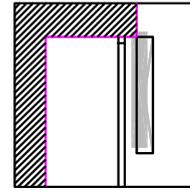
NEL VANO



RIENTRANTE

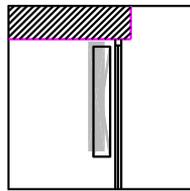


A FILO

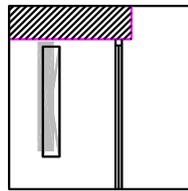


SPORGENTE
(tollerata)

IN VETRINA

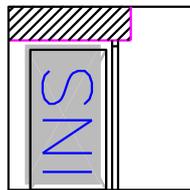


INTERNA ADERENTE

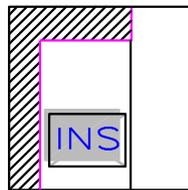


INTERNA DISTACCATA

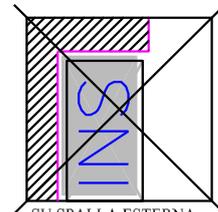
LATERALE



SU SPALLA INTERNA

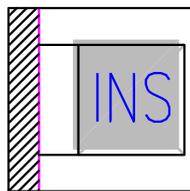


SU SPALLA ESTERNA
(tollerata per targhe)

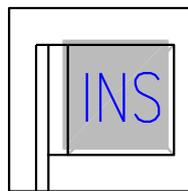


SU SPALLA ESTERNA
(vietata)

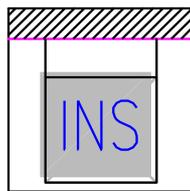
ORTOGONALE



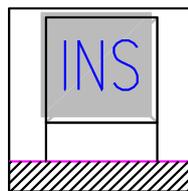
A BANDIERA SU MURO



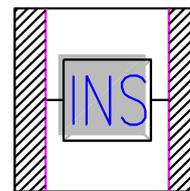
A PASTORALE SU PALO



APPESA



PIANTATA



A PONTE

SU RECINZIONI

Le parti murarie e opache delle recinzioni sono equiparate alle facciate degli edifici e quindi, per queste collocazioni, valgono gli stessi criteri sopra indicati con le limitazioni di formato determinate dalla vicinanza dell'osservatore.

E' sempre da evitare il posizionamento su cancellate e inferriate; ove ciò non sia possibile sono consentite solo targhe o pannelli resi coerenti con i manufatti esistenti, per materiale, disegno, dimensioni, fattura e inserimento.

SU TERRENO PRIVATO

Nei terreni privati visibili da spazi pubblici è sempre ammessa l'installazione di *stele* o *totem*, stabilmente fissati al suolo e distaccati da edifici e recinzioni, in numero, forme e misure proporzionate alla distanza di lettura, all'architettura esistente e all'ambiente circostante.

Capo VI - Elementi costruttivi

Art. 126 - Materiali

Ai fini dei requisiti di qualità e di corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, i materiali sono valutati nella loro espressività formale percepibile, ovvero sono considerati in opera "a vista", con le loro specifiche sembianze di consistenza, tonalità cromatica, trama e finitura superficiale.

Nel caso il materiale risulti coperto o alterato da una tinteggiatura, esso sarà valutato, ai fini dell'ammissibilità in una determinata zona di pregnanza, anche in riferimento alle disposizioni relative ai colori.

Lapidei

GRADO 1

Tipi litologici ammessi: beola grigia, granito bianco di Montorfano, granito rosa di Baveno, serizzo antigorio Sempione, pietra grigia serena, ceppo, porfido (consentito solo a cubetti, per selciato), ciottoli di fiume nelle tonalità dei litotipi ammessi. Sono tollerati: tipi non autoctoni, anche di importazione, purché dall'aspetto decisamente simile ai precedenti.

Lavorazioni ammesse: manufatti, masselli e cornici in spessori e fogge riscontrabili nelle preesistenze; finiture delle superfici opache o scabre: taglio sega, a spacco, con spuntatura, martellinatura, bocciardatura, fiammatura; lastre rettangolari di medio e grande formato (non lucidate), con bordi bisellati.

Pose ammesse per le lastre: in linea, a correre, a casellario, anche in associazione con tipi e materiali diversi, secondo la tradizione locale.

Pose ammesse per i ciottoli: murature contro terra e ripristini di parti antiche, con pezzatura grossa, frammista a mattoni; pavimentazioni a "rizzata", con ciottoli ovoidali di pezzatura medio piccola (5/12 cm.) e tonalità uniforme.

Pose escluse: lastre ad opus incertum e palladiana per rivestimenti di facciata.

GRADO 2

Tipi ammessi: graniti, marmi, travertini e pietre nazionali o simili. Lavorazioni: tutte, compresa la lucidatura. Pose: tutte, comprese il mosaico di ciottoli, l'opus incertum e la palladiana sia come pavimentazioni che come paramenti murari.

GRADO 3

Sono ammessi tutti i tipi litologici e le relative pose e lavorazioni.

Cementizi

GRADO 1

Sono ammessi gli intonaci composti da malta di calce, o bastarda, con sabbia, anche grossa, graniglie e coccio pesto. Finiture: ammesso il frattazzato, anche rustico; esclusi spatolato e graffiato; tollerato lo stollato per zoccolature e riquadri. Esclusi gli "intonaci plastici", peraltro non cementizi. Il calcestruzzo "faccia a vista" è ammissibile per limitate superfici, eventualmente riquadrate da scuretti, con inerti frantumati di piccola granulometria e con finitura bocciardata o martellinata.

Non sono ammissibili: cubetti di cemento per murature a vista; mattonelle, piastrelle levigate o stampate, per pavimentazioni esterne, o sotto i porticati assoggettati a pubblico passaggio; tegole cementizie e lastre ondulate in fibrocemento, non ricoperto da coppi, per le coperture; elementi modulari prefabbricati per le recinzioni. Sono tollerati piccoli manufatti (paracarri, mensole, cornici), lastre cementizie, quadrate o rettangolari, di medio formato, realizzati a imitazione di materiali lapidei di grado 1 (porfido, ghiaia e ghiaietto esclusi), con le relative lavorazioni per questi ammesse e masselli autobloccanti.

GRADO 2

Sono ammessi tipi e lavorazioni di ogni genere, ad esclusione di pareti esterne eseguite con grandi pannelli prefabbricati e/o con ghiaietto a vista; sono inoltre ammesse, per le coperture, le tegole cementizie, nelle tonalità dal rossiccio al marrone, mentre sono escluse le lastre ondulate a vista. Sono inoltre sconsigliati gli elementi modulari prefabbricati per recinzioni.

GRADO 3

Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali cementizi a vista.

Laterizi

GRADO 1

Tipi ammessi: mattoni pieni, impasto colore rosso, finitura a mano, formato lombardo (5x11x23), o UNI (25x12x5,5). Sono in particolare esclusi: i listelli per rivestimenti dall'apparenza sottile, le finiture a macchina con superficie liscia, sabbiata, graffiata, o rugosa a stampo, le tonalità di impasto chiare (paglierino, rosato) o troppo scure (marrone).

Nelle pavimentazioni esterne sono ammesse campiture riquadrate con cordolature, eseguite anche con listelli (sestini e tozzetti) disposti a spina, a filari, a disegni incrociati; sotto portici o androni, sono

consentite tavelle (mezzane, lambrecchi), quadrelle (ambrogette) e pianelle (medoni), anche con impasto variegato lombardo o “sciruss” (rosso- paglierino-marrone).

I paramenti murari in mattoni a vista (paramano) sono di preferenza ammessi limitatamente a cornici e nervature, o per evidenziare elementi strutturali. Sono consentite cornici eseguite con pezzi speciali sagomati secondo modelli preesistenti.

Sono prescritte, per le coperture, le tegole a canale (coppi), anche lievemente anticate; è tollerata, solo nel caso di riuso di coppi vecchi, la posa dello strato superiore su lastre ondulate in fibrocemento colorato in tonalità del coppo ed è altresì tollerato, nel caso di rifacimento di coperture aventi ridotta inclinazione, l'utilizzo di elementi il cui effetto di posa sia ad imitazione del manto in tegole a canale.

Sono in particolare vietate le tegole portoghesi e marsigliesi.

Sono inoltre consentiti manufatti, purché di forma semplice, quali comignoli, vasi e fioriere.

GRADO 2

Sono ammessi tipi, lavorazioni e pose di ogni genere, purché nelle tonalità tipiche del “cotto”.

GRADO 3

Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali laterizi a vista.

Ceramici

GRADO 1

È tollerato, solo per le pavimentazioni, il klinker opaco nelle tonalità, nei formati e con i tipi di posa ammessi per le corrispondenti applicazioni dei laterizi.

GRADO 2

Sono ammessi tipi, lavorazioni e pose di ogni genere, in rivestimento murario (preferibilmente con piccolo formato) e pavimentazione (anche con grandi formati), purché a campiture uniformi, finiture superficiali opache e nelle tonalità “terrose”, di cui al successivo capitolo sui colori.

GRADO 3

Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali ceramici a vista, in piccoli o grandi formati, opachi o lucidi, ad eccezione degli aspetti cromatici: oltre alle tonalità “terrose”, sono ammesse, solo per campiture limitate e con bassa saturazione, anche le tonalità “tradizionali”, mentre non sono consentite le tonalità “segnaletiche” e “acide”.

Lignei

GRADO 1

L'uso del legno è prescritto per i serramenti esterni, ovvero per infissi e imposte di finestre e usci con la eccezione di vetrine e porte per negozi. La prescrizione, inoltre, non si applica in caso di edifici da realizzare nei lotti vuoti o oggetto di intervento di riqualificazione edilizia posti all'esterno dei Nuclei di antica formazione (NAF). È ammesso nelle orditure dei tetti, anche per le parti a vista o sporgenti, nelle balconate verso corte e nei porticati interni, per solai, membrature, mensole, e

parapetti. Non è consentito per pareti e rivestimenti esterni, recinzioni e cancelli, mentre è raccomandato per i portoni. È ammesso per steccati provvisori e recinzioni di cantiere. Nell'ambito di giardini e zone alberate è consentito un limitato impiego del legno, per manufatti di arredo urbano. In generale la scelta delle essenze, le tonalità e le lavorazioni (sagomature e intagli) non devono essere ispirate a modelli alpini o allogeni.

Le superfici dei legni possono essere lasciate con venature a vista, ancorché trattate con impregnanti e mordenti scuri; per i serramenti è inoltre consentita la verniciatura satinata, anche con saturazione intensa, nelle tonalità terrose e in alcune delle tradizionali preesistenti (verdi e grigi).

GRADO 2

Vale quanto consentito e vietato per il grado 1, con l'estensione di ammissibilità del legno per rivestimenti di facciata ed elementi frangisole, del legno lamellare per le strutture a vista e la semplice raccomandazione, senza obbligo di uso, per i serramenti.

GRADO 3

È ammessa libertà di uso, o meno, del legno con il solo generico divieto di un impiego artificioso o vernacolare, salvo all'interno di recinti industriali o commerciali, con finalità espositive.

Metallici

GRADO 1

Negli interventi edilizi di nuova esecuzione o di ristrutturazione non sono ammesse strutture, orditure e carpenterie metalliche se le stesse risultano non coerenti con la struttura del fabbricato, la sua tipologia edilizia e l'intorno edificato.

Ferro e derivati (acciaio e ghisa), sono raccomandati per applicazioni che prevedono il consueto uso e assemblaggio di elementi modulari sottili (grate, ringhiere, recinzioni, cancelli, stipiti, mensole) con l'obbligo di garantire sobrietà decorativa nelle lavorazioni. Non è tuttavia ammessa la collocazione, se non in via provvisoria, di reti o graticci metallici, intrecciati o elettrosaldati di tipo industriale.

L'utilizzo dei metalli è in genere consentito per pali (illuminazione e segnaletica) e manufatti di arredo urbano, con l'obbligo di brunitura o verniciatura e di contenimento della sezione dei singoli elementi (tubi e profilati).

L'impiego di lamiere di acciaio è vietato per coperture e rivestimenti. Il divieto non si applica in caso di edifici da realizzare nei lotti vuoti o oggetto di intervento di riqualificazione edilizia posti all'esterno dei Nuclei di antica formazione (NAF).

È ammesso per le recinzioni provvisorie di cantiere, anche solo zincate, per serrande purché verniciate, così come per i canali di gronda e i pluviali.

Non è consentito l'impiego a vista dell'acciaio inossidabile e dell'alluminio, anche anodizzato; l'uso dell'alluminio è limitato ai serramenti dei negozi, purché verniciato in tonalità molto scure.

È in generale ammesso un uso limitato del piombo, del rame e delle sue leghe (bronzo e ottone); la lamiera di rame, consentita per canali di gronda, pluviali e canne fumarie, non è ammessa per coperture e rivestimenti.

È consentito l'uso di lamiera metalliche per coperture, purché ad imitazione del manto in coppi, con superficie opaca e nelle tonalità del coppo invecchiato, esclusivamente nel caso di sostituzione di manti esistenti di coperture aventi ridotta inclinazione e realizzate in materiali leggeri.

Tutte le verniciature dei metalli, ove previste e/o richieste debbono essere eseguite con aspetto opaco, micaceo o satinato, anche con saturazione intensa, nelle tonalità terrose e nelle tonalità tradizionali preesistenti; fanno eccezione i cartelli segnaletici e parzialmente le insegne, trattate nei relativi capitoli.

GRADO 2

Sono ammessi l'uso dell'alluminio, esteso ai serramenti di ogni genere, l'impiego dei graticci metallici di tipo industriale, l'esecuzione di orditure e carpenterie in vista verso l'esterno a condizione che le relative superfici metalliche siano anodizzate, verniciate o plastificate nelle tonalità tradizionali scure. La semplice zincatura è ammessa per i pali, la satinatura o spazzolatura dell'acciaio inox ne permette l'impiego per elementi di dimensione modesta, mentre l'anodizzazione chiara e/o giallognola dell'alluminio ne impedisce l'adozione.

È consentito l'uso di lamiera metalliche per coperture e rivestimenti di limitate porzioni di facciata, purché con superfici opache, nelle tonalità del coppo invecchiato, del rame in fase di ossidazione (dal marrone al verde oliva) e del grigio.

GRADO 3

Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali metallici a vista, ad eccezione degli aspetti cromatici: le tonalità "segnaletiche" e "acide" sono consentite solo per singole membrature e con una estensione complessiva proporzionalmente limitata.

Vetrosi

GRADO 1

L'uso del vetro (di sicurezza, antisfondamento, isolante, termocamera) è previsto all'esterno solo per serramenti, in corrispondenza di aperture nelle pareti, ed è tollerato, in casi limitati, per lucernari, parapetti e diaframmi, nonché per elementi di arredo urbano (tettoie, pensiline).

Sono ammesse le lastre piane di vetro trasparente, incolore o leggermente fumè. È tollerato l'uso localizzato di vetromattoni quadrati e incolori. Non è consentito l'utilizzo di lastre specchianti, opaline o ghiacciate. Vetrate colorate e lastre "stampate" sono ammesse solo in rifacimento e sostituzione di analoghe preesistenti.

Per le vetrine dei negozi e al piano terreno, sono ammesse piccole porzioni in lastre specchianti o curvate e limitate lavorazioni decorative, con molatura o trattamento opacizzante (sabbatura, satinatura).

GRADO 2

L'utilizzo del vetro è esteso a tutte le applicazioni possibili, con limitazioni nell'uso di lastre colorate, specchianti e opaline, specie se utilizzate come tamponamento o rivestimento murario.

GRADO 3

Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali vetrosi, essendo ammesse anche le facciate continue specchianti.

Tessili

L'uso di teli è consentito secondo le modalità di forma, dimensione, consistenza e colore indicate nelle norme del presente regolamento relative alle specifiche attrezzature urbane.

Tappeti, stuoie, passatoie all'esterno possono avere collocazioni solo temporanee.

Sintetici e altri

PVC e simili, per canali di gronda e serramenti: non ammessi nelle zone di grado 1, tollerati nelle zone di grado 2 e consentiti nelle zone di grado 3; colori in pasta o tinteggiature ammessi nelle tonalità previste per ciascuna zona.

Metacrilato (plexiglass, perspex), in lastre piane, o per cupole e lucernari bombati: ammesso negli usi previsti per i materiali vetrosi.

Vetroresina (Fibreglass), in lastre ondulate traslucide è vietato nelle zone di grado 1 e 2; in lastre grecate opache è ammesso nelle zone 2 e 3, purché nelle tonalità di colore ivi consentite.

Vinile e simili: nelle zone di grado 1 e 2 sono ammessi solo per tendoni e tensostrutture temporanee, nei colori di tonalità terrosa chiara. Nelle zone di grado 3 sono inoltre tollerati manufatti permanenti e, per piccole dimensioni, anche nelle tonalità tradizionali.

Asfalti e conglomerati bituminosi: sono sempre ammessi per pavimentazioni viarie; tuttavia, nelle zone di grado 1 sono solo tollerati e, almeno per i marciapiedi e le piste ciclabili, sono consigliati con pigmentazioni e inerti nelle tonalità terrose.

Art. 127 - Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto

1. Deve essere massimizzato l'impiego di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili al termine del ciclo di vita dell'edificio. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici.

2. Sono altresì consigliati i materiali che oltre a garantire le prestazioni proprie della componente edilizia uniscono anche performance energetiche e/o contribuiscono alla riduzione degli agenti inquinanti (a titolo esemplificativo pitture, rivestimenti murari, tetti e pavimentazioni esterne fotocatalitici, membrane impermeabilizzanti con bassi coefficienti di assorbimento termico).

3. Tutti gli elementi costruttivi contenenti amianto devono essere progressivamente eliminati. Gli interventi devono prevedere la rimozione o la messa in sicurezza permanente delle componenti contenenti amianto presenti nell'edificio.

4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative ad eccezione delle disposizioni per lo smaltimento dell'amianto che sono obbligatorie in caso di Ristrutturazione edilizia e ove discendenti da adempimenti alla specifica normativa vigente in materia.

Art. 128 - Recinzioni

Prescrizioni generali

Le recinzioni debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, con adeguata zoccolatura per il contenimento dell'acqua, ed avere una trasparenza pari ad almeno il 60% della superficie; eventuali soluzioni diverse quanto a trasparenza potranno essere ammesse tenendo conto del loro positivo inserimento ambientale e della loro rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento oggetto della recinzione.

Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito dovranno rispettare gli allineamenti prescritti, in funzione delle esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, nonché gli eventuali allineamenti preesistenti, mentre il disegno e la configurazione geometrica dovranno uniformarsi alle strutture edilizie e/o alle recinzioni limitrofe.

Prescrizioni specifiche

Le recinzioni di nuova costruzione dovranno essere realizzate in conformità alle prescrizioni che seguono.

Nelle zone di pregnanza di grado 1:

- con muro pieno continuo, in caso di ripristino dell'esistente, o con porzioni di muratura per singoli pilastri, quinte e spalle di cancelli, per una altezza massima di metri 2;
- con muretto o cordolo di altezza non superiore a cm. 40, sovrastato da cancellata per una altezza massima complessiva di metri 2;
- con una trasparenza pari al 60% della superficie di ogni lato.

In corrispondenza di passi carrabili e ingressi pedonali sono ammessi portali, anche coperti, ispirati alla tradizione locale o coerenti con il contesto edilizio-ambientale.

Non sono consentiti, verso spazi pubblici, reti e grigliati metallici industriali, i quali sono invece tollerati a confine tra proprietà se coperti da rampicanti o da siepi sempreverdi; le siepi a confine sono sempre ammesse, se mantenute ad una altezza massima di metri 2. Non sono, altresì, consentiti elementi modulari prefabbricati in cemento.

Per le zone di pregnanza di grado 2 e 3, ferma restando la valutazione di sintonia con il contesto, preferibilmente:

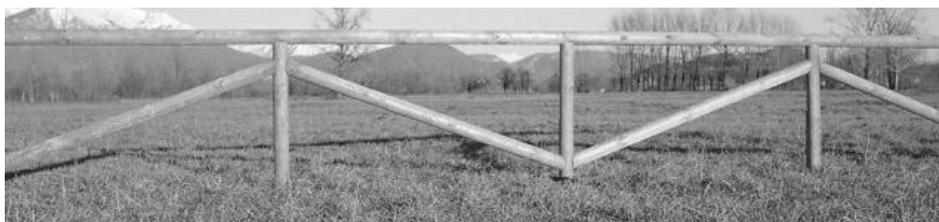
- con muretto o cordolo di altezza non superiore a cm. 40 sovrastato da cancellata per un'altezza massima complessiva di metri 2;
- con una trasparenza pari al 60% della superficie di ogni lato;

Sono ammessi reti e grigliati metallici collocati anche verso spazi pubblici e sono tollerati inoltre gli elementi modulari in cemento, purché di disegno molto semplice e coerente con l'edilizia circostante. In generale, recinzioni e zoccolature di altezza diversa da quelle prescritte possono essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

Nelle zone destinate all'agricoltura le recinzioni, che ai sensi del Piano delle Regole devono essere di tipo completamente aperto ed integrate nel contesto agricolo, dovranno essere realizzate con pali in legno o ferro e rete metallica a maglia sciolta e avere altezza massima di metri 2,00.

È possibile realizzare, anche in questo caso da un imprenditore agricolo professionale o titolare o legale rappresentante d'impresa agricola, steccati aperti a semplice delimitazione del fondo.

Esempi di steccato in legno di tipo aperto:



Steccato aperto con pali alternati



Steccato aperto con pali incrociati



Steccato aperto con singola fila di pali



Steccato aperto con due file di pali a correre

Cancelli

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare una altezza non superiore a m. 2.50 e devono aprirsi entro la proprietà, con senso di apertura verso l'interno delle costruzioni o anche verso l'esterno, se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi e delle strade.

Eventuali apparecchiature videocitfoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura.

Art. 129 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici collegati a tali cortili.
2. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di sostituzione edilizia devono essere individuati spazi idonei per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici pari a 1 posto bici ogni unità immobiliare. Nel caso di edifici produttivi si raccomanda il reperimento di aree destinate a posto bici in coerenza all'intervento da realizzare ed al numero degli occupati ivi previsto.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 130 - Funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. L'Amministrazione Comunale, tramite i funzionari del SUT e della Polizia Locale, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive previste dal titolo abilitativo, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi e dal presente regolamento edilizio.
2. Dopo aver accertato che sono stati eseguiti o sono in corso d'esecuzione lavori non autorizzati o con difformità rispetto alla normativa vigente il Dirigente competente adotta i provvedimenti di legge secondo la procedura prevista dal DPR 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e successive modificazioni ed integrazioni, comunicando – se ricorrono i casi - all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio.
3. Le operazioni d'accertamento devono risultare da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione, o comunque nel più breve tempo possibile e sottoscritte dal redattore.
4. Per ingiunzioni di ripristino o di demolizioni riguardanti gli abusi edilizi svolti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e per la conseguente individuazione del regime sanzionatorio, si rimanda alla normativa in vigore.

Art. 131 - Controllo a campione delle C.I.L.A. e S.C.I.A. di cui agli artt. 22 e 24 D.P.R. 380/2001

Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia Servizio edilizia può emanare apposito provvedimento, da pubblicare sul sito istituzionale nella sezione trasparenza, con il quale disporre il controllo a campione delle C.I.L.A. di cui all'art. 6 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e della S.C.I.A. di cui agli artt. 22 e 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Il provvedimento stesso stabilisce, anche in modo diversificato per le C.I.L.A. e le S.C.I.A., la percentuale di titoli che verranno sottoposti a controllo, la frequenza dei controlli e le modalità di estrazione delle C.I.L.A. e delle S.C.I.A. da sottoporre a controllo.

Art. 132 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Dirigente/Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di

trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i., al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.

3. Nel caso di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare – financo con la partecipazione dei funzionari della Soprintendenza - con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

Art. 133 - Sanzioni per le infrazioni alle norme del regolamento

In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di Euro 516,00 ad un massimo di Euro 5.164,00.

Con apposita disposizione di servizio, il responsabile dell'ufficio competente alla trattazione delle pratiche edilizie definisce le sanzioni pecuniarie da applicare alle diverse infrazioni, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesione degli interessi pubblici.

Art. 134 - Rimozione delle unità esterne degli apparecchi di condizionamento difformi

L'installazione delle unità esterne degli impianti di condizionamento in contrasto con le norme del presente regolamento comporta, oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie, la rimozione delle stesse nel caso non sia possibile renderle conformi alle norme vigenti.

Art. 135 - Rimozione delle insegne di esercizio difformi

L'installazione di insegne di esercizio in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio dell'attività, ovvero in contrasto con le norme del presente regolamento, comporta, oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie, la rimozione dell'insegna nel caso non sia possibile renderla conforme alle norme vigenti.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 136 - Norme Abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento deve intendersi abrogato il R.E. adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 21.12.2012 ed approvato con delibera di

Consiglio Comunale n. 15 del 29.04.2013, nonché altre disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 137 - Adeguamento del Regolamento edilizio

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e/o sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.

Art. 138 - Applicazione del Regolamento e rapporti con lo strumento urbanistico generale

1. Il presente regolamento si applica ai progetti edilizi presentati a far data dalla sua entrata in vigore.
2. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle norme dello strumento urbanistico generale e viceversa.