

PREMESSA

Il presente Regolamento Edilizio è stato redatto in base ai contenuti della:

D.G.R. 25 SETTEMBRE 1998 - N. 6/38573

Attuazione della L.R. 23.06.1997 n. 23 (Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del Regolamento Edilizio). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei Regolamenti Edilizi comunali.

ABBREVIAZIONI

R.L.I. Regolamento Locale d'Igiene

A.S.L. Azienda Sanitaria Locale

P.R.G. Piano Regolatore Generale

N.T.A. Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.

S.U.L. Superficie Utile Lorda

U.O. Unità Organizzativa

D.I.A. Denuncia Inizio Attività

COMUNE DI RESCALDINA

Provincia di Milano

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

REGOLAMENTO EDILIZIO

DICEMBRE 2001

GRUPPO DI LAVORO:

Il Regolamento Edilizio è stato redatto da:

Geom. Germano Mocchetti

Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

Geom. Nadia Della Bella

Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

Geom. Marina Svanera

Istruttore Tecnico

con la consulenza di:

Arch. Paolo Spada Compagnoni Marefoschi
per gli aspetti urbanistici

Avv. Giovanni Mariotti
per gli aspetti giuridici

ASSESSORE ALL'URBANISTICA RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Dott. Maurizio Turconi Geom. Germano Mocchetti

Arch. Paolo Spada

Compagnoni Marefoschi

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Adottato con Deliberazione C.C. N. 60 del 26.07.2001.

Controdedotto e approvato con Deliberazione C.C. N. _____ del _____

Vigente a decorrere dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. N. _____ del _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Lorenzo Sclafani

INDICE

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I L'INIZIATIVA

SEZIONE I - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Articolo 1 I Soggetti

SEZIONE II - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Articolo 2 Interventi

Articolo 3 Contenuti dell'istanza

Articolo 4 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 5 Fase istruttoria

Articolo 6 Fase decisionale

Articolo 7 Provvedimento finale

Articolo 8 Termine di inizio e ultimazione dei lavori

Articolo 9 Interventi edilizi su aree non urbanizzate

Articolo 10 Realizzazione opere di urbanizzazione primaria relative ad interventi edilizi su aree non urbanizzate

Articolo 11 Collaudo delle opere

Articolo 12 Scomputo oneri di urbanizzazione

SEZIONE III - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Articolo 13 Interventi

Articolo 14 Contenuti dell'istanza

Articolo 15 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 16 Fase istruttoria

Articolo 17 Fase decisionale - Silenzio assenso (accoglimento)

Articolo 18 Provvedimento finale

Articolo 19 Termine di inizio e ultimazione dei lavori

SEZIONE IV - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

(presentata ai sensi dell'art. 4 della L. 04.12.1993 n. 493, sostituito dall'art. 2 - comma 60 - della L. 23.12.1996 n. 662 come modificato dall'art. 11 della L. 23.05.1997 n. 135)

Articolo 20 Interventi

Articolo 21 Modalità di presentazione

Articolo 22 Documenti ed elaborati da allegare

Articolo 23 Fase istruttoria

Articolo 24 Termine di inizio e ultimazione dei lavori

Articolo 25 D.I.A. in variante

SEZIONE V - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (presentata ai sensi dell'art. 4 - comma 3 - L.R. 19.11.1999 n. 22)

Articolo 26 Interventi

Articolo 27 Modalità di presentazione

Articolo 28 Documenti ed elaborati da allegare

Articolo 29 Contributo concessorio

Articolo 30 Fase istruttoria

Articolo 31 Termine di inizio e ultimazione dei lavori

SEZIONE VI - PROCEDIMENTO PER LE OPERE INTERNE EX ART. 26 L. 47/85

Articolo 32 Interventi

Articolo 33 Modalità di presentazione

Articolo 34 Documenti ed elaborati da allegare

Articolo 35 Modulistica

Articolo 36 Fase istruttoria

SEZIONE VII - PROPOSTA DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Articolo 37 Soggetti

Articolo 38 Termini di presentazione della proposta

Articolo 39 Contenuti dell'istanza

Articolo 40 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 41 Modulistica

Articolo 42 Fase istruttoria ex L.R. 23/97

Articolo 43 Fase decisionale

Articolo 44 Effetti di concessione edilizia

Articolo 45 Modificazioni agli strumenti attuativi

Articolo 46 Opere di urbanizzazione e aree a Standard

SEZIONE VIII - CERTIFICATI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Articolo 47 I soggetti

Articolo 48 Ambito di applicazione

Articolo 49 Contenuti dell'istanza

Articolo 50 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 51 Modulistica

Articolo 52 Provvedimento finale

SEZIONE IX - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON E SENZA OPERE EDILIZIE

Articolo 53 Procedure

Articolo 53 bis Modulistica

CAPO II PROCEDIMENTI CONNESSI E PRELIMINARI A QUELLO EDILIZIO

SEZIONE I - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (nell'esercizio delle Subdeleghe agli Enti locali ai sensi dell'art. 4 della L.R. 09.06.1997 n. 18)

Articolo 54 I soggetti

Articolo 55 Contenuti dell'istanza

Articolo 56 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 57 Fase istruttoria

Articolo 58 Fase decisionale

Articolo 59 Fase integrativa dell'efficacia

Articolo 60 Controllo della Soprintendenza

SEZIONE II - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (nell'esercizio delle Subdeleghe agli Enti locali ai sensi dell'art. 6 della L.R. 09.06.1997 n. 18)

Articolo 61 Procedimento

SEZIONE III - AUTORIZZAZIONE IN MATERIA DI BENI CULTURALI DEL PATRIMONIO STORICO-ARTISTICO ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex L. 1089/39)

Articolo 62 Procedimento

SEZIONE IV - VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE (ai sensi del D.P.C.M.10.08.1988 N. 377, del D.P.R. 12.04.1996 e s.m.i. e L.R. 03.09.1999 n. 20)

Articolo 63 Procedimento

SEZIONE V - GESTIONE IDRAULICA DEL TERRITORIO

Articolo 63 bis Procedimento

CAPO III PROCEDIMENTI VARI

SEZIONE I - ISTANZE E PROVVEDIMENTI

Articolo 64 Parere igienico-sanitario

Articolo 65 Istanza di voltura

Articolo 66 Proroga

Articolo 67 Annullamento parziale o totale del provvedimento

Articolo 68 Vincolo di non edificazione

Articolo 69 Asservimento aree ai fini edificatori

Articolo 70 Dichiarazione urbanistica, certificati di destinazione urbanistica

CAPO IV LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

SEZIONE I - FASE DI AVVIO

Articolo 71 Presentazione dell'istanza

Articolo 72 Responsabilità del procedimento

SEZIONE II - FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA

Articolo 73 Comunicazione del provvedimento

Articolo 74 Pubblicazione del provvedimento

CAPO V AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE

Articolo 75 Autocertificazione

Articolo 76 Asseverazione

CAPO VI MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

SEZIONE I - UNIFICAZIONE GRAFICA

Articolo 77 Modalita' di rappresentazione grafica

SEZIONE II - INDICE DEI CAPITOLI DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DEGLI ALLEGATI DI CALCOLO

Articolo 78 Relazione illustrativa del progetto

Articolo 79 Relazione per insediamenti produttivi

SEZIONE III - CRITERI DI RAPPRESENTAZIONE DELL'INSERIMENTO AMBIENTALE

Articolo 80 Rappresentazione del contesto ambientale

CAPO VII SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

SEZIONE I - CONFERENZA DEI SERVIZI

Articolo 81 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

Articolo 82 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

SEZIONE II - SPORTELLO UNICO

Articolo 83 Sportello unico per le attività produttive

SEZIONE III - COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE

Articolo 84 Parere preventivo

Articolo 85 Indicazioni interpretative

CAPO VIII L'ACCESSO AI DOCUMENTI

Articolo 86 Fonti normative

CAPO IX VIGILANZA E SANZIONI

SEZIONE I - FUNZIONI DI VIGILANZA

Articolo 87 Controllo sul territorio

SEZIONE II - FONTI NORMATIVE

Articolo 88 Sanzioni edilizie

Articolo 89 Sanzioni paesaggistiche

SEZIONE III - FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO

Articolo 90 Avvio del procedimento

Articolo 91 Fase istruttoria
Articolo 92 Fase decisionale
Articolo 93 Fase integrativa dell'efficacia
Articolo 94 Fase di esecuzione d'ufficio
Articolo 95 Sanzioni
TITOLO II LA COMMISSIONE EDILIZIA
CAPO I COMPOSIZIONE E NOMINA
SEZIONE I - COMPOSIZIONE
Articolo 96 Composizione
SEZIONE II - NOMINA E DURATA
Articolo 97 Nomina e designazione
Articolo 98 Durata
SEZIONE III - CASI DI INCOMPATIBILITÀ
Articolo 99 Incompatibilità
Articolo 100 Conflitto d'interessi
SEZIONE IV - CASI DI DECADENZA DEI COMMISSARI
Articolo 101 Incompatibilità sopravvenuta
Articolo 102 Assenze
CAPO II LE ATTRIBUZIONI
SEZIONE I - INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI
Articolo 103 Attribuzioni della Commissione
Articolo 104 Pareri obbligatori ex lege
Articolo 105 Altri pareri obbligatori
SEZIONE II - CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE
Articolo 106 Casi di esclusione del parere
SEZIONE III - AMBITO DI VALUTAZIONE
Articolo 107 Modalità di valutazione della Commissione edilizia.
Articolo 108 Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.
CAPO III FUNZIONAMENTO
SEZIONE I - MODALITÀ DI CONVOCAZIONE
Articolo 109 Convocazione
Articolo 110 Ordine del giorno
SEZIONE II - VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI
Articolo 111 Validità delle sedute e delle decisioni
Articolo 112 Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale
Articolo 113 Pubblicità delle sedute
Articolo 114 Verbalizzazione
Articolo 115 Sopralluogo
SEZIONE III - RAPPORTO CON LE STRUTTURE ORGANIZZATIVE DEL COMUNE
Articolo 116 Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali
TITOLO III. DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA
CAPO I ZONE DI IMPIANTO STORICO
Articolo 117 Norma di riferimento
CAPO II AMBIENTE URBANO
SEZIONE I - SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO
Articolo 118 Definizioni
Articolo 119 Disciplina del verde su aree pubbliche
Articolo 120 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico
Articolo 121 Insegne e mezzi pubblicitari
Articolo 122 Tende solari
Articolo 123 Chioschi, cabine telefoniche, edicole
Articolo 124 Passaggi pedonali
Articolo 125 Percorsi ciclabili
Articolo 126 Spazi porticati
Articolo 127 Occupazione degli spazi pubblici
Articolo 128 Disciplina d'uso del sottosuolo
Articolo 129 Reti di servizi pubblici
Articolo 130 Volumi tecnici ed impiantistici
Articolo 131 Intercapedini e griglie di aerazione.
SEZIONE II - SPAZI PRIVATI
Articolo 132 Accessi e passi carrabili
Articolo 133 Strade private
Articolo 134 Parcheggi
Articolo 135 Depositi biciclette
Articolo 136 Allacciamento alle reti fognarie
Articolo 137 Allacciamento alle reti impiantistiche
Articolo 138 Servizi di telecomunicazione
Articolo 139 Recinzioni
Articolo 140 Spazi inedificati
Articolo 141 Sistemazioni esterne ai fabbricati
Articolo 142 Toponomastica e segnaletica
Articolo 143 Numeri civici

CAPO III REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE
E ALLO SPAZIO URBANO

SEZIONE I - INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

- Articolo 144 Decoro delle costruzioni
- Articolo 145 Allineamenti
- Articolo 146 Spazi conseguenti ad arretramenti
- Articolo 147 Prospetti su spazi pubblici
- Articolo 148 Ombre portate
- Articolo 149 Sporgenze e aggetti
- Articolo 150 Portici e gallerie
- Articolo 151 Salubrità dei terreni edificabili
- Articolo 152 Disciplina del colore
- Articolo 153 Disciplina dell'uso dei materiali di finitura
- Articolo 154 Disciplina del verde su aree private

SEZIONE II - MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI

ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI

- Articolo 155 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

CAPO IV REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

SEZIONE I - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

- Articolo 156 Norme generali delle costruzioni

SEZIONE II - REQUISITI SPAZIALI

- Articolo 157 Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari
- Articolo 158 Cortili
- Articolo 159 Patii
- Articolo 160 Cavedi, pozzi luce e chiostrine
- Articolo 161 Locali sottotetto
- Articolo 162 Spazi di cantinato e sotterraneo
- Articolo 163 Boxes ed autorimesse

SEZIONE III - REQUISITI FUNZIONALI

- Articolo 164 Requisiti funzionali
- Articolo 165 Dotazione di servizi
- Articolo 166 Flessibilità distributiva
- Articolo 167 Flessibilità impiantistica
- Articolo 168 Accessibilità

CAPO V REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

SEZIONE I - DISCIPLINA DELLE OPERE

- Articolo 169 Requisiti delle costruzioni
- Articolo 170 Richiesta e consegna dei punti fissi
- Articolo 171 Inizio dei lavori
- Articolo 172 Disciplina del cantiere
- Articolo 173 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie
- Articolo 174 Sicurezza del cantiere
- Articolo 175 Scavi e demolizioni
- Articolo 176 Conferimento dei materiali di risulta
- Articolo 177 Rinvenimenti
- Articolo 178 Ultimazione dei lavori

TITOLO IV . NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- Articolo 179 Entrata in vigore - Norma transitoria
- Articolo 180 Abrogazione di disposizioni e norme comunali
- Articolo 181 Deroghe ai contenuti del Regolamento
- Articolo 182 Modifiche al regolamento edilizio
- Articolo 183 Testi coordinati
- Articolo 184 Modulistica tecnica

CAPO II RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.R.G.

- Articolo 185 Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.

ALLEGATO "A" . DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

- Articolo 186 Manutenzione ordinaria
 - Articolo 187 Manutenzione straordinaria
 - Articolo 188 Interventi di restauro e risanamento conservativo
 - Articolo 189 Interventi di recupero dei fienili
 - Articolo 190 Interventi di ristrutturazione edilizia
 - Articolo 191 Sopralzo
 - Articolo 192 Ampliamento
 - Articolo 193 Demolizione
 - Articolo 194 Nuova costruzione
 - Articolo 195 Interventi di ristrutturazione urbanistica
 - Articolo 196 Demolizione con fedele ricostruzione per interventi in zone di impianto storico, limitatamente alla zona B1
 - Articolo 197 Interventi in zone di impianto storico
- ALLEGATO "B" .MODALITA' DI INTERVENTO PER IL RECUPERO NELLE AREE DI IMPIANTO STORICO
- Articolo 198 Generalità

Articolo 199 Interventi di modifica alla partitura dei prospetti
Articolo 200 Coperture
Articolo 201 Trattamento delle facciate
201.1 Intonaci e rivestimenti
201.2. Balconi, soglie e serramenti
201.3. Elementi decorativi della facciata
Articolo 202 Elementi di arredo degli spazi esterni
202.1. Le pavimentazioni
202.1.1.
202.1.2.
202.2. L'equipaggiamento degli esercizi commerciali a piano terra
202.2.1. Le vetrine
202.2.2. Le insegne
202.2.3. Le tende
Articolo 203 Riferimenti cromatici
203.1. La documentazione dei progetti
Articolo 204 Modalità pratiche per gli interventi di ristrutturazione edilizia

TITOLO 1 NORME PROCEDURALI

CAPO I L'INIZIATIVA

SEZIONE I - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Articolo 1 I Soggetti

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;

il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

I soggetti indicati al comma precedente sono inoltre legittimati ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 relativa alla realizzazione di opere interne, così come definite nel successivo art. 32. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, oppure ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge n. 47/85, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo Capo II.

I soggetti legittimati dovranno presentare copia del titolo abilitativo, in alternativa possono avvalersi dell'autocertificazione secondo quanto indicato all'art. 75 del presente Titolo. Per tutti i casi elencati al comma 1, escluso la lettera a), l'autocertificazione dovrà contenere anche la legittimazione del tipo di opera al fine di evitare contenzioso col terzo proprietario.

SEZIONE II - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Articolo 2 Interventi

Sono soggetti a domanda di Concessione Edilizia i seguenti interventi:

- nuova costruzione (art. 31 Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i.),
- demolizione e ricostruzione (art. 31 Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i.),
- ampliamento (art. 31 Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i.),
- sopralzo (art. 31 Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i.),
- ristrutturazione (art. 31, lettera d, Legge 05.08.1978 n. 457),
- restauro e risanamento conservativo,
- suddivisione di unità immobiliari finalizzato all'insediamento di più nuclei familiari, variante (sostanziali, non essenziali e in corso d'opera),
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del privato,
- recupero sottotetto ad uso abitativo ex L.R. 15.07.1996 n. 15,
- interventi che, pur non rientrando nelle categorie precedenti, comportino modifiche alla sagoma o modifiche alla facciata dell'edificio con aggetti,
- recinzioni (nuova edificazione, modifica per apertura passi carrai e pedonali),

piscine scoperte,
installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, nei casi previsti dalla legge,
chioschi e edicole.
Per le tipologie degli interventi, definizioni e contenuti si rimanda all' "ALLEGATO A".

Articolo 3 Contenuti dell'istanza

La domanda di concessione edilizia deve essere redatta sull'apposita modulistica in APPENDICE al presente Regolamento, deve inoltre essere corredata dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile dell'istruttoria.

Articolo 4 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

A corredo delle domande di concessione edilizia devono essere presentati gli elaborati di progetto elencati nella modulistica relativa; fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.

E' inoltre fatto obbligo allegare copia dell'atto, registrato e trascritto, comprovante il vincolo di non edificazione o di asservimento gravanti, all'atto dell'istanza, su tutte le aree computate ai fini edificatori (Vincolo di non edificazione e Asservimento aree rispettivamente agli artt. 68 e 69 del Capo III - Sezione I).

Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di cui all'art. 4 della L. 493/93, la documentazione mancante, specificando nella richiesta i termini di integrazione e di eventuale decadenza della pratica. Sempre nel predetto termine, la competente U.O. può richiedere, sulla base di specifica motivazione, integrazioni documentali anche non precedentemente elencate (di cui al comma 1), purchè le stesse si pongano in relazione con la documentazione elencata, non siano connesse con differenti procedure e siano determinanti per il rilascio del provvedimento.

In tal caso i termini di conclusione del procedimento (85 giorni) sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente la concessione non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 120 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazione, la pratica è archiviata d'ufficio.

Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

Articolo 5 Fase istruttoria

Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dalla Modulistica in APPENDICE al presente regolamento, acquisito il parere igienico-sanitario di cui all'art. 64, quando dovuto, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento, laddove necessario, chiede al Presidente della Commissione Edilizia di convocare la stessa, secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, Sezione I, all'art. 109 del presente regolamento, per l'espressione del parere di competenza.

Ottenuto il parere della Commissione edilizia, il responsabile dell'istruttoria predisponde, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 1, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.

Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il responsabile dell'istruttoria prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predisponde una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 deve contenere:

la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;

la valutazione da parte del responsabile dell'istruttoria della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

5. La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 può essere divisa in tre parti:

la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:

il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);

l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);

il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);

le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;

la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;

la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

Articolo 6 Fase decisionale

Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile della competente U.O. emana il provvedimento abilitativo di concessione edilizia. Il provvedimento viene rilasciato fatti salvi i diritti di terzi.

Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art.73, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 5 e 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di concessione edilizia, il responsabile della competente U.O. comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

Articolo 7 Provvedimento finale

Il provvedimento di concessione edilizia deve contenere:

la definizione tecnico-giuridica dell'intervento (vedi ALLEGATO "A") indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante. la generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso; la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;

l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;

gli estremi della richiesta di concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;

gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (di cui al Capo II);

estremi del parere dell'ASL, di cui all'art. 64;

estremi del parere della Commissione edilizia, di cui agli artt. 103, 104, 105 e 106;

estremi delle convenzioni pubbliche o private, degli atti di cessione o servitù o vincolo volumetrico di terreni di proprietà di terzi, con relativa registrazione e trascrizione nei Registri immobiliari;

l'ammontare del contributo concessorio, se dovuto;

la motivazione;

eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la correzione e/o l'aggiornamento, a firma del Progettista, degli elaborati già depositati;

la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente U.O., ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;

il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77. In considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive potrà essere stabilito un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori.

Il ritiro del provvedimento di concessione edilizia è subordinato a:

deposito della firma del Direttore Lavori,

deposito della firma dell'Impresa costruttrice (regolarmente iscritta ai competenti Registri delle ditte o Albo Costruttori),

comunicazione del Responsabile del cantiere, nei casi previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza,

presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori e diritti di segreteria, e dell'attestazione di versamento dei diritti sanitari,

deposito della Denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica secondo le disposizioni di legge,

presentazione della relazione tecnica sul contenimento dei consumi energetici secondo le disposizioni di legge,

presentazione del progetto relativo agli impianti tecnologici secondo le disposizioni di legge,

ottemperanza ad eventuali ulteriori prescrizioni precedentemente impartite.

Articolo 8 Termine di inizio e ultimazione dei lavori

L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera n) al comma 1 del precedente art. 7.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato secondo quanto contenuto nell'art. 66. Il titolare di concessione edilizia, congiuntamente al Direttore dei Lavori, deve presentare, alla competente U.O., la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro cinque giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

Le eventuali sostituzioni del Direttore dei lavori o dell'Impresa costruttrice o del tecnico responsabile del cantiere devono essere comunicate alla competente U.O., entro sette giorni, dal Titolare della Concessione edilizia e dagli interessati allegando relazione sullo stato dei lavori a firma del Direttore dei lavori.

Articolo 9 Interventi edilizi su aree non urbanizzate

Gli interventi edilizi soggetti a regime concessorio sono comunque e in ogni caso subordinati alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere comunque eseguite in via preventiva all'occupazione ed uso della costruzione.

Le opere di urbanizzazione primaria necessarie e indispensabili al fine del rilascio della concessione edilizia a edificare sono da ritenersi unicamente quelle opere aventi connessione funzionale per collegare la nuova edificazione ai servizi rendendo la stessa agibile/abitabile.

Le opere di urbanizzazione primaria, ai fini del precedente comma, sono:

sede stradale collegata alla viabilità principale esistente,

rete di fognatura e tombinatura delle acque meteoriche,

rete idrica,

rete per l'erogazione e distribuzione energia elettrica,

rete del gas metano.

Articolo 10 Realizzazione opere di urbanizzazione primaria relative ad interventi edilizi su aree non urbanizzate

I richiedenti di concessioni onerose, relative ad interventi edilizi in ambiti territoriali sprovvisti delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 9, nonché in assenza di previsione programmatica del Piano Triennale, devono presentare, contestualmente all'istanza di concessione, impegnativa alla realizzazione delle suddette opere su sedime pubblico (individuato come tale dalla strumentazione urbanistica) contemporaneamente all'intervento edilizio oggetto della concessione.

Il titolo abilitativo dell'intervento edilizio deve specificare che l'edificio non è agibile/abitabile sino alla realizzazione, e relativo collaudo favorevole, delle suddette opere di urbanizzazione.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere presentata regolare istanza di Concessione corredata da: documentazione tecnica come specificato nella modulistica della Concessione Edilizia per l'intervento in questione;

attestazione del costo delle opere da realizzarsi, determinato in riferimento ai prezzi medi correnti per le opere edili di cui al bollettino C.C.I.A.A. della Provincia di Milano o predisposto direttamente dall'Ente gestore;
garanzia fidejussoria o altra garanzia finanziaria atta a garantire la compiuta realizzazione delle opere per un importo pari al costo (I.V.A. inclusa) di cui al punto precedente;
atto unilaterale d'obbligo di cessione gratuita della relativa opera di urbanizzazione primaria a collaudo avvenuto della stessa.
La Concessione relativa alle opere di urbanizzazione deve essere rilasciata in via prioritaria a quella dell'intervento edilizio.

Articolo 11 Collaudo delle opere

Il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dai privati spetta alla competente U.O. comunale.
Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio, diventa definitivo trascorso un anno dalla data della relativa emissione previa ulteriore certificazione a cura degli uffici competenti.
A seguito di collaudo provvisorio con esito positivo, l'importo garantito dalla fidejussione prestata può essere ridotto in misura non superiore all'80% fino allo svincolo della garanzia stessa, che verrà disposto dai competenti uffici all'atto del collaudo definitivo.
In ogni caso, il privato dovrà rispondere di eventuali vizi occulti anche successivamente rilevati.
A collaudo definitivo avvenuto, la competente U.O. provvede alla stipula di atto notarile, a cura e spese del concessionario, per l'acquisizione gratuita da parte del Comune dell'area oggetto di urbanizzazione.

Articolo 12 Scomputo oneri di urbanizzazione

I privati che provvedono alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, nel caso di cui all'articolo 10, possono richiedere lo scomputo del costo di tali opere dai soli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento edilizio oggetto della concessione, sulla base della attestazione del costo (I.V.A. esclusa) delle opere da realizzarsi di cui al punto 2.b dell'art. 10. Lo scomputo oneri si applica secondo le disposizioni vigenti e i criteri già fissati dal Comune con appositi provvedimenti.

SEZIONE III - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Articolo 13 Interventi

Sono soggetti a domanda di Autorizzazione Edilizia i seguenti interventi:
Le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti,
Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero,
Le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere,
Demolizione senza contestuale ricostruzione dei beni non sottoposti ad alcun vincolo, sia dalla normativa generale che locale,
Parcheggi di pertinenza realizzati al piano terreno ex art. 9 L. 122/1989 e s.m.i.,
Opere ed interventi di natura edilizia ed urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate, nel rispetto di ogni normativa vigente in materia e previa acquisizione dei necessari nulla-osta,
Straordinaria manutenzione (art. 48 della Legge 05.08.1978 n. 457).
Per le tipologie degli interventi, definizioni e contenuti si rimanda all' "ALLEGATO A".

Articolo 14 Contenuti dell'istanza

La domanda di autorizzazione edilizia deve essere redatta sull'apposita modulistica in APPENDICE al presente Regolamento, deve inoltre essere corredata dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile dell'istruttoria.

Articolo 15 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

A corredo delle domande di autorizzazione edilizia devono essere presentati gli elaborati di progetto elencati nella modulistica relativa; fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.

Articolo 16 Fase istruttoria

Il responsabile del procedimento, qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dal precedente art. 15, si pronuncia formulando la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa, specificando nella richiesta i termini di integrazione e di eventuale decadenza della pratica.
Qualora il soggetto richiedente l'Autorizzazione non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazione, la pratica è archiviata d'ufficio. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, acquisiti il parere igienico-sanitario di cui all'art. 64, e il parere della Commissione Edilizia, laddove necessario, e comunque almeno 10 giorni prima della scadenza del termine previsto dall'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94 per la formazione del silenzio-assenso (60 giorni), il responsabile dell'istruttoria predispone una relazione scritta e motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
La relazione di cui al comma precedente deve contenere:
i dati del soggetto richiedente e del progettista;
le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;
le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

Articolo 17 Fase decisionale - Silenzio assenso (accoglimento)

Il responsabile della competente U.O. emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia. Il provvedimento viene rilasciato fatti salvi i diritti di terzi.

L'istanza di autorizzazione si intende accolta, ai sensi e alle condizioni dell'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94, qualora il responsabile della competente U.O. non si pronunci (con richiesta documentale o con accoglimento/diniego dell'istanza stessa) nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.

In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di autorizzazione edilizia, il responsabile della competente U.O. comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia sono comunicati nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 73.

Articolo 18 Provvedimento finale

Il provvedimento di autorizzazione edilizia deve contenere:

la definizione tecnico-giuridica dell'intervento (vedi ALLEGATO "A") indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.

le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di autorizzazione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;

la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della autorizzazione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;

l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;

gli estremi della richiesta di autorizzazione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;

gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;

estremi del parere dell'ASL, di cui all'art. 64;

estremi del parere della Commissione edilizia, di cui agli artt. 103, 104, 105 e 106;

estremi delle convenzioni pubbliche o private, degli atti di cessione o servitù, con relativa registrazione e trascrizione nei Registri immobiliari;

la motivazione;

eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la correzione e/o l'aggiornamento, a firma del Progettista, degli elaborati già depositati;

la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente U.O., ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;

il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77. Il ritiro del provvedimento di autorizzazione edilizia è subordinato a:

deposito della firma del Direttore Lavori,

deposito della firma dell'Impresa costruttrice (regolarmente iscritta ai competenti Registri delle ditte o Albo Costruttori),

presentazione della quietanza di pagamento dei diritti di segreteria,

ottemperanza ad eventuali ulteriori prescrizioni precedentemente impartite.

Articolo 19 Termine di inizio e ultimazione dei lavori

L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera m) del precedente art. 18.

Il titolare di autorizzazione edilizia, congiuntamente al Direttore dei Lavori, deve presentare, alla competente U.O., la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro cinque giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

Le eventuali sostituzioni del Direttore dei lavori o dell'Impresa costruttrice o del tecnico responsabile del cantiere devono essere comunicate alla competente U.O., entro sette giorni, dal Titolare della Autorizzazione edilizia e dagli interessati allegando relazione sullo stato dei lavori a firma del Direttore dei lavori.

SEZIONE IV - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (presentata ai sensi dell'art. 4 della L. 04.12.1993 n. 493, sostituito dall'art. 2 - comma 60 - della L. 23.12.1996 n. 662 come modificato dall'art. 11 della L. 23.05.1997 n. 135)**Articolo 20 Interventi**

La facoltà di Denuncia di Inizio Attività presentata ai sensi della L. 662/96 si applica solo agli interventi di cui all'art. 2, comma 60, punto 7 della stessa legge.

Per le tipologie degli interventi, definizioni e contenuti si rimanda all' "ALLEGATO A".

Articolo 21 Modalità di presentazione

Il soggetto legittimato presenta alla competente U.O. nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, sottoscritta dallo stesso e, in forma asseverata (vedi art. 76), dal progettista.

La denuncia di inizio attività deve essere redatta su apposita modulistica in APPENDICE al presente Regolamento, deve inoltre essere corredata dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile dell'istruttoria.

Articolo 22 Documenti ed elaborati da allegare

A corredo delle D.I.A. devono essere presentati gli elaborati di progetto elencati nella modulistica relativa; fatti salvi gli elaborati prescritti

da norme speciali o da leggi di settore.

Articolo 23 Fase istruttoria

Nel termine di 20 giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 2, comma 60, L. 662/96 il responsabile dell'istruttoria verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A., fatti salvi i diritti di terzi. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile del procedimento, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

Articolo 24 Termine di inizio e ultimazione dei lavori

L'inizio dei lavori deve avvenire dopo il ventesimo giorno dalla data di deposito della denuncia. Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in tre anni dalla data di deposito della denuncia. Il titolare ha l'obbligo di comunicare alla competente U.O. la Denuncia di ultimazione dei lavori entro cinque giorni dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire i necessari controlli. Contestualmente alla suddetta comunicazione deve essere presentato un certificato di collaudo finale, a firma di Progettista abilitato, che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto presentato. Le eventuali sostituzioni del Direttore dei lavori o dell'Impresa costruttrice o del tecnico responsabile del cantiere devono essere comunicate alla competente U.O., entro sette giorni, dal Titolare della D.I.A. e dagli interessati allegando relazione sullo stato dei lavori a firma del Direttore dei lavori.

Articolo 25 D.I.A. in variante

Eventuali Varianti in corso d'opera introdotte su interventi realizzati a seguito di D.I.A, sono sottoposti alla stessa disciplina di cui all'art. 15 della L. 47/85 nelle ipotesi ivi contemplate.

SEZIONE V - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (presentata ai sensi dell'art. 4 - comma 3 - L.R. 19.11.1999 n. 22)

Articolo 26 Interventi

La facoltà di Denuncia di Inizio Attività presentata ai sensi della L.R. 22/99 si applica agli interventi già soggetti a domanda di Concessione e Autorizzazione Edilizia di cui agli artt. 2 e 13. Per le tipologie degli interventi, definizioni e contenuti si rimanda all' "ALLEGATO A".

Articolo 27 Modalità di presentazione

Qualora la Denuncia Inizio Attività sia presentata ai sensi della L.R. 22/99, ci si dovrà avvalere della modulistica a cui è riconducibile il tipo d'intervento (Concessione Edilizia o Autorizzazione Edilizia).

Articolo 28 Documenti ed elaborati da allegare

A corredo delle D.I.A. devono essere presentati gli elaborati di progetto elencati nella modulistica relativa; fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore. Dovrà inoltre essere allegato parere igienico-sanitario del Responsabile distrettuale del Servizio Igiene e Sanità Pubblica - ASL della Provincia di Milano N. 1, obbligatorio ai sensi dell'art. 220 del T.U.L.L.SS. Regio Decreto del 27.07.1934 n. 1265, pertanto gli elaborati di progetto di cui al comma 1 dovranno essere vidimati (in triplice copia) da parte della competente struttura ASL.

Articolo 29 Contributo concessorio

Il contributo concessorio viene autoliquidato dall'interessato secondo i criteri di rateizzazione fissati per le Concessioni Edilizie, assumendo come data di rilascio della Concessione Edilizia il ventesimo giorno dopo il deposito della D.I.A. Qualora dovessero risultare dovute somme a conguaglio, queste dovranno essere pagate dall'interessato, all'atto della richiesta da parte della competente U.O., unitamente alle sanzioni per il ritardo previste dall'art. 3 della L. 47/85, da calcolarsi a partire dal ventesimo giorno successivo al deposito della D.I.A. Le stesse sanzioni si applicano per il mancato rispetto dei termini per il versamento nelle forme della autoliquidazione.

Articolo 30 Fase istruttoria

Per la D.I.A. presentata ai sensi della L.R. 22/99 vale quanto stabilito alla Sezione precedente per la D.I.A. ex art. 2, comma 60, L. 662/96. Per l'ipotesi di costruzione realizzata totalmente o parzialmente difforme rispetto alle norme edilizie ed urbanistiche, sono comunque fatte salve le sanzioni previste dalla Legge, sia di natura amministrativa che penale.

Articolo 31 Termine di inizio e ultimazione dei lavori

Per la D.I.A. presentata ai sensi della L.R. 22/99 vale quanto stabilito alla Sezione precedente per la D.I.A. ex art. 2, comma 60, L. 662/96.

SEZIONE VI - PROCEDIMENTO PER LE OPERE INTERNE EX ART. 26 L. 47/85

Articolo 32 Interventi

Sono soggette a procedimento ex art. 26 L. 47/85 "opere interne" gli interventi come specificati nello stesso articolo, per i soli casi non contemplati dalla procedura di Denuncia Inizio Attività ex art. 2 - comma 60 - L. 662/96.
Per le tipologie degli interventi, definizioni e contenuti si rimanda all' "ALLEGATO A".

Articolo 33 Modalità di presentazione

Il soggetto legittimato deve presentare alla competente U.O. una propria comunicazione con cui dà notizia che, contestualmente al deposito della stessa, ha dato inizio ai lavori relativi ad opere interne alle costruzioni, allegando una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

La comunicazione, corredata dalla documentazione tecnica esplicativa dell'intervento che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile dell'istruttoria, deve contenere i seguenti dati:

generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;

numero di codice fiscale di colui che dà la comunicazione;

estremi ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione della zona urbanistica in cui insiste l'immobile oggetto dell'intervento;

dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli, ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e della legge 8 agosto 1985 n. 431;

dichiarazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione dell'altro titolo che legittima il dichiarante all'esecuzione delle opere interne;

generalità del professionista, con relativo codice fiscale, nonché degli estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale;

sottoscrizione del dichiarante, data e luogo di presentazione della comunicazione.

Il professionista, in qualità di Progettista e Direttore dei Lavori, nella relazione, deve:

autocertificare di essere abilitato alla progettazione, indicando gli estremi dell'iscrizione al Collegio o all'Ordine professionale di appartenenza;

descrivere analiticamente le opere da compiersi;

asseverare che le opere da compiersi:

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, e con il presente regolamento edilizio;
- non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A, che gli stessi rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

La relazione deve inoltre asseverare il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie e delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche vigenti.

La eventuale sostituzione del Direttore dei lavori deve essere comunicata alla competente U.O., entro sette giorni, dal Titolare della Comunicazione ex art. 26 L. 47/85 e dall'interessato, allegando relazione sullo stato dei lavori a firma del Direttore dei lavori.

Articolo 34 Documenti ed elaborati da allegare

A corredo delle Comunicazioni ex art. 26 L. 47/85 devono essere presentati gli elaborati qui di seguito elencati (fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore):

estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;

estratto tavola di azzonamento del PRG;

piante/sezioni relative all'immobile oggetto d'intervento in scala 1:100 in duplice copia, con indicate destinazioni d'uso, superfici e rapporti aerilluminanti dei locali, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;

documentazione fotografica a colori nel formato minimo cm.15x10;

Autorizzazioni di cui al Capo II, qualora ne ricorra il caso.

Articolo 35 Modulistica

La competente U.O. predispone apposita modulistica per la presentazione della comunicazione di cui agli articoli precedenti entro sei mesi dalla data della Delibera consiliare di Approvazione del Presente Regolamento Edilizio.

Articolo 36 Fase istruttoria

La comunicazione ex art. 26 L. 47/85 abilita alla esecuzione degli interventi; sono fatti salvi i diritti di terzi.

L'istruttoria è rivolta all'accertamento dei requisiti previsti dall'art. 26, L. 47/85. L'accertamento con esito negativo comporta, previa comunicazione alla parte interessata, l'avvio dei procedimenti sanzionatori.

SEZIONE VII - PROPOSTA DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Articolo 37 Soggetti

Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.

La proposta di piano attuativo deve essere presentata congiuntamente dagli aventi titolo di tutte le aree comprese nel piano o da altro soggetto legittimato.

La sola proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

Articolo 38 Termini di presentazione della proposta

L'Amministrazione comunale, qualora il soggetto legittimato non presenti entro cinque anni dall'approvazione della Variante generale al PRG la proposta di piano attuativo, può, in caso ne ravvisi l'interesse pubblico, invitare i proprietari delle aree a presentare, entro il termine di sei mesi, un progetto di piano attuativo. In difetto si provvederà alla compilazione d'ufficio, secondo le procedure di legge.

In presenza di particolari motivi di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale può comunque provvedere alla compilazione di Piani Attuativi d'ufficio anche prima della scadenza del termine quinquennale di cui al comma 1, secondo le procedure legislative vigenti.

Articolo 39 Contenuti dell'istanza

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, indirizzata all'Amministrazione comunale per il tramite della competente U.O., deve contenere tutti i seguenti dati:

generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

elezione di domicilio nel territorio del Comune, nel caso in cui il richiedente non abbia residenza o sede nello stesso, per le comunicazioni relative all'istanza;

numero del codice fiscale del richiedente;

generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

ubicazione ed estremi catastali dell'immobile e/o dell'area oggetto dell'intervento con la specificazione:

- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;

- di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;

indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;

luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.

La domanda deve inoltre essere corredata dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile dell'istruttoria, e riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 40 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificatamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario; fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.

La proposta di Piano attuativo dovrà inoltre essere corredata delle Autorizzazioni di cui al Capo II del presente Titolo, qualora ne ricorra il caso.

Articolo 41 Modulistica

La competente U.O. predispose apposita modulistica per la presentazione della proposta di cui agli articoli precedenti entro sei mesi dalla data della Delibera consiliare di Approvazione del presente Regolamento Edilizio.

Articolo 42 Fase istruttoria ex L.R. 23/97

L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente U.O., unitamente alla documentazione di cui all'art. 40 del presente regolamento.

Nel termine dell'istruttoria vengono acquisiti i pareri igienico-sanitario di cui all'art. 64 e della Commissione edilizia di cui all'art. 105. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti, specificando nella richiesta i termini di integrazione e di eventuale decadenza della pratica. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

Qualora il soggetto proponente non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 120 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.

Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione all'interessato.

Contestualmente alla comunicazione di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

Articolo 43 Fase decisionale

Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di

cui al precedente art. 42. La deliberazione di adozione, esecutiva, è depositata, con i relativi allegati, nella Segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'Albo Pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del precedente art. 42, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

Il piano attuativo approvato è subordinato, per la sua efficacia, alla stipula e trascrizione della convenzione a cura e spese del proponente. La sua attuazione è subordinata alla presentazione dell'istanza di Concessione Edilizia di cui alla Sezione II, Capo I, Titolo I.

Articolo 44 Effetti di concessione edilizia

Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23, qualora espressamente richiesto dai soggetti proponenti nell'istanza di cui all'art. 39, il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, presso le Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.

In tal caso la proposta di piano attuativo deve contenere anche gli allegati della modulistica relativa all'istanza di Concessione Edilizia, corredata dagli elaborati di progetto elencati nella stessa modulistica, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.

L'efficacia di concessione edilizia deve essere esplicitata nel provvedimento di approvazione del piano attuativo, ove siano soddisfatti tutti i requisiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. Nella delibera di approvazione andrà, altresì, precisato che l'efficacia di concessione edilizia è subordinata alla stipula e trascrizione della convenzione allegata al piano, che può essere perfezionata solo dopo il provvedimento di approvazione comunale del piano attuativo, nonché all'avvenuto versamento del contributo di concessione.

Articolo 45 Modificazioni agli strumenti attuativi

Le modificazioni agli strumenti attuativi apportate in fase esecutiva (con istanza di Concessione Edilizia) non necessitano di approvazione di preventiva variante, ai sensi dell'art. 7 - comma 10 - L.R. 23 giugno 1997 n. 23, qualora non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso.

Articolo 46 Opere di urbanizzazione e aree a Standard

Le modalità di attuazione (tempistiche, condizioni, garanzie, penali, ecc) devono essere specificate in convenzione.

Le aree di standards possono essere oggetto di acquisizione diretta da parte della Pubblica Amministrazione o essere assoggettate a servitù di uso pubblico; anche tale facoltà deve essere specificata in convenzione, con precisazione dei contenuti e delle forme della servitù.

SEZIONE VIII - CERTIFICATI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITÀ

Articolo 47 I soggetti

Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

Articolo 48 Ambito di applicazione

E' fatto obbligo richiedere il certificato di abitabilità/agibilità per qualsiasi costruzione, a prescindere dalla destinazione d'uso della stessa, e specificatamente per interventi di nuova edificazione, ricostruzione, ampliamento e modificazioni che possano influire sulle condizioni di salubrità e sicurezza degli edifici, nonché per la rioccupazione di fabbricati dichiarati inabitabili.

Il certificato di abitabilità/agibilità non è obbligatorio per interventi edilizi minori quali: opere interne, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, purchè non incidenti sull'aspetto igienico-sanitario.

E' vietata l'occupazione dell'edificio in mancanza della richiesta del suddetto certificato.

Il procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità è quello delineato dall'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994 n. 425 nonché dalle norme del Regolamento d'Igiene.

Articolo 49 Contenuti dell'istanza

La domanda di certificato di abitabilità e di agibilità deve indicare:

generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;

numero del codice fiscale del richiedente;

estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;

estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);

luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 50 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. A corredo delle richieste dei certificati di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) denuncia di ultimazione dei lavori, di cui all'art. 8 ed all'art. 31;
- certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
copia della ricevuta di avvenuta denuncia di fabbricato urbano al Catasto, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, e relative schede delle unità immobiliari regolarmente vidimate;
dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, certifica, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti e/o da tecnici abilitati;
copia dell'attestazione di avvenuto deposito del progetto per la conformità alla normativa antincendio o certificazione di conformità dei lavori eseguiti secondo la legislazione vigente;
eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici, secondo le disposizioni di legge vigenti;
dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

Articolo 51 Modulistica

La competente U.O. predispone apposita modulistica per la presentazione della domanda di cui agli articoli precedenti entro sei mesi dalla data della Delibera consiliare di Approvazione del Presente Regolamento Edilizio.

Articolo 52 Provvedimento finale

Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui agli artt. 49 e 50, il Dirigente della competente U.O. rilascia il certificato d'uso richiesto. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente il certificato, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità.

Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente, specificando nella richiesta i termini di integrazione e di eventuale decadenza della pratica. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

Qualora il soggetto richiedente il certificato di abitabilità/agibilità non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazione, la domanda di cui all'art. 49 si intende non accolta.

Ai sensi dell'art. 4, comma 3 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 in caso di silenzio del Comune, trascorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 giorni, il Dirigente della competente U.O. può disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione in collaborazione al competente servizio ASL ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità e/o inagibilità del fabbricato.

SEZIONE IX - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON E SENZA OPERE EDILIZIE

Articolo 53 Procedure

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. 15.01.2001 n. 1, "I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a Concessione Edilizia o ad Autorizzazione Edilizia o a Denuncia di Inizio Attività, sono soggetti, rispettivamente, alla medesima Concessione o Autorizzazione o Denuncia di Inizio Attività".

Ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. 15.01.2001 n. 1, "I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva Comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti Unità Immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 150, per i quali la Comunicazione non è richiesta. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 21 del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 (Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 08.10.1997, n. 352) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali."

Per la violazione delle disposizioni di cui al presente articolo vale quanto disposto all'art. 3 della L.R. 1/2001.

Articolo 53 bis Modulistica

La competente U.O. predispone apposita modulistica per la presentazione della comunicazione di cui all'articolo precedente entro sei mesi dalla data della Delibera consiliare di Approvazione del Presente Regolamento Edilizio.

CAPO II PROCEDIMENTI CONNESSI E PRELIMINARI A QUELLO EDILIZIO

SEZIONE I - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (nell'esercizio delle Subdeleghe agli Enti locali ai sensi dell'art. 4 della L.R. 09.06.1997 n. 18)

Articolo 54 I soggetti

Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 151 del D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex art.7, L. 29 giugno 1939, n. 1497), il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare. In conformità a quanto disposto dall'art. 25 del Regio Decreto 3 giugno 1940 e s.m.i., per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base al D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex L. 1497/39 e L. 431/85), il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex art.7 della legge 1497/39) è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi abilitativi.

Articolo 55 Contenuti dell'istanza

I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex art. 7 della L. 1497/39), a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
numero del codice fiscale del richiedente;
estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
specificazione della natura del vincolo apposto in base alle procedure previste dal D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex L. 1497/39 e L. 431/85);
segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro del Piano Territoriale Paesistico Regionale (art. 3 - comma 2 - lettera b) - L.R. 1/2000) o nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art. 3 - lettera a) - L.R. 1/2000);
comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex art. 7 della L. 1497/39) oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 56 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997 (Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali).

Articolo 57 Fase istruttoria

Il termine perentorio per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza (L.R. 18/97 - art. 11). Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui all'articolo precedente, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
Successivamente alla presentazione dell'istanza (L.R. 18/97, artt. 4 e 5 - D.G.R. n. 6/30194 del 25.07.1997), il responsabile dell'istruttoria:
verifica la presenza del titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
predisporre una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

Articolo 58 Fase decisionale

Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della competente U.O. assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

Articolo 59 Fase integrativa dell'efficacia

Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo previsto dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 490/99 (ex art.7 della legge 1497/39).

Articolo 60 Controllo della Soprintendenza

Il Ministero per i beni e le attività culturali può annullare entro il termine perentorio di 60 giorni l'Autorizzazione paesaggistica subdelegata, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 490/99, previa comunicazione al Comune ed all'interessato dell'Avvio del procedimento di annullamento.

L'Autorizzazione paesaggistica è efficace ed operante fin dal momento del suo rilascio, fatta salva l'opportunità di iniziare i lavori alla scadenza dei termini previsti per l'annullamento ministeriale di cui all'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 490/99.

SEZIONE II - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (nell'esercizio delle Subdeleghe agli Enti locali ai sensi dell'art. 6 della L.R. 09.06.1997 n. 18)**Articolo 61 Procedimento**

Per gli interventi riguardanti i boschi, sono subdelegate alle Province ed agli Enti gestori di parco e di riserve naturali, per i territori di rispettiva competenza, le funzioni amministrative di natura autorizzatoria e sanzionatoria in materia di beni ambientali, ai sensi del D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex Leggi 1497/39 e 431/85), riguardanti tutti gli interventi da effettuarsi in aree boscate (come definite dall'art. 1-ter della L.R. 05.04.76 n. 8, modificata e integrata dalla L.R. 22.12.89 n. 80).

Qualsiasi attività che comporti un mutamento di destinazione ovvero una trasformazione nell'uso dei boschi e nei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico è soggetta all'Autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D.L. 30.12.1923 N. 3267, di competenza della Provincia.

SEZIONE III - AUTORIZZAZIONE IN MATERIA DI BENI CULTURALI DEL PATRIMONIO STORICO-ARTISTICO ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex L. 1089/39)**Articolo 62 Procedimento**

Il procedimento relativo all'Autorizzazione in materia di Beni culturali è di competenza ministeriale.

SEZIONE IV - VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE

(ai sensi del D.P.C.M.10.08.1988 N. 377, del D.P.R. 12.04.1996 e s.m.i. e L.R. 03.09.1999 n. 20)

Articolo 63 Procedimento

Per le categorie di opere assoggettate alla V.I.A., le relative competenze e procedimenti vengono disciplinati dalla specifica normativa statale e regionale vigente.

SEZIONE V - GESTIONE IDRAULICA DEL TERRITORIO**Articolo 63 bis Procedimento**

In caso di rilascio di Concessioni e Autorizzazioni edilizie relative alla costruzione di manufatti su corsi d'acqua privati dovrà essere richiesto parere al Consorzio di Bonifica Est Ticino-Villoresi, di cui alla Delibera CC N. 45 del 09.05.2001.

CAPO III PROCEDIMENTI VARI**SEZIONE I - ISTANZE E PROVVEDIMENTI****Articolo 64 Parere igienico-sanitario**

Copia dell'istanza (Domanda di Concessione e Autorizzazione Edilizia, proposta di Piano Attuativo, Opere pubbliche) e relativa documentazione allegata, presentate dal committente contestualmente all'istanza, viene trasmessa entro 15 giorni dal Responsabile del Procedimento all'Azienda Sanitaria Locale (ASL) della Provincia di Milano N. 1 per l'acquisizione del parere del Responsabile distrettuale del Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica, obbligatorio ai sensi dell'art. 220 (per Concessione e Autorizzazione edilizia), dell'art. 230 (per pianificazione urbanistica) e dell'art. 228 (per opere di urbanizzazione) del T.U.LL.SS. Regio Decreto del 27.07.1934 n. 1265. Il soggetto proponente ha facoltà di acquisire direttamente ed in via preliminare il parere igienico-sanitario di cui al comma precedente, in tal caso detto parere dovrà essere allegato all'istanza, con i relativi elaborati vidimati (in triplice copia) da parte della competente struttura ASL.

Per le opere pubbliche dei Comuni valgono le disposizioni di cui alla Legge 23/12/96 n. 662 art. 2 comma 60 punto 16. Il responsabile del procedimento si riserva la facoltà per casi particolari di richiedere eventuali pareri e/o altre forme di collaborazione alla competente struttura ASL, qualora ne ravvisi la necessità.

Articolo 65 Istanza di voltura

Nell'ipotesi di trasferimento della concessione o dell'autorizzazione edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che la concessione, o l'autorizzazione edilizia, sia intestata agli stessi.

Il successore o l'avente causa presenta alla competente U.O. la domanda in bollo di nuova intestazione (voltura) allegando copia dell'atto registrato, o certificazione notarile, con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

Restano ferme le prescrizioni ed i termini contenuti nel provvedimento autorizzativo originario.

Articolo 66 Proroga

Il titolare della Concessione Edilizia, entro il termine di scadenza stabilito per l'ultimazione dei lavori, può presentare motivata istanza di proroga.

L'istanza deve essere corredata da una relazione tecnica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato di avanzamento dei lavori, precisando le opere restanti da assoggettare a proroga.

La proroga potrà essere rilasciata solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione ai sensi dell'art. 4 della L. 10/77. Il responsabile dell'istruttoria cura l'istruttoria nel termine di 60 giorni, con emissione del provvedimento da parte del Responsabile della competente U.O.

La proroga non incide sull'originaria concessione in caso di sopravvenuta normativa edilizio-urbanistica, fatto salvo l'adeguamento in caso di aumento dei costi determinanti il contributo concessorio.

Articolo 67 Annullamento parziale o totale del provvedimento

Tutti i titoli abilitativi ad edificare possono essere annullati parzialmente o totalmente nel caso vengano riscontrati vizi e/o carenze, sia nelle procedure amministrative che nella documentazione prescritta, sia qualora le previsioni progettuali e/o esecutive risultino, sulla scorta di ulteriori successive verifiche, in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente.

In tal caso il Dirigente procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, intimando loro, a titolo cautelativo, la sospensione parziale o totale dei lavori, assegnando un termine massimo di 90 giorni per provvedere all'integrazione della documentazione o alla dimostrazione della conformità dell'opera alle norme urbanistiche ed alla conseguente presentazione degli elaborati integrativi contenenti eventuali modifiche necessarie per il conseguimento della suddetta conformità.

Qualora le cause che determinino la necessità di annullamento non possano essere eliminate, si avvia la procedura di annullamento della Concessione, ed il relativo provvedimento di annullamento è preceduto dalla trasmissione al titolare della comunicazione dell'avvio del procedimento e l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia.

L'annullamento sarà disposto quando sia ravvisata una specifica violazione di Legge ed un interesse pubblico concreto ed attuale, diverso dal semplice ripristino della legalità violata. Tale condizione dovrà assumere sempre più rilievo in proporzione all'entità delle opere già eseguite e del periodo di tempo trascorso dal rilascio della concessione.

Articolo 68 Vincolo di non edificazione

Per i casi di nuova edificazione sia a regime ordinario che sottoposti a pianificazione urbanistica deve essere comprovata la titolarità della capacità edificatoria che si intende utilizzare. Qualora ciò coinvolga anche in parte fondi diversi da quelli oggetto dell'intervento, il trasferimento dovrà risultare da atto registrato e trascritto.

La prova di quanto sopra dovrà essere presentata, nell'ipotesi di pianificazione attuativa, prima della stipula della Convenzione di Lottizzazione e, per l'ipotesi di Concessione semplice ed equiparati, prima del ritiro dell'atto Concessorio.

Articolo 69 Asservimento aree ai fini edificatori

E' possibile l'asservimento di un'area a favore di un'altra area contigua o non contigua, purchè entrambe ricadenti in zone territoriali omogenee ai sensi del D.I. 02.04.1968 n. 1444 ed aventi la stessa classificazione.

L'asservimento di cui al comma precedente si realizza a cura e spese del concessionario avente titolo, mediante un atto notarile registrato e trascritto nei registri immobiliari con cui il proprietario di un terreno costituisce, a carico del terreno stesso ed a vantaggio di un altro, il vincolo parziale o totale di non edificare.

L'asservimento dovrà essere applicato alla superficie fondiaria nel rispetto di tutti gli indici edilizi ed urbanistici e igienico sanitari.

Il vincolo della capacità edificatoria è riferito al momento della utilizzazione della stessa. Eventuali variazioni dell'indice edificatorio saranno riferiti comunque ai proprietari delle rispettive aree.

Articolo 70 Dichiarazione urbanistica, certificati di destinazione urbanistica

L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, nei modi e nelle forme di legge, dichiarazione urbanistica che specifichi, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici e programmatori vigenti o adottati.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Nel caso di proprietà immobiliari soggette ad una pluralità di destinazioni d'uso e/o per le quali siano previste e/o ammissibili più funzioni e/o destinazioni urbanistiche, la dichiarazione comunale avrà valore unicamente per quanto attiene le singole funzioni e/o destinazioni, ma non per quanto attiene ai dati planivolumetrici specifici, che dovranno essere oggetto di separata verifica sulla scorta di dati concreti di progetto.

La domanda di certificazione urbanistica, presentata dagli aventi titolo, deve essere corredata, a cura e spese del richiedente, da estratti catastali e estratti aerofotogrammetrici che chiariscano, in modo assolutamente non equivoco, quali siano le proprietà, gli immobili ed i terreni oggetto di certificazione.

CAPO IV LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Fatte salve le procedure istruttorie previste nelle rispettive sezioni relative ai vari procedimenti abilitativi di cui ai capi precedenti, il presente capo disciplina le fasi del procedimento amministrativo.

SEZIONE I - FASE DI AVVIO

Articolo 71 Presentazione dell'istanza

L'istanza di concessione edilizia o autorizzazione edilizia o paesaggistica o di D.I.A. o di comunicazione ex art. 26, L. 47/85, redatta secondo le disposizioni del Titolo I, Capo I e Capo VI del presente Regolamento in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, deve essere presentata, nei giorni e nelle ore di apertura previsti all'Ufficio Protocollo, munita del visto della competente U.O. e alla stessa indirizzata.

All'atto della presentazione, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del protocollo d'ingresso. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.

L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

Articolo 72 Responsabilità del procedimento

L'Unità organizzativa responsabile dell'istruttoria è il Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica.

Responsabile del procedimento è il Dirigente dell'U.O. o funzionario delegato in caso di assenza del Dirigente. L'istruttoria viene curata dal Responsabile di Servizio, che si avvale del personale in assegnazione.

L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento.

Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:

l'unità organizzativa e il responsabile del procedimento;

il responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;

la persona legittimata ad assumere l'atto finale;

l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

Copia della comunicazione di avvio del procedimento deve essere pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi, al fine di garantire ad eventuali controinteressati la partecipazione al procedimento amministrativo.

SEZIONE II - FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA

Articolo 73 Comunicazione del provvedimento

Il responsabile della competente U.O. comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.

Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di concessione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ossia dopo aver provveduto al pagamento del contributo concessorio.

Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 3 della legge 47/85. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.

Articolo 74 Pubblicazione del provvedimento

Il provvedimento di concessione o autorizzazione edilizia acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.

La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

Apposito elenco dei titoli abilitativi rilasciati sarà trasmesso con cadenza trimestrale ai componenti la Commissione Urbanistica.

CAPO V AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE

Articolo 75 Autocertificazione

Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n.15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del DPR 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2, 3, della legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 76 Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato, ognuno per le proprie competenze, possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573(1), in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

2. In particolare, nei soli casi previsti dalla legislazione vigente, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:

la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;

la superficie delle aree da edificare;

la volumetria di fabbricati esistenti;

le distanze di edifici esistenti dal confine;

i distacchi dagli edifici;

l'altezza dei fabbricati.

CAPO VI MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

SEZIONE I - UNIFICAZIONE GRAFICA**Articolo 77 Modalità di rappresentazione grafica**

Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;

le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;

qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

Tutti gli elaborati cartacei devono essere numerati e piegati secondo il formato Uni A4, e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale). Inoltre, sempre sulla testata, deve essere riservato uno spazio per il timbro e la firma dell'Impresa costruttrice e uno spazio riservato alle vidimazioni comunali.

SEZIONE II - INDICE DEI CAPITOLI DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DEGLI ALLEGATI DI CALCOLO**Articolo 78 Relazione illustrativa del progetto**

Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.

I contenuti della relazione saranno relativi a:

descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;

tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;

requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;

caratteri dell'intervento edilizio:

d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato, con particolare richiamo alla situazione arborea del lotto interessato;

d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;

d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;

d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza, al risparmio idrico e alle modalità di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi e degli scarichi idrici;

d.6) descrizione delle caratteristiche architettoniche e tecnico-costruttive;

d.7) specificazione dei materiali, colori, finiture, ecc.;

calcolo analitico dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico - edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto.

Articolo 79 Relazione per insediamenti produttivi

Il progetto di insediamenti produttivi a destinazione specifica e definita deve essere corredato da una relazione sull'attività contenente informazioni integrative dal punto di vista tecnico-sanitario relative a:

tipo di attività da insediare e settore di appartenenza;

numero di addetti previsti per ogni reparto di lavorazione;

caratteristiche strutturali in relazione anche alle superfici di utilizzo;

descrizione di ogni locale in relazione alla destinazione, ubicazione, superficie, altezza, dimensioni finestre-lucernari-porte-portoni,

dotazione servizi igienici, spogliatoi, locali accessori, locale infermeria;

impianti tecnologici (riscaldamento, elettrico, ventilazione meccanica o forzata, condizionamento, ecc.);

assoggettamento a sorveglianza sanitaria/sicurezza, secondo le disposizioni legislative vigenti;

prevenzione incendi;

descrizione del ciclo produttivo dall'approvvigionamento della materia prima fino al prodotto finito, comprese le lavorazioni accessorie;

tipo e quantità dei materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati, macchine utilizzate, sistemi di protezione previsti, presenza di radiazioni ionizzanti e gas tossici;

flussi di traffico commerciale;

provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico-nocivi.

Nel caso di ambienti a destinazione produttiva non definita, nella relazione illustrativa di cui all'articolo precedente dovrà essere specificato che la destinazione è generica, e dovrà essere allegato l'impegno del titolare al rispetto di tutte le norme e prescrizioni che verranno dettate dagli organi competenti in fase di preventivo rilascio del nulla-osta all'esercizio della specifica attività di cui al R.L.I. vigente; tale impegno può essere trasferito all'effettivo utilizzatore.

Sono fatte salve le procedure relative al rilascio di nulla-osta per l'esercizio di attività produttive.

3. Qualora le opere progettate non siano soggette ad alcune disposizioni per cui sono richiesti gli specifici riferimenti di cui al comma 1, tale condizione deve essere esplicitata nella relazione.

SEZIONE III - CRITERI DI RAPPRESENTAZIONE DELL'INSERIMENTO AMBIENTALE**Articolo 80 Rappresentazione del contesto ambientale**

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.

La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.

La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
- presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:

a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;

a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;

a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;

b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.

Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrante, la copertura ed eventuali pertinenze.

Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.

Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.

Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

CAPO VII SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**SEZIONE I - CONFERENZA DEI SERVIZI****Articolo 81 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune**

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 82 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della competente U.O., ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

SEZIONE II - SPORTELLO UNICO**Articolo 83 Sportello unico per le attività produttive**

Con Deliberazione GC N. 141 del 01.06.1999 è stato istituito lo Sportello Unico per le attività produttive per l'esercizio delle relative funzioni amministrative, ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 31.03.1998 n. 112 e dell'art. 3 - comma 4, del D.P.R. 20.10.1998 N. 447. Le modalità di accesso allo sportello unico e le relative procedure amministrative vengono fissate in appositi atti da approvarsi con Deliberazione di Giunta Municipale.

I Richiedenti possono avvalersi dello Sportello Unico anche al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo per l'edificazione.

SEZIONE III - COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE**Articolo 84 Parere preventivo**

Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono chiedere parere preventivo per l'intervento che intendono attuare presentando alla competente U.O. un progetto preliminare corredato dai seguenti elaborati:

planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;

rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;

documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;

relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;

dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G. e alle norme del regolamento edilizio.

La competente U.O. può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia ed alla competente struttura ASL, per un esame preliminare.

La Commissione edilizia, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

Nel caso in cui la Commissione edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della competente U.O., sia risultato conforme al progetto preliminare.

La formulazione del parere preventivo non costituisce titolo abilitativo all'intervento edilizio oggetto del parere medesimo per il quale dovrà successivamente essere presentata specifica istanza, né tantomeno vincola in alcun modo il Comune per la propria successiva attività amministrativa.

E' data facoltà di sottoporre all'esame della competente U.O. progetti di massima di Piani attuativi allo scopo di ottenere un giudizio informativo, prima della presentazione della proposta di cui alla Sezione VII, Capo I, Titolo I.

Gli esiti di tale istruttoria, analogamente a quanto previsto al precedente comma, non condizionano la successiva attività amministrativa.

Articolo 85 Indicazioni interpretative

I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

CAPO VIII L'ACCESSO AI DOCUMENTI

Articolo 86 Fonti normative

L'accesso ai documenti amministrativi è regolamentato, oltre che dalla Legge 07.08.1990 n. 241, dal Regolamento comunale vigente "Modalità di esercizio del diritto di accesso a documenti amministrativi", al quale si rimanda.

CAPO IX VIGILANZA E SANZIONI **SEZIONE I - FUNZIONI DI VIGILANZA**

Articolo 87 Controllo sul territorio

I controlli tecnici sul territorio relativi all'attività urbanistico-edilizia, al fine di accertare la rispondenza delle opere edilizie alle norme di legge e di regolamento nonché al titolo assentito, sono esercitati dagli agenti appartenenti al Corpo di Polizia Municipale secondo le procedure disposte dalla legge 47/85.

SEZIONE II - FONTI NORMATIVE

Articolo 88 Sanzioni edilizie

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli della legge 47/85:

art. 4 ("vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia");

art. 7 ("opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali");

art. 9 ("interventi di ristrutturazione edilizia");

art. 10 ("opere eseguite senza autorizzazione");

art. 11 ("annullamento della concessione");

art. 12 ("opere eseguite in parziale difformità dalla concessione");

art. 14 ("opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici");

art. 18 ("lottizzazione");

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal responsabile della competente U.O.

Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 7 e 12 della legge 47/85 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all'articolo 1 della L.R. 19/92. L'applicazione delle sanzioni edilizie non solleva i responsabili da altre eventuali procedure sanzionatorie previste dalla normativa vigente e da azioni risarcitorie da parte di terzi (pubblici o privati).

Articolo 89 Sanzioni paesaggistiche

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 164 del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex art. 15 della legge 1497/39).

Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

SEZIONE III - FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO

Articolo 90 Avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.

2. In tale comunicazione devono essere indicate:
l'unità organizzativa e il responsabile del procedimento;
il responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

Articolo 91 Fase istruttoria

1. Il responsabile del procedimento, valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

Articolo 92 Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente U.O. mediante apposito provvedimento che deve contenere:
a) generalità del trasgressore;
b) tipo di illecito accertato;
c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

Articolo 93 Fase integrativa dell'efficacia

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Articolo 94 Fase di esecuzione d'ufficio

Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dalla legge 47/85 e, in quanto applicabile, dall'art. 2, commi 55 e 56 della legge n. 662/96. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Articolo 95 Sanzioni

Ogni violazione al Titolo III del presente regolamento verrà punita con la sanzione amministrativa che verrà determinata dal Responsabile della competente U.O. da un minimo di £ 100.000 ad un massimo di £. 1.000.000, qualora il fatto accertato non costituisca fattispecie autonomamente sanzionabile ai sensi di quanto espressamente disposto dalle vigenti Leggi statali, regionali e sanitarie. Nel determinare l'entità della sanzione il responsabile terrà conto, oltre che della gravità dell'abuso commesso, anche delle lesioni e dei pregiudizi arrecati.

TITOLO II LA COMMISSIONE EDILIZIA CAPO I COMPOSIZIONE E NOMINA SEZIONE I - COMPOSIZIONE

Articolo 96 Composizione

La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo.
Sono membri di diritto:
Il Sindaco, o altro assessore da lui delegato, che la presiede;
Il Responsabile distrettuale del Servizio Igiene e Sanità Pubblica - ASL della Provincia di Milano N.1 o suo delegato, ai sensi dell'art. 38 Istruzioni Ministeriali del 20.06.1896;
il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato, ai sensi dell'art. 12, lett. g), legge 13 maggio 1961, n. 469;
un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20 febbraio 1989, n. 6 scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili;
ai sensi dell'art.5 della L.R. 09.06.1997 n. 18, due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale ai fini dell'esercizio delle funzioni subdelegate nella medesima materia, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi promossi o riconosciuti dalla Regione, uno dei quali abilitato alla progettazione edilizia.
E' composta altresì da:
sette soggetti dotati di professionalità tecnica in ambito urbanistico-edilizio-territoriale risultante da curriculum, di cui almeno 1 Ingegnere civile, 1 Architetto, 1 Geometra e 1 tecnico esperto in impiantistica-tecnologica, scelti da elenchi con almeno cinque nominativi iscritti nei rispettivi ordini/collegi professionali. Tre di tali membri vengono così designati: due tra gli esperti di cui al punto 2.e e l'altro al punto 2.d.
Hanno diritto al voto i commissari di cui al precedente comma 3 ed il Presidente.
Partecipa infine alla Commissione Edilizia, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento e/o il Responsabile dell'istruttoria, al

quale compete la presentazione dei progetti.

Nel caso di comprovata impossibilità a partecipare alla Commissione edilizia già convocata, il Responsabile del Procedimento e/o il Responsabile dell'istruttoria potranno essere sostituiti da altro tecnico della competente U.O. con apposita delega.

La Commissione edilizia è rappresentata dal suo Presidente ed esprime il proprio parere per ogni singolo progetto.

SEZIONE II - NOMINA E DURATA

Articolo 97 Nomina e designazione

La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale, sentiti preventivamente i capigruppo consiliari.

In caso di dimissioni o di decadenza di cui agli artt. 101 e 102 di un membro della commissione, su segnalazione del Presidente, la Giunta Comunale, entro 30 giorni, ne dichiara la decadenza e provvede alla nomina dei membri sostituiti.

Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale e la stessa competenza di quest'ultimo, e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

Articolo 98 Durata

La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde al mandato della Giunta Comunale, con decorrenza dalla data della prima riunione alla quale sono convocati i membri della commissione.

Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza (ai sensi della L. 444/94). I commissari non possono essere rinominati per più di due volte consecutivamente.

SEZIONE III - CASI DI INCOMPATIBILITÀ

Articolo 99 Incompatibilità

La carica di commissario della Commissione edilizia è incompatibile:

- con la carica di consigliere comunale o circoscrizionale, ovvero di componente della Giunta comunale, con esclusione per il Presidente della Commissione;
- con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti.

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

Articolo 100 Conflitto d'interessi

I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.

Dell'avvenuta astensione di cui ai commi precedenti verrà fatta menzione nel verbale di cui al successivo art. 114.

SEZIONE IV - CASI DI DECADENZA DEI COMMISSARI

Articolo 101 Incompatibilità sopravvenuta

I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 99 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

L'accertamento dell'avvenuta decadenza per incompatibilità sopravvenuta, deve essere dichiarato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione da assumersi entro 30 giorni.

Articolo 102 Assenze

I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione edilizia.

Sono da ritenersi giustificate le assenze dovute a malattia/ricovero, particolari ed inderogabili impegni di lavoro; dette assenze non potranno comunque essere superiori a n. 6 sedute in un anno, pena la decadenza.

L'accertamento dell'avvenuta decadenza per assenze, deve essere dichiarato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione da assumersi entro 30 giorni.

CAPO II LE ATTRIBUZIONI

SEZIONE I - INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI

Articolo 103 Attribuzioni della Commissione

La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.

Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi

previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonchè laddove, per l'originalità o particolarità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.

I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi artt. 104, 105 e 106 comma 5. Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, concordato ai sensi dell'art. 84 del presente regolamento, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della competente U.O., sia risultato conforme al progetto preliminare.

Articolo 104 Pareri obbligatori ex lege

1. Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:
rilascio della concessione edilizia, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 106;
rilascio della concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85;
applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;
annullamento d'ufficio di concessione edilizia;
parere ex art. 32, L.47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;
autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 18/97.

Articolo 105 Altri pareri obbligatori

Il parere della Commissione edilizia è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

rilascio Autorizzazioni Edilizie:

ex art. 7 del D. L. 23.01.1982 n. 9, convertito in legge dalla L. 25.03.1982 n. 94,

ex art. 48 della L. 05.08.1978 n. 457 su immobili vincolati ai sensi del D.L. 29.10.1999 n.490 (ex Legge n. 1089/39 e Legge n. 1497/39),

per interventi in aree d'impianto storico,

in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85;

proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;

Piani attuativi di iniziativa Privata o Pubblica;

Piani per l'Edilizia Economica Popolare;

Programmi di riqualificazione urbana;

Proposte di Variante al PRG;

opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;

interventi di arredo urbano;

interventi sul verde pubblico;

procedimenti (in materia urbanistica, edilizia ed ambientale) connessi a Conferenze di servizio.

SEZIONE II - CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE

Articolo 106 Casi di esclusione del parere

Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:

comunicazione ex art. 26 della L. 47/85;

dichiarazione di inizio attività ex art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla L. 4 dicembre 1993 n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662;

autorizzazione edilizia ex art. 48, L. 5 agosto 1978, n. 457;

concessione edilizia nelle seguenti ipotesi:

d.1) ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;

d.2) realizzazione di recinzioni non di pertinenza non ricadenti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex leggi nn. 1089/39 e 1497/39);

d.3) proroga della concessione edilizia;

d.4) voltura della concessione edilizia;

d.5) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di concessione;

d.6) varianti in corso d'opera ex art.15 L. 47/85. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

Il responsabile del procedimento si riserva la facoltà di richiedere comunque il parere della commissione per gli interventi di cui al comma 1 punto d) del presente articolo qualora ne ravvisi la necessità.

SEZIONE III - AMBITO DI VALUTAZIONE

Articolo 107 Modalità di valutazione della Commissione edilizia.

La Commissione edilizia si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile del procedimento, già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile dell'istruttoria e dal parere igienico-sanitario del Responsabile distrettuale del Servizio Igiene e Sanità Pubblica - ASL della Provincia di Milano N.1, se dovuto.

Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.

In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III del presente regolamento (quali: Regolamento comunale del verde, Repertorio di soluzioni specifiche, Guida all'immagine urbana, Repertorio comunale del colore e dei materiali di finitura), valuta:

l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
il rapporto con il contesto;
la qualità progettuale;
la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

Articolo 108 Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica

La Commissione edilizia, integrata con i due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dall'art. 5 della L.R. 9 giugno 1997 n. 18, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.

Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale nonchè a tutti gli atti di natura paesistica ed ambientale.

CAPO III FUNZIONAMENTO

SEZIONE I - MODALITÀ DI CONVOCAZIONE

Articolo 109 Convocazione

La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La seduta è convocata dal Presidente. La convocazione deve essere comunicata per iscritto e pervenire almeno tre giorni prima della seduta, anche inviata tramite fax. In caso di seduta straordinaria la convocazione può avvenire anche telefonicamente con non meno di 24 ore di anticipo.

I commissari possono visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno tra la data di convocazione e quella di seduta.

Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 151 e dall'art. 164 del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex artt. 7 e 15 della L. 1497/39), la competente U.O. deve porre a disposizione degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

Articolo 110 Ordine del giorno

I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

SEZIONE II - VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI

Articolo 111 Validità delle sedute e delle decisioni

Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente, nonchè della metà più uno dei componenti la Commissione stessa aventi diritto al voto (vedi art. 96, comma 4).

Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.

Il Responsabile distrettuale del Servizio Igiene e Sanità Pubblica - ASL della Provincia di Milano N.1 o suo delegato, e il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato non concorrono alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.

Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Articolo 112 Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale

La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione edilizia.

Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione edilizia.

La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.

Qualora la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

Articolo 113 Pubblicità delle sedute

Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Articolo 114 Verbalizzazione

Le funzioni di segretario sono esercitate dal Responsabile del procedimento e/o dal Responsabile dell'istruttoria, che non ha diritto di voto, o suo delegato.

Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.

Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97, espresse nel corso delle sedute della Commissione Edilizia, devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 112. Il Responsabile distrettuale del Servizio Igiene e Sanità Pubblica - ASL della Provincia di Milano N.1, il Comandante dei Vigili del Fuoco e l'esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche dovranno dare per ogni progetto il loro parere scritto, quando dovuto, separatamente da quello degli altri componenti della Commissione Edilizia. Detto parere potrà essere espresso anche al di fuori delle sedute della Commissione Edilizia, in tal caso nel verbale si prenderà atto del parere.

Articolo 115 Sopralluogo

E' data facoltà alla Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al Titolo II, Capo II, Sezione I del presente regolamento. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni commissari all'esperimento del sopralluogo.

SEZIONE III - RAPPORTO CON LE STRUTTURE ORGANIZZATIVE DEL COMUNE

Articolo 116 Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali

All'atto della nomina, ai commissari viene consegnata copia di atti o estratti degli strumenti urbanistici vigenti.

La Commissione può richiedere alla competente U.O. chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione dei documenti in possesso delle competenti U.O. comunali utili all'espressione del parere, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.

TITOLO III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA CAPO I ZONE DI IMPIANTO STORICO

Articolo 117 Norma di riferimento

Le prescrizioni specifiche per le zone di impianto storico sono riportate all'ALLEGATO "B", e prevalgono, laddove più prescrittive sui contenuti dei successivi Capi del presente Titolo.

CAPO II AMBIENTE URBANO SEZIONE I - SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Articolo 118 Definizioni

Si considerano spazi pubblici o ad uso pubblico le aree adibite a sedi stradali, piazze, parcheggi, eventuali arretramenti, aree a verde, ecc. così definite:

quelle di proprietà di Enti territoriali e destinate al pubblico transito, iscritte o meno in appositi elenchi;

quelle anche non di proprietà di Enti territoriali, ma che assumono un interesse pubblico in quanto idonee a soddisfare esigenze collettive e siano abitualmente utilizzate dai cittadini del Comune.

Articolo 119 Disciplina del verde su aree pubbliche

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;

b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;

c) sviluppo più o meno rapido;

d) caratteristiche dell'apparato radicale, anche in funzione della presenza di sottoservizi;

e) resistenza all'inquinamento;

f) rilevanza estetica.

La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.

La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile dell'apparato radicale e della chioma, che non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di aerazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti e della funzionalità degli edifici (ad es. ostruzione pluviali e canali, ecc.).

In assenza del Regolamento comunale del verde di cui al successivo comma 11, si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile.

La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

L'Amministrazione Comunale redige un apposito "Regolamento Comunale del Verde" che sviluppi ed integri quanto contenuto ai commi precedenti, fissando in particolare: criteri per scelta delle essenze, dimensioni ottimali per la messa a dimora degli esemplari arborei, distanza dalle alberature esistenti, densità di piantumazione delle aree scoperte in relazione alle varie destinazioni, criteri per la sostituzione o abbattimento della piantumazione esistente.

Articolo 120 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Gli spazi di cui al comma precedente devono essere realizzati in conformità alla Legge 09.01.1989 n. 13 e s.m.i. ed alla L.R. 20.02.1989 n. 6 in materia di superamento delle Barriere Architettoniche.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da garantire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

In caso di presenza di frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Per gli aspetti di carattere igienico-sanitario si rimanda alle norme contenute nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.

L'Amministrazione Comunale redige un apposito "Repertorio di soluzioni specifiche" che sviluppi ed integri quanto contenuto ai commi precedenti, fissando in particolare: tipologie, dimensionamento, materiali e modalità costruttive delle sistemazioni per le diverse parti del territorio comunale, che tengano in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata e, in relazione alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, tipologie di finitura secondo le sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, l'usura e la manutenibilità.

Articolo 121 Insegne e mezzi pubblicitari

Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, ovvero non devono creare disturbo visivo ed estetico ai fabbricati esistenti ed alla viabilità in genere.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere spetta alla competente U.O. come individuata nell'ambito delle procedure comunali vigenti; nei casi interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, l'autorizzazione è subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Per quanto riguarda specifiche prescrizioni per insegne e mezzi pubblicitari in zona di impianto storico si rimanda all'ALLEGATO "B".

Sono fatte salve le norme in materia di pubblicità sanitaria.

Articolo 122 Tende solari

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione delle tende su edifici prospicienti spazi pubblici o ad uso pubblico spetta alla competente U.O. come individuata nell'ambito delle procedure comunali vigenti; nei casi interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, l'autorizzazione è subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

E' fatta salva l'applicazione di quanto disciplinato all'art. 127. Le tende devono essere realizzate in modo tale che il telo e la frangia lascino comunque una altezza minima da terra sufficiente in ogni suo punto al libero passaggio dei pedoni (h min. ml 2,10); lo sbraccio dovrà essere contenuto nella larghezza del marciapiede o dello spazio esclusivamente riservato ai pedoni (in nessun caso più di m 1,50 dal fronte dell'edificio).

La linea di appoggio del telaio contro il fronte dell'edificio dovrà essere impostata al di sopra dell'architrave della bucatura di prospetto (sia piana o ad arco) e non dovrà interessare eventuali contorni in pietra, modanature od altri elementi decorativi.

Per quanto riguarda l'installazione in zone di impianto storico si rimanda all'ALLEGATO "B".

La installazione di tende che sporgano all'interno della proprietà non sono soggette a provvedimento autorizzativo, ma devono comunque garantire il rispetto del decoro se visibili da spazi pubblici.

Articolo 123 Chioschi, cabine telefoniche, edicole

Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso, di cui al Titolo I, Capo I, Sezione II del presente Regolamento Edilizio.

Relativamente alle caratteristiche igienico-strutturali si rimanda alle norme specifiche contenute nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Articolo 124 Passaggi pedonali

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali devono avere larghezza utile non inferiore a mt. 1,50, essere sempre illuminati e realizzati sui due lati della strada, in caso di impedimenti tecnici potranno essere realizzati su un solo lato. La posa di palificazioni, sostegni e paline (relativi a reti di servizi pubblici, targhe, insegne e manufatti analoghi) è ammessa a condizione che venga mantenuta la larghezza utile minima dei passaggi.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m.1,20; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

I criteri tecnici da osservare per la realizzazione o sistemazione dei passaggi pedonali di cui ai precedenti commi vengono sviluppati all'interno del Repertorio di soluzioni specifiche di cui all'art. 120, comma 7.

Articolo 125 Percorsi ciclabili

Il Comune individua, con apposita strumentazione, i percorsi ciclabili da realizzare al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, in alternativa al transito veicolare motorizzato.

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate da uno spartitraffico di almeno 70 cm., o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

E' fatto salvo comunque il rispetto delle norme e disposizioni tecniche statali e regionali vigenti e quanto stabilito per le specifiche tipologie indicate dalla strumentazione urbanistica vigente.

Articolo 126 Spazi porticati

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Il dimensionamento deve essere effettuato in rapporto all'edificio, agli spazi porticati vicini ed agli spazi pubblici. Le dimensioni minime di larghezza (mt. 3,00) ed altezza (mt. 3,00) devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità, nonché idonea aerazione/ventilazione al fine di evitare l'effetto "tunnel".

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali, fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 27.03.2000 n. 17. In caso di apertura al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

La manutenzione degli spazi porticati coi relativi costi, nel caso di proprietà privata, è a carico del privato.

I criteri tecnici da osservare per la realizzazione o sistemazione degli spazi porticati di cui ai precedenti commi vengono sviluppati all'interno del Repertorio di soluzioni specifiche di cui all'art. 120, comma 7.

Articolo 127 Occupazione degli spazi pubblici

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, permanenti o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la località, la superficie che intende occupare, le opere che intende eseguire e la presumibile durata dell'occupazione; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario e igienico-sanitario, il rilascio della concessione è di competenza della U.O. come individuata nell'ambito delle procedure comunali vigenti.

Si precisa che il rilascio della concessione per le occupazioni permanenti è possibile solo nel caso in cui ciò non rechi pregiudizio al corretto uso degli spazi pubblici e può quindi essere revocata qualora tale disturbo si verifichi successivamente.

Le modalità per il rilascio della concessione e per la corresponsione della relativa tassa, di cui ai commi precedenti, sono stabilite nell'apposito Regolamento comunale.

Articolo 128 Disciplina d'uso del sottosuolo

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 (direttiva avente ad oggetto: Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici), ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;

illuminati artificialmente e/o naturalmente;

identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;

conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

I criteri tecnici da osservare per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2 e la definizione delle linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati devono essere disciplinati da apposito

Regolamento comunale, nel rispetto della Direttiva di cui al precedente comma 1. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico, a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, è da privilegiare, quando tecnicamente possibile, la realizzazione nel sottosuolo di cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso, ispezionabili e carrabili.

Nel corso di interventi di rifacimento completo del manto stradale è opportuno procedere alla revisione dei sottoservizi impiantistici, a tal fine deve essere comunicata la data dell'intervento, in tempo utile, agli Enti in capo ai relativi sottoservizi. Ogni dato tecnico acquisito sarà utile elemento per la formazione della mappatura degli impianti a rete esistenti nel sottosuolo.

I privati che realizzano nel sottosuolo allacciamenti per le utenze devono ripristinare a propria cura e spese le rotture e i tagli relativi alla pavimentazione pubblica. In caso di inadempienza l'Amministrazione comunale provvede direttamente addebitando le relative spese al privato.

Articolo 129 Reti di servizi pubblici

Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi, pertanto la realizzazione di linee aeree sarà concessa previa presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e solo dopo aver accertato l'impossibilità di una loro messa in opera in condotti interrati.

I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Articolo 130 Volumi tecnici ed impiantistici

I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche pubbliche o private, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo, di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente Regolamento Edilizio.

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 131 Intercapedini e griglie di aerazione.

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di aerazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono ed avere le caratteristiche di cui al comma 3. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici o ad uso pubblico e nel sottosuolo pubblico, o comunque previsti come tali dal PRG, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente Regolamento Edilizio, realizzare bocche di lupo, griglie di aerazione per locali interrati e vespai, intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili alle condizioni di cui al comma 3. È fatta salva l'applicazione di quanto disciplinato all'art. 127. La realizzazione dei suddetti manufatti è subordinata alle seguenti condizioni:

essere limitati alla parte strettamente necessaria al rispetto della normativa relativa alle misure di sicurezza dei sistemi antincendio e del Regolamento d'Igiene Locale vigente;

avere larghezza o diametro massimo di m.1,20;

le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucciolevoli, i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia;

essere dotati di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia;

essere realizzati con criteri e materiali che tengano in considerazione le specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari;

essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata e realizzati in conformità con la normativa per il superamento delle Barriere Architettoniche;

la costruzione e i successivi interventi di manutenzione, inerenti e conseguenti a detti manufatti, devono essere a totale carico dei proprietari, compresi gli impianti collettivi presenti nel sottosuolo e la parte di soprassuolo interessata dall'intervento, che può essere anche quella di uso collettivo compresa tra più manufatti.

I proprietari sono responsabili, anche nei confronti di terzi, di eventuali danni provocati per l'inosservanza delle prescrizioni indicate al comma precedente.

SEZIONE II - SPAZI PRIVATI

1. L'accesso dei veicoli dalla carreggiata stradale alle aree di pertinenza delle costruzioni e/o ai fondi di proprietà è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

3. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità e ad evitare situazioni di pericolo.

4. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile, indipendentemente dalle dimensioni dell'accesso all'area di pertinenza, non deve essere inferiore a m. 4,50 e non superiore a m. 6,50, e lo stesso deve essere realizzato ad una distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle carreggiate.

5. Nel caso di realizzazione di nuovi accessi carrabili, di rifacimento in toto di recinzione esistente o di spostamento di accessi carrabili esistenti, dovrà essere garantita una distanza minima tra i cancelli che delimitano l'accesso e la carreggiata e/o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o ubicati a livello inferiore a quello di accesso, così da poter realizzare una piattaforma idonea alla sosta di un veicolo. In tal senso tale distanza minima dovrà garantire uno spazio minimo di m. 2,50 x 4,00.

Qualora il committente/proprietario dell'immobile produca apposita dichiarazione in merito a:

- a) impedimenti tecnici che determinano la impossibilità alla realizzazione di quanto sopra specificato;
- b) gravi limitazioni della fruibilità della proprietà privata conseguentemente alla realizzazione di quanto sopra specificato, si potrà ovviare al reperimento degli spazi di sosta soprarichiamati a condizione che il cancello o serranda che delimita l'accesso risulti attrezzato con sistemi di apertura automatica, in conformità alle norme di sicurezza vigenti (UNI 8612).

La sostituzione della realizzazione degli spazi di sosta con l'installazione di idonei sistemi di apertura automatica potrà essere applicata, sempre a seguito di specifica dichiarazione del proprietario/committente circa i presupposti di cui al comma 5 punti a) e b), anche nei seguenti casi:

- realizzazione di autorimesse;
- interventi di ristrutturazione, demolizione-ricostruzione, recupero dei sottotetti ai fini abitativi, soprizzo degli edifici esistenti anche aventi funzioni diverse dalla residenza.

6. Le rampe di accesso devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, avere pendenza non superiore al 20%, se rettilinee, e al 15%, se in curva, e larghezza da adeguare alle normative dei vigili del fuoco.

7. Nel caso di accessi carrabili da aprirsi in edifici a cortina, o di sistemazione di quelli esistenti, è consentito installare un contro portone (bussola) a filo facciata per mantenere le caratteristiche dell'edificato. In tal caso la protezione interna (cancello, sbarre, ecc.) deve essere realizzata in modo tale che, a bussola aperta, permetta la sosta di un veicolo.

Di norma i portoni devono essere lasciati aperti durante il giorno e/o nei momenti di traffico maggiore.

Le dimensioni degli anditi carrabili devono rispettare le disposizioni in materia di antincendio.

8. Gli accessi pedonali devono integrare quelli carrai, entrambi devono essere posti preferibilmente a confine di proprietà in modo da essere contigui agli accessi carrai e pedonali della proprietà finitima, per una miglior soluzione tecnico- architettonica (con particolare riferimento all'edificazione a schiera).

9. La modifica alla cordonatura del marciapiede pubblico per l'apertura dei passi carrabili deve essere autorizzata dalla competente U.O. come individuata nell'ambito delle procedure comunali vigenti; l'esecuzione e le relative spese sono a carico del richiedente.

10. Qualora la realizzazione di nuovi accessi carrabili interessi marciapiedi o banchine stradali piantumati, il progetto del nuovo accesso dovrà considerare l'esistenza delle alberature secondo le seguenti priorità:

- a) Mantenimento delle essenze arboree esistenti con progettazione del nuovo accesso ad evitare danni alla vegetazione;
- b) Qualora la tutela delle alberature esistenti comporti una grave limitazione della capacità edificatoria del lotto di terreno interessato dal progetto di nuovo accesso, sarà possibile asportare una sola pianta a condizione che il Committente provveda a:

- porre a dimora un'essenza arborea della stessa specie di quella asportata. L'impianto, se possibile, dovrà essere eseguito nelle immediate vicinanze della vecchia ubicazione, così da ricostituire l'allineamento preesistente, e con modi/garanzie definite dal competente Settore LL.PP. comunale,

- eseguire comunque una piantumazione compensativa pari a 5 essenze arboree di specie e in sito indicato dall'Amministrazione all'atto di emanazione del Permesso di Costruire o con specifico provvedimento in caso di D.I.A. Modi e garanzie saranno definiti dal competente Settore LL.PP. comunale congiuntamente al Settore Urbanistica.

- c) Sempre nel caso delle limitazioni di cui al punto b) il Committente potrà, in alternativa, monetizzare l'asportazione dell'albero secondo parametri stabiliti dal competente Settore LL.PP. comunale. Gli introiti saranno destinati dall'Amministrazione comunale per operazioni di piantumazione sul territorio comunale.

Le disposizioni di cui al comma 10 non si applicano nei casi dove le alberature siano protette dagli strumenti di pianificazione comunale e/o sovracomunale vigenti e quindi già normate riguardo all'applicazione di eventuali deroghe per le opere di interesse pubblico.

Testo modificato ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.:

- ADOZIONE - DCC n. 31 del 26/05/2006, esecutiva il 11/06/2006,
- APPROVAZIONE - DCC n. 45 del 28/07/2006 esecutiva il 12/08/2006,
- EFFICACIA - 12/08/2006.

Articolo 133 Strade private

Sono classificate strade private quelle che appartengono a soggetti privati e sono riservate all'uso esclusivo del o dei proprietari.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono, a loro cura e spese, provvedere:

alla pavimentazione;

alla manutenzione e pulizia;

all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;

all'efficienza del sedime e del manto stradale;

alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali, previo atto autorizzativo, di cui al Titolo I Sezione II, nel rispetto delle disposizioni vigenti;

alla realizzazione, e relativa gestione, delle reti impiantistiche (idrica, elettrica, telefonica, gas metano, energia termica, telecomunicazioni, illuminazione), previo atto autorizzativo, di cui al Titolo I Sezione II, nel rispetto delle disposizioni vigenti oltre a quanto disposto al successivo art. 137. Per la eventuale realizzazione di strade private in ambito di Piano attuativo, la convenzione deve prevedere apposita normativa in materia.

E' possibile provvedere alla chiusura delle strade private, verso spazi pubblici, mediante cancellate, catene o sbarre, previo accordo di tutte le proprietà interessate.

Per le strade oggetto del presente articolo l'uso privato deve essere segnalato con apposito cartello.

Per comprovate esigenze di interesse pubblico l'Amministrazione può assumere provvedimenti finalizzati a garantire l'igiene e la sicurezza.

Articolo 134 Parcheggi

Le aree di nuovo parcheggio, pubblico o privato, aventi oltre cinque posti auto, escluse quelle localizzate su sede stradale, devono essere

piantumate con alberi e cespugli di essenze compatibili ed adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche climatiche e pedologiche. Il progetto della relativa sistemazione deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto in numero tale da consentire, entro cinque anni dall'impianto, una copertura di chioma non inferiore al 50% dell' area di intervento.

I parcheggi pubblici o privati, se non in struttura, devono avere pavimentazione impermeabile ed essere dotati di idonei sistemi di raccolta e di smaltimento dei reflui, nel rispetto di quanto disposto dal R.L.I. vigente.

I parcheggi realizzati all'esterno delle recinzioni di proprietà e in fregio agli spazi pubblici, su tutto il territorio comunale, devono avere le caratteristiche di cui al precedente comma 2 ed essere integrati con la pavimentazione pubblica esterna anche nell'uso dei materiali, fatte salve le disposizioni contenute nel R..L.I. vigente.

I materiali e i criteri tecnici da osservare per la realizzazione o sistemazione dei suddetti parcheggi vengono sviluppati all'interno del Repertorio di soluzioni specifiche di cui all'art. 120, comma 7.

Articolo 135 Depositi biciclette

Per gli edifici plurifamiliari di nuova costruzione e nelle costruzioni a destinazione terziaria devono essere reperiti idonei spazi per il deposito delle biciclette, ai sensi della L.R. 38/92. Dotazione minima:

Per residenza - 1 posto bicicletta per ogni alloggio;

Per edifici a destinazione terziaria o per le parti di edifici con destinazione terziaria - 1 posto bicicletta/50 mq. di S.U.L.

Per aree ed edifici pubblici devono essere reperiti idonei spazi per il deposito delle biciclette in misura adeguata all'utilizzo delle infrastrutture ed alla relativa frequentazione.

Articolo 136 Allacciamento alle reti fognarie

Tutti gli immobili esistenti e da realizzare devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria pubblica, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura comunale e dal Regolamento Locale d'Igiene vigenti, dalle Circolari igienico sanitarie e dalla C.T.A.I. del 04.02.1977 e successive modificazioni e integrazioni.

Per la formazione della mappatura comunale degli impianti a rete esistenti nel sottosuolo, le istanze edilizie devono essere corredate da un elaborato grafico riportante lo schema di fognatura interno e/o dai riferimenti dell'Autorizzazione all'allaccio comunale.

Articolo 137 Allacciamento alle reti impiantistiche

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas - metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

L'installazione di antenne paraboliche è subordinata a provvedimento autorizzativo, di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente Regolamento Edilizio, e deve rispettare i seguenti criteri:

tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;

l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;

le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);

devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;

sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;

le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;

sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;

le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada e da spazi pubblici.

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, la concessione edilizia viene rilasciata a condizione che il progetto edilizio preveda l'adozione di idonei accorgimenti per il risparmio idrico, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Articolo 138 Servizi di telecomunicazione

L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione è subordinata a provvedimento autorizzativo, di cui al Titolo I, Capo I, Sezione II del presente Regolamento Edilizio.

Tali apparecchiature non possono in nessun caso essere installate in ambiti e spazi cortilizi degli edifici residenziali e comunque degli edifici destinati all'uso della collettività.

Si applicano le disposizioni previste dalla legislazione vigente, nel rispetto delle previsioni urbanistiche vigenti.

L'Amministrazione Comunale redige un apposito "Regolamento Comunale per l'installazione di impianti fissi per la radiofrequenza (radiodiffusione e radiocomunicazione)" che sviluppi ed integri quanto contenuto ai commi precedenti, disciplinando in particolare la pianificazione e le modalità per l'installazione di tali impianti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Articolo 139 Recinzioni

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Al fine di garantire le predette condizioni, in corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio, le recinzioni devono essere arretrate dal ciglio stradale, secondo la classificazione delle strade (ex art. 2 del D.Lgs. 30.04.1992 n. 285), in misura tale da formare uno smusso delle seguenti dimensioni:

Esterno P.C.A.

Tipo B - strade extraurbane principali (secondo il Codice della Strada)

Tipo C - strade extraurbane secondarie (secondo il Codice della Strada)

Interno P.C.A.

Tipo D - strade urbane di scorrimento m. 5,00 x 5,00

Tipo E - strade urbane di quartiere m. 3,00 x 3,00

Tipo F - strade locali m. 2,50 x 2,50

In caso di intersezioni tra due tipi di strade si applica la misura corrispondente alla strada con classe maggiore.

Sono fatti salvi casi particolari da verificarsi in dipendenza di fattori di sicurezza e comunque nel rispetto del Codice della Strada.

Per opere di pubblica utilità (es. rotoatorie, sottopassi, etc.) gli arretramenti saranno definiti in sede progettuale anche in deroga alle misure sopra indicate.

Col provvedimento abilitativo, di cui al Titolo I, Capo I del presente Regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici devono essere realizzate secondo le seguenti prescrizioni:

Altezza dal piano stradale (mezzeria) non superiore a m. 2,00.

Per il lato verso strade, piazze e spazi pubblici, la parte di recinzione in muratura, o altro sistema costruttivo a tamponamento totale, non potrà superare l'altezza di m. 0,70 dal piano stradale (mezzeria); la restante parte della recinzione dovrà essere del tipo aperto, eventualmente protetta verso l'interno da piantumazione.

Specchiature chiuse al di sopra della quota di m. 0,70 potranno essere autorizzate se alternate a tratti di recinzione aperta ed in misura non superiore al 30% del fronte recinto.

E' ammessa una tipologia diversa (muratura piena, totalmente a giorno senza alcuna zoccolatura, ecc.) lungo i confini interni tra proprietà in zone previste come edificabili dal piano Regolatore Generale).

In zona industriale è ammessa la realizzazione di recinzioni a filo strada di tipo chiuse e con altezza maggiore solo esclusivamente in caso di prescrizioni da parte dei Vigili del Fuoco in relazione al tipo di attività insediata, per ragioni di sicurezza.

In tutto il territorio comunale, salvo diverse prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G., per tutte le opere di recinzione è ammessa la costruzione sia in opera che in prefabbricato con qualsiasi materiale con divieto d'uso di: filo spinato, lamiere, materiali di recupero, o qualunque struttura di per sé idonea a recare danno a terzi.

E' ammessa la realizzazione di recinzioni con siepi nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo, e comunque il loro ingombro deve essere mantenuto entro il filo della proprietà.

Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà. Possono essere realizzate pensiline di copertura degli stessi purché armonizzati con la recinzione e con le seguenti caratteristiche: altezza minima di passaggio m. 2,40, superficie massima di mq. 10,00 e non sporgente dal filo esterno della recinzione.

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

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione e blocco atti a garantire la sicurezza degli utenti.

I cancelli di ingresso carraio su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale e secondo le modalità di cui al precedente art. 132. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

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

Nelle lottizzazioni e, comunque all'interno di Piani Attuativi, devono avere carattere di omogeneità. Le caratteristiche dei manufatti vengono stabilite in fase di adozione della pianificazione di dettaglio.

A salvaguardia della tutela del fondo sono ammesse recinzioni in area agricola e boschiva, secondo le seguenti modalità di intervento:

In area agricola le recinzioni devono essere realizzate con altezza non superiore a m. 2,00, di tipologia aperta (rete metallica) e sostegno con pali in legno posati a secco, in alternativa possono essere utilizzati paletti in ferro posati con singolo plinto di fondazione. E' vietata la realizzazione di zoccolatura e di fondazione di tipo continuo anche in sotterraneo.

In area boscata le recinzioni devono essere realizzate con siepi.

Le recinzioni con siepi in area agricola e in area boscata non necessitano di titolo abilitativo.

Nelle aree di impianto storico sono ammesse recinzioni solo verso strade, piazze e spazi pubblici, a protezione della proprietà. Sono vietate all'interno delle corti/cortili che dovranno essere lasciati liberi da qualsiasi manufatto.

Le nuove recinzioni sono ammesse con le seguenti caratteristiche tipologiche:

Altezza dal piano stradale (mezzeria) non superiore a m. 2,00;

Parte di recinzione in muratura intonacata e/o mattoni a vista per un'altezza massima di m. 0,70 dal piano stradale (mezzeria); la restante parte dovrà essere di tipo aperto in ferro (Acciaio al carbonio tipo Fe360B o equivalente), con profilati tondi, quadri, piatti, a torciglioni, solo in verticale e verniciati a smalto ferro-micaceo opaco, con possibilità di intercalare nella recinzione pilastri (cm. 40x40) con altezza massima di m. 2,00 realizzabili in mattoni pieni a vista o in cls intonacato con copertura in pietra o in cls gettato in opera;

In caso di intervento su recinzione esistente di tipo chiuso, la ricostruzione potrà essere realizzata o con tipologia di cui sopra oppure in muratura piena con modanatura semplice rettilinea intonacata ed intercalata da pilastri (cm. 40x40) con altezza massima di m. 2,00 in mattoni pieni a vista o in cls intonacato con copertura in pietra o in cls gettato in opera.

E' fatto divieto l'utilizzo di manufatti in cemento tipo prefabbricato.

Articolo 140 Spazi ineditati

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, possono essere adeguatamente recintati e devono essere sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità ed è subordinata al provvedimento abilitativo

di cui al Titolo I, Capo I del presente Regolamento.

Per le aree individuate negli strumenti urbanistici come aree di Standards e nei soli casi di cui al comma 2, la recinzione dovrà avere carattere di provvisorietà, con le seguenti caratteristiche: altezza massima m. 2,00, tipologia aperta con materiale plastico o metallico e senza zoccolatura; è ammessa la realizzazione con siepi nel rispetto di quanto sopra e il relativo ingombro deve essere mantenuto entro il filo della proprietà.

E' richiesto provvedimento abilitativo di cui al comma precedente.

Qualora venga avviata la procedura di esproprio delle aree a Standards, le suddette recinzioni non saranno oggetto di indennizzo.

Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

E' altresì fatto salvo quanto disposto dalle norme legislative e regolamentari vigenti.

Articolo 141 Sistemazioni esterne ai fabbricati

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde, anche in relazione ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.

I minimi di superficie drenante previsti dal Regolamento d'Igiene sono inderogabili per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione artificiale secondo le disposizioni di legge vigenti.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste. I criteri tecnici da osservare per tali sistemazioni vengono sviluppati all'interno del Repertorio di soluzioni specifiche di cui all'art. 120, comma 7. E' fatto obbligo ai privati di mantenere in condizioni di assoluto decoro le aree pertinenziali esterne ai fabbricati mediante sfalcio e potatura dell'apparato a verde, pulizia delle parti pavimentate, sgombero di rifiuti e di macerie. Sugli spazi liberi, in ogni caso è vietato l'accatastamento di qualsiasi materiale salvo che all'interno delle zone produttive ed unicamente in funzione dell'attività esercitata e nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti. In caso d'inerzia l'Amministrazione può procedere nelle forme di Legge.

Articolo 142 Toponomastica e segnaletica

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo della legge 1089/39 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui alle leggi n.1497/1939 e n.431/1985. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare, previa comunicazione alla proprietà, e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, nei limiti e nel rispetto delle norme vigenti in materia di circolazione stradale e per ragione di pubblico interesse:

targhe di toponomastica urbana,

targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale,

orologi,

lapidi commemorative,

piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche/tracciamenti e idranti,

mensole, ganci e condutture per reti impiantistiche pubbliche,

cartelli indicatori dei pubblici servizi, farmacie e pronto soccorso,

cartelli segnalatori dei servizi statali e Poste e Telecomunicazioni, telefoni, monopolio e simili,

targhe e apparecchi relativi a pubblici servizi,

tabelloni propaganda elettorale.

Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune, all'interno del Repertorio di soluzioni specifiche di cui all'art. 120, comma 7.

Articolo 143 Numeri civici

I numeri civici ed eventuali loro subalterni, assegnati e forniti gratuitamente dal Comune, devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Le indicazioni relative devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune, all'interno del Repertorio di soluzioni specifiche di cui all'art. 120, comma 7.

CAPO III REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO **SEZIONE I - INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

Articolo 144 Decoro delle costruzioni

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a

resistere agli agenti atmosferici.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti, fatte salve le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G e del R.L.I. vigenti.

Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici drenanti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi (nel rispetto di quanto stabilito ai successivi articoli 152 e 153 del presente Capo).

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Al fine di tutelare il decoro del patrimonio edilizio su tutto il territorio, l'Amministrazione Comunale promuove uno studio rivolto a definire una "Guida dell'immagine urbana" affinché le progettazioni delle nuove edificazioni siano indirizzate in tal senso, pur nel rispetto della libertà propositiva ed ideativa.

Articolo 145 Allineamenti

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 146 Spazi conseguenti ad arretramenti

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:

dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;

dalle eventuali convenzioni e servizi pubbliche e private.

Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna. I criteri tecnici da osservare per tali sistemazioni vengono sviluppati all'interno del Repertorio di soluzioni specifiche di cui all'art. 120, comma 7.

Articolo 147 Prospetti su spazi pubblici

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano le altezze dei fabbricati rispetto agli spazi pubblici antistanti.

I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

Tutte le aperture di porte con affaccio diretto su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza, le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada. Gli aggetti e gli sporti devono essere mantenuti nei limiti di cui all'art. 149. E' ammessa la possibilità di installare impianti tecnologici esternamente alle facciate, in caso di provati impedimenti tecnici, per i soli seguenti casi:

impianti per il trattamento dell'aria,

impianti/apparecchi di combustione, solo per adeguamento alle norme vigenti in materia di sicurezza,

purchè non visibili dalla strada e da spazi pubblici e siano armonicamente inseriti nella facciata dell'edificio per tutte le loro componenti (canalizzazioni, canne fumarie/camini, canne di esalazione, prese di aerazione, ecc.).

Articolo 148 Ombre portate

In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. E' fatta salva la prevalente

disciplina contenuta nelle N.T.A del P.R.G. e nel R.L.I. vigenti.

Articolo 149 Sporgenze e aggetti

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede. Fatte salve diverse disposizioni per casi specificatamente regolamentati, quali pluviali e tende solari.

E' ammessa la costruzione di canne fumarie/camini e canne di esalazione/aerazione esternamente alle facciate solo su edifici esistenti qualora venga tecnicamente dimostrata l'impossibilità all'incasso e la stessa sia armonicamente inserita nella facciata dell'edificio al fine di costituirne elemento architettonico.

I balconi, quando sono in aggetto su spazi pubblici, devono avere un'altezza non inferiore a m. 4,50 dal piano stradale (mezzera) ed arretrati cm. 20 dal filo del marciapiede, con divieto lungo le sedi stradali di larghezza uguale o inferiore a m. 8,00 e/o sprovviste di marciapiede.

Le gronde delle costruzioni a filo strada/ suolo pubblico devono avere sporgenza massima (compresa di canale) di m. 1,20 e comunque contenuta nella larghezza del marciapiede, in mancanza di quest'ultimo la sporgenza massima deve essere di m. 1,00.

Articolo 150 Portici e gallerie

Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolante, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Nelle aree di impianto storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, sino all'emanazione del Repertorio di soluzioni specifiche di cui all'art. 120 comma 7 che disciplinerà in dettaglio.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.

Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di ristagni e umidità nelle murature degli edifici.

La realizzazione o sistemazione degli spazi di cui al presente articolo deve essere effettuata nel rispetto di quanto stabilito al precedente articolo 126 del presente titolo.

Articolo 151 Salubrità dei terreni edificabili

Le nuove costruzioni devono sorgere su terreni perfettamente salubri.

Sia per la realizzazione di nuove costruzioni che per le costruzioni esistenti si applicano le norme contenute nel R.L.I. vigente relative alle condizioni di salubrità dei terreni e dei manufatti posti a livello del terreno, seminterrati o interrati.

In caso di rilevata necessità, il risanamento o bonifica deve avvenire nel rispetto delle norme, disposizioni tecniche e procedurali di cui al D.Lgs. n. 22/97 e al D.M. Ambiente 25/10/99 n. 471.

Articolo 152 Disciplina del colore

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

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

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

L'Amministrazione Comunale redige un apposito "Repertorio comunale del Colore e dei materiali di finitura" che sviluppi ed integri quanto contenuto ai commi precedenti, fissando in particolare le scelte cromatiche per le nuove edificazioni o per interventi su edifici esistenti, ponendo particolare attenzione alla conferma delle scelte cromatiche storicamente consolidate nelle zone di interesse storico ambientale.

I Piani attuativi devono contenere le prescrizioni cromatiche necessarie limitatamente alla porzione di territorio interessata, in armonia con l'edificato circostante.

Articolo 153 Disciplina dell'uso dei materiali di finitura.

Per tutte le zone territoriali, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti. In caso di nuova edificazione l'impiego di materiali deve essere in armonia con l'edificato circostante.

I materiali e i criteri tecnici da osservare per la realizzazione o sistemazione delle superfici di rivestimento per le nuove edificazioni o per interventi su edifici esistenti vengono sviluppati all'interno del Repertorio di cui all'art. 152 comma 7, avendo cura di indicare le finiture adeguate al contesto nei casi di recupero di edifici nelle zone di interesse storico ambientale.

I Piani attuativi devono contenere le prescrizioni necessarie limitatamente alla porzione di territorio interessata, in armonia con l'edificato circostante.

Articolo 154 Disciplina del verde su aree private

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

Nel caso di nuove costruzioni e/o ampliamenti, il mantenimento delle alberature non deve inficiare la possibilità edificatoria. In tal caso gli alberi possono essere traslati in sito idoneo. In caso tale operazione risulti tecnicamente impossibile, è ammesso l'abbattimento della pianta con obbligo di nuova piantumazione.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,50 rispetto al medesimo.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;

i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;

i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti, tenuto conto dello sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, visive, di ambienti prospicienti.

In assenza del Regolamento comunale del verde, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile, fatti salvi gli atti convenzionali tra i proprietari dei fondi confinanti.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

I criteri da osservare per la formazione, conservazione e sostituzione del verde, in quanto fattore di qualificazione ambientale, vengono sviluppati all'interno del "Regolamento Comunale del Verde" di cui all'art. 119, comma 11. Sono fatte salve ulteriori prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G.

SEZIONE II - MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI

Articolo 155 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

I proprietari devono provvedere a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene al fine di garantire le condizioni di abitabilità/agibilità prescritte dalle leggi, dal R.L.I. vigente e dal presente Regolamento.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione comunale previo rilascio, se necessario, del relativo provvedimento autorizzativo di cui al Titolo I, Capo I del presente Regolamento Edilizio.

Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro rimozione dandone contestuale comunicazione al Comune. Successivamente dovrà presentare, secondo le disposizioni vigenti, regolare istanza per l'esecuzione dei lavori.

Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

Quando una facciata di edificio, pur appartenendo architettonicamente ad un unico complesso, fosse in capo ad una pluralità di proprietari, è consentito anche l'intervento parziale a condizione che sia presentato un elaborato grafico complessivo, ricomprendente tutto il complesso edilizio. In caso di interventi successivi al primo, tale elaborato costituisce l'elemento di riferimento sia per quanto

attiene i materiali che per le coloriture.

Le presenti norme si applicano sui fronti visibili o non visibili dagli spazi pubblici o ad uso pubblico (comprese le corti interne).

E' fatto divieto apporre o disegnare sui muri esterni e sulle porte scritte, segni o figure, come pure insudiciare, macchiare, tingere con colori i muri degli edifici e le porte esterne, i monumenti e i manufatti pubblici.

I proprietari di immobili hanno l'obbligo di mantenere in stato soddisfacente, a loro totale cura e spese, i marciapiedi fronteggianti la loro proprietà soggetti a pubblico passaggio.

Resta fermo il potere dell'Amministrazione comunale di emanare provvedimenti contingibili ed urgenti per la tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica secondo le disposizioni di legge.

In caso di inadempienza del proprietario, o dell'avente titolo, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO IV REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

SEZIONE I - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

Articolo 156 Norme generali delle costruzioni

Le costruzioni devono essere progettate e realizzate in modo tale che, nel loro complesso ed in ogni loro parte, siano confortevoli, funzionali, salubri e sicure.

Gli edifici devono essere dotati di impianti tecnologici che assicurino i seguenti servizi:

distribuzione acqua con rete duale (uso domestico/uso tecnologico, sia fredda che calda);

distribuzione energia elettrica;

distribuzione del gas di rete;

raccolta ed allontanamento dei reflui idrici (acque meteoriche, cloacali e di processo);

riscaldamento;

telecomunicazioni interne ed esterne;

trasporto verticale delle persone e delle cose (ove previsti);

protezione dai rischi connessi all'esistenza dell'impianto elettrico;

protezione dagli incendi;

protezione dai fulmini.

La realizzazione degli impianti tecnologici di cui al precedente comma deve avvenire secondo le norme e le disposizioni vigenti, sulla scorta di progetti esecutivi redatti secondo le disposizioni relative vigenti al momento della presentazione del progetto o della realizzazione delle opere.

Su tutto il territorio comunale trovano applicazione anche le norme contenute nel R.L.I. vigente relative alla qualità dell'aria in spazi confinati, alla aerazione naturale ed artificiale, alla illuminazione naturale ed artificiale, al controllo del soleggiamento, al comfort igrotermico al comfort acustico. Dette norme si intendono qui espressamente richiamate. Sono fatte salve le disposizioni di legge vigenti.

SEZIONE II - REQUISITI SPAZIALI

Per gli aspetti disciplinati nella presente Sezione si applicano le norme contenute nel R.L.I. vigente.

Articolo 157 Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili, nelle nuove costruzioni, internamente all'alloggio o, in caso di interventi su fabbricati esistenti, almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

Articolo 158 Cortili

I cortili possono essere realizzati chiusi su tre lati o chiusi su quattro lati.

La realizzazione è consentita a condizione che la distanza tra pareti che si fronteggiano sia almeno pari all'altezza massima delle fronti e, in ogni caso, non sia inferiore a m. 10,00.

L'area dei cortili potrà essere tanto di ragione esclusiva dell'edificante come appartenere a due o più proprietà finitime. In quest'ultimo caso i cortili confinanti potranno, agli effetti del presente articolo, essere considerati come un unico cortile, purchè ciò risulti da convenzione di reciproca servitù perpetua, da stipularsi tra i rispettivi confinanti a loro spese e a mezzo di atto pubblico da trascriversi.

Articolo 159 Patii

La realizzazione di patii per la illuminazione e aerazione di spazi interni è sempre ammessa.

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di aerazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste. Essa è tale da configurare il doppio affaccio per la verifica del doppio riscontro d'aria.

Articolo 160 Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Non è ammessa in nessun caso la costruzione di cavedi e pozzi luce nei nuovi edifici.

Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di cavedi, pozzi luce e chiostrine allo scopo di dare, mediante superfici finestrate apribili, aeroilluminazione naturale diretta a scale, corridoi, ripostigli, disimpegni e servizi igienici (esclusa la prima stanza da bagno).

Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.

Articolo 161 Locali sottotetto

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.
I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono assimilati agli spazi previsti per le unità immobiliari come definiti dal R.L.I. vigente.
Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15, e successive modificazioni e integrazioni, e le relative Circolari regionali applicative.

Articolo 162 Spazi di cantinato e sotterraneo

I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le definizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.
L'utilizzo dei suddetti spazi è subordinato al rispetto dei disposti legislativi e regolamentari vigenti.

Articolo 163 Boxes ed autorimesse

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di aerazione.
E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi, e il rispetto del R.L.I. e delle N.T.A. del P.R.G. vigenti.

SEZIONE III - REQUISITI FUNZIONALI**Articolo 164 Requisiti funzionali**

Per gli aspetti disciplinati nella presente Sezione si applicano le norme contenute nel R.L.I. vigente.

Articolo 165 Dotazione di servizi

La dotazione di servizi all'interno delle Unità Immobiliari, di cui all'art. 156, sarà disciplinata in relazione al prevedibile numero di utenti.
E' lasciata facoltà di disporre liberamente il numero e la tipologia di apparecchi per singola Unità ambientale, purchè siano verificati i minimi funzionali per l'uso degli stessi.

Articolo 166 Flessibilità distributiva

Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

Articolo 167 Flessibilità impiantistica

In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Articolo 168 Accessibilità

Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

CAPO V REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**SEZIONE I - DISCIPLINA DELLE OPERE****Articolo 169 Requisiti delle costruzioni**

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.
Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riutilizzo.

Articolo 170 Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della concessione richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla competente U.O. entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la competente U.O. non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla competente U.O.

Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

Articolo 171 Inizio dei lavori

A seguito del rilascio di concessione edilizia l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente ed indicati nell'atto abilitativo.

Per inizio lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, non limitate all'impianto del cantiere, alla esecuzione di movimenti di terra o di singoli isolati manufatti, ma interventi che dimostrino l'effettiva volontà del concessionario di dar corso in modo organico e completo alle opere oggetto di concessione.

A seguito del rilascio di autorizzazione edilizia, il termine per l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo.

A seguito di presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) l'inizio dei lavori avviene non prima del ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

Le procedure amministrative relative all'inizio dei lavori sono specificate nel Titolo I Capo I, nelle Sezioni relative alla specifica tipologia di intervento.

Articolo 172 Disciplina del cantiere

I cantieri edili in cui sono in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano inoltre le seguenti disposizioni nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile e di dimensioni adeguate (dimensioni minime: m. 0,50x0,70), contenente l'indicazione:

degli estremi del provvedimento autorizzativo edilizio (concessione o autorizzazione edilizia e D.I.A.),

del titolare del provvedimento,

del progettista,

dell'impresa assuntrice dei lavori,

delle imprese esecutrici degli impianti tecnologici (ai sensi del comma 4, art. 9 del D.P.R. 447/91),

del direttore dei lavori,

del responsabile della sicurezza,

del responsabile del cantiere,

dell'effettivo inizio dei lavori,

il termine massimo di fine lavori.

nel cantiere devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali il provvedimento autorizzativo e gli elaborati grafici del progetto muniti del visto originale di approvazione, o copia delle stesse;

i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal R.L.I. vigente; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal R.L.I. vigente;

i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti conformi alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti;

è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;

è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca;

è fatto obbligo il ripristino di eventuali manomissioni degli spazi pubblici o ad uso pubblico, previa segnalazione alla competente U.O. comunale delle opere da eseguirsi e l'acquisizione della necessaria concessione di occupazione temporanea di suolo pubblico; è fatto inoltre obbligo mantenere lo stato di pulizia e decoro dei suddetti spazi.

In materia di Cantiere e attività connesse disciplinate nel presente capo è altresì fatta salva l'applicazione delle norme contenute nel R.L.I. vigente e delle norme in materia di inquinamento acustico.

Le operazioni di cantiere possono essere svolte dalle ore 7.00 del mattino alle ore 20.00 della sera, dal lunedì al venerdì, escluso i giorni festivi; per dimostrate necessità e/o urgenze di lavoro tale orario può essere derogato previa autorizzazione da parte della competente U.O. comunale.

Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 173 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

Il titolare di provvedimenti abilitativi, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

E' fatta salva l'applicazione di quanto disciplinato all'art. 127. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Articolo 174 Sicurezza del cantiere

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti (cfr. D.Lgs. 626/94 e D.Lgs. 494/96 e s.m.i.) in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

La movimentazione delle merci e delle materie prime, attuata con mezzi a terra o mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette con assoluto divieto di impiego, anche temporaneo, di spazi comunque aperti al pubblico transito.

Quando per motivate cause vengano comunque interessati spazi pubblici e/o di uso pubblico, questi devono essere chiusi al pubblico, previo atto autorizzativo dell'Autorità competente, o essere protetti con opere provvisorie in grado di assicurare, per dimensionamento, conformazione e materiale, l'incolumità di persone o cose. Qualora ciò si rendesse necessario per l'ubicazione del cantiere questo dovrà essere segnalato, sulle pubbliche vie, con appositi cartelli.

Articolo 175 Scavi e demolizioni

Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.

Il rilascio della autorizzazione edilizia di demolizione è subordinato:

alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione;

all'impegno di procedere alla disinfezione e/o derattizzazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;

all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;

all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;

all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivo parere della competente struttura dell'ASL, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le corrette modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici ed impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici, in particolare quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'Autorità comunale competente che detterà, di volta in volta, le precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità.

A dette prescrizioni è fatto obbligo di immediato adempimento da parte del proprietario e dell'assuntore dei lavori; in caso di inosservanza, salve le denunce all'Autorità giudiziaria ai sensi e per gli effetti delle leggi vigenti, il Comune provvede direttamente recuperando gli oneri sostenuti in danno all'inadempiente.

Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirature di paratie o consolidamenti del terreno, devono essere disciplinate le modalità di assenso da parte delle proprietà interessate.

Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interraste interessanti le zone di sottosuolo di proprietà private.

Articolo 176 Conferimento dei materiali di risulta

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla competente struttura A.S.L./A.R.P.A. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso, secondo quanto disposto dalle normative nazionali, regionali e comunali.

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

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

E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti, o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere, i materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere trasportati ad impianti di smaltimento e/o recupero autorizzati.

Fatto salvo quanto indicato dal R.L.I. vigente in materia, il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare ogni spandimento o deposito lungo le strade dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito. Tale obbligo compete altresì al Direttore dei Lavori e al Responsabile della sicurezza.

Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere evitati o limitati eccessivi rumori e vibrazioni qualora siano esistenti costruzioni occupate in adiacenza al cantiere, fatte salve le opportune autorizzazioni nel rispetto delle normative vigenti.

Articolo 177 Rinvenimenti

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

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

Quando, in fase di escavazione, dovessero essere rinvenuti eventuali materiali tossici, l'assuntore sospende immediatamente le opere di scavo e ne dà immediata notizia alla competente U.O. comunale ed alla competente struttura ASL/A.R.P.A., le quali provvederanno agli adempimenti amministrativi in materia di bonifica nei confronti dell'attuatore.

Articolo 178 Ultimazione dei lavori

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando le opere realizzate siano idonee a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994 n. 425. 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 legge 17 agosto 1942, n. 1150. Le procedure amministrative relative all'ultimazione dei lavori sono specificate nel Titolo I Capo I, nelle Sezioni relative alla specifica tipologia di intervento.

**TIROLO IV NORME FINALI E TRANSITORIE
CAPO I DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO****Articolo 179 Entrata in vigore - Norma transitoria**

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio assumono efficacia ed entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di deposito dello stesso presso la Segreteria comunale.

Il presente Regolamento Edilizio si applica ai progetti edilizi presentati a far data dalla sua entrata in vigore.

Articolo 180 Abrogazione di disposizioni e norme comunali

E' abrogato, a partire dalla data di entrata in vigore, il Regolamento Edilizio comunale approvato con Decreto Giunta Regionale Lombardia N. 2886 del 30.03.1976 e successive modificazioni.

Sono abrogate inoltre tutte le disposizioni regolamentari, nonché atti deliberativi aventi contenuto regolamentare, comunali, in contrasto con quelle contenute nel presente regolamento o con esse incompatibili.

Articolo 181 Deroghe ai contenuti del Regolamento

Eventuali deroghe agli articoli del presente regolamento potranno essere esercitate solo limitatamente agli interventi su edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, fermo restando quanto disposto dall'art. 3 della L. 21.12.1955 n. 1357.

Articolo 182 Modifiche al regolamento edilizio

L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure stabilite dalla legislazione vigente al momento della stessa modifica.

Le modifiche ed integrazioni da parte del legislatore nazionale o regionale alle norme richiamate nel presente regolamento si intendono recepite senza alcun provvedimento formale, sempreché le nuove disposizioni siano emanate in maniera esplicita e non creino contrasto a livello interpretativo con le norme contenute nel presente regolamento.

Articolo 183 Testi coordinati

Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di cui all'art. 12 della L.R. 23/97.

Articolo 184 Modulistica tecnica

E' fatto obbligo l'utilizzo della modulistica in APPENDICE al presente Regolamento, secondo il tipo di istanza (o denuncia) da presentare.

La stessa è acquistabile presso la competente U.O. nei giorni e nelle ore di apertura previsti.

E' vietata la riproduzione.

La modulistica viene periodicamente e autonomamente aggiornata in relazione ai contenuti di nuove disposizioni normative.

CAPO II RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.R.G.**Articolo 185 Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.**

Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.

In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R.

23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/97.

ALLEGATO "A" DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 186 Manutenzione ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Trattasi quindi delle opere di modesta entità e di ricorrente esecuzione, che servono a mantenere in buono stato di conservazione e di utilizzazione gli edifici. Perché siano tali, le opere non debbono mutare le caratteristiche originarie dell'immobile, alterarne la struttura, modificarne la disposizione dei locali; ma debbono limitarsi a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati od inadeguati alle esigenze del suo normale uso, mantenendone le caratteristiche originarie.

2. Sono inoltre di manutenzione ordinaria anche tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito o da deterioramento prodotto dall'uso, e che non possono considerarsi "interne" ai sensi dell'art. 26 della L. n. 47/85.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria, all'esterno degli edifici, riguardano:

- * ricorso del manto di copertura e della piccola orditura del tetto; riparazione di pluviali e grondaie e loro sostituzione con l'utilizzo di materiali simili purché consentiti dalle presenti norme e non ne mutino le caratteristiche esteriori;
- * ripristino della facciata con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti, con l'esclusione degli stabili soggetti a vincolo ai sensi della legge 1089/39;
- * riparazione di balconi, terrazzi, rappezzi a parti pericolanti dei rivestimenti di facciata;
- * riparazione e rifacimento, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti, dei manti di copertura dei terrazzi;
- * riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, con l'utilizzo di materiali simili al preesistente, che non ne mutino le caratteristiche esteriori (sagoma, orditura, colori, dimensioni delle porzioni apribili) e purché consentiti dalle presenti norme.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria, all'interno degli edifici, riguardano:

- * riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne;
- * riparazione e rifacimento per larga parte delle superfici degli alloggi;
- * sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- * apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- * costruzione di piccole opere murarie come nicchie, muretti di arredamento, aperture in pareti divisorie della stessa unità immobiliare, tamponamenti interni che lascino invariati i serramenti esterni, sempreché non vengano variati i rapporti aeroilluminanti;
- * posa in opera di doppi serramenti di doppi vetri, nonché di cancelletti di sicurezza interni;
- * spostamento di pareti mobili, purché vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti locale per locale.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria, relativi agli impianti tecnici degli edifici, riguardano:

- * posa di nuovi apparecchi sanitari all'interno dello stesso servizio;
- * riparazione e sostituzione di apparecchiature idrauliche, idrico-sanitarie, fognarie, elettriche, di riscaldamento, ventilazione e fornitura gas con le relative tubazioni, nonché delle canne fumarie, quando tali interventi non riguardino le singole apparecchiature ma l'intero impianto;
- * installazione di antenne radio e TV, citofoni e videocitofoni, parafulmini e relative opere;
- * opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, per adeguarli alle normali esigenze di servizio ed alle norme di sicurezza.

6. Gli interventi di manutenzione ordinaria, negli spazi inedificati, riguardano:

- * riparazione di pavimentazione di cortili e chiostrine;
- * riparazione delle recinzioni, non di lieve entità.

7. Per gli edifici industriali ed artigianali sono opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché - in rapporto alle dimensioni dello stabilimento - non:

- * siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- * siano esterne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- * compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- * comportino aumenti di superficie coperta;
- * creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- * richiedano nuove opere di urbanizzazione e infrastrutturazione;
- * abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- * contrastino con norme specifiche di attuazione della Variante, o del regolamento Edilizio.

Sono pertanto opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- * le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- * le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature);
- * i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- * le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le garitte;
- * l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- * le passerelle per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;

- * le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- * i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- * le separazioni di aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura;
- * le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline);
- * le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori ed elevatori a tazze;
- * i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini).

8. Non sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi elencati al presente articolo quando questi si prefigurino come un insieme sistematico di opere tese a modificare la complessiva utilizzazione del bene.

9. Gli interventi di ordinaria manutenzione di cui al presente articolo possono essere eseguiti senza titolo abilitativo con facoltà di presentare formale comunicazione alla competente U.O.

Articolo 187 Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonché per realizzare ed integrare gli impianti igienico sanitari e tecnologici. Tali interventi non debbono comunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno o sull'ambiente circostante.

2. Le parti dell'edificio sottoposto a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri esterni, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.

4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

- * il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- * il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forma e di quote (d'imposta e di colmo);
- * la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- * la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- * la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- * il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- * la realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali o modifiche a quelle esistenti;
- * il rifacimento del manto del tetto, con materiale diverso;
- * il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggiature esterni con caratteristiche diverse;
- * la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse;
- * l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;
- * le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne come le recinzioni;
- * la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.

7. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n.1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili e coperte.

8. Non sono interventi di manutenzione straordinaria gli interventi elencati al presente articolo quando questi si prefigurino come un insieme sistematico di opere finalizzate al risanamento conservativo.

Articolo 188 Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi di risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti.

2. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi di quelli di cui al precedente articolo 187 allorché siano aggregati in un "insieme sistematico", riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

- * il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (muri, volte, solai, scale, coperture, balconi) nel

rispetto dell'impianto tipologico originario. La demolizione delle murature portanti anche esterne è consentita purché sia realizzata per parti e sia finalizzata alla loro ricostruzione con tecnologie appropriate. A tal fine, in sede di documentazione per le autorizzazioni, dovranno essere indicate le parti di fabbricato che si intende demolire, e presentato un loro dettagliato rilievo grafico e fotografico, in modo che risulti certa la loro fedele ricostruzione;

* riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno. Ogni modifica dell'esistente partitura dei prospetti va finalizzata a riportare i vani porta e finestra, e l'andamento delle coperture, a dimensioni e configurazioni più appropriate, in relazione al tipo edilizio ed all'allineamento dei fronti degli edifici limitrofi. Nel caso l'intervento dovesse prevedere la modifica dei prospetti esterni, il progetto dovrà essere corredato da una documentazione grafica e fotografica illustrante il carattere degli edifici limitrofi e fronteggianti con una dettagliata analisi di congruità delle soluzioni proposte.

4. La modifica della destinazione d'uso è consentita, nei limiti ammessi dalle norme degli strumenti urbanistici e se compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

Articolo 189 Interventi di recupero dei fienili

1. Una fattispecie particolare di risanamento conservativo è il recupero dei manufatti di origine rurale, soprattutto fienili, che ancora residuano sparsi nel tessuto urbano di Rescaldina. Questi manufatti sono riconoscibili perché caratterizzati dalla permanenza di elementi architettonici tipici dell'edilizia rurale storica (quali ad esempio: svilupparsi su due piani di cui il primo chiuso ed il secondo aperto a fienile; mantenere una struttura in elevazione a pilastri in mattoni; avere ballatoi e parapetti in legno; avere la struttura tradizionale del tetto in travature lignee a vista e coppi, ecc.).

2. Il recupero di tali fabbricati è possibile per la realizzazione di:

- * nuove unità immobiliari a destinazione residenziale e ampliamento di unità esistenti;
- * negozi ed esposizioni commerciali, o uffici e/o studi professionali;
- * locali e spazi pubblici o privati destinati ad attività pubbliche o d'uso pubblico;
- * autorimesse di pertinenza.

3. L'intervento di recupero dei fienili all'esterno delle aree di impianto storico dovrà corrispondere ai seguenti requisiti:

- * la superficie coperta dovrà rimanere uguale a quella preesistente;
- * è ammessa variazione delle quote di gronda e di colmo della copertura esistente per il raggiungimento delle quote minime di abitabilità/agibilità, secondo l'effettivo intervento di recupero di cui al comma 2.

4. L'intervento di recupero in aree di impianto storico dovrà corrispondere ai seguenti requisiti:

- * La superficie coperta dovrà rimanere uguale a quella preesistente.
- * non è ammessa variazione delle quote di gronda e di colmo della copertura esistente; ferme restando queste, sono invece consentite modifiche alle quote dei solai intermedi.
- * E' ammessa la demolizione delle murature perimetrali esterne purché ciò avvenga per singoli elementi strutturali e sia finalizzata alla loro fedele ricostruzione, con tecnologie appropriate. Si applica in questo caso quanto previsto all'articolo precedente, a proposito del risanamento conservativo.
- * L'intervento deve consentire il pieno rispetto e la valorizzazione degli elementi architettonici che ne caratterizzano la configurazione, secondo quanto più sopra indicato. E' dunque escluso ogni intervento di recupero dei fienili teso ad annullare la loro peculiarità ed a omologarli al rimanente tessuto edilizio limitrofo. Gli elementi caratterizzanti gli ex - fienili richiamati al punto 1 (ed in particolare le pilastrature in laterizio faccia a vista e la copertura in legno e coppi a vista) dovranno quindi essere conservate o, se necessaria la loro demolizione, riproposte, come citazioni caratterizzanti l'intervento.
- * Anche le soluzioni di prospetto dovranno consentire la piena leggibilità dell'intervento; per cui i fronti attualmente ciechi dovranno mantenere come elemento caratterizzante questa loro conformazione: le nuove aperture dovranno quindi essere limitate per numero e dimensioni al raggiungimento dei requisiti di aeroilluminazione previsti dal R.L.I. vigente. Al contrario, la chiusura dei fronti aperti dovrà invece avvenire limitando al massimo la tamponatura cieca, e privilegiando l'adozione di finestrate di grandi dimensioni e di pareti vetrate.

Articolo 190 Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere che, pur senza arrivare alla demolizione completa con ricostruzione, possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente.

2. Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:

- a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
- c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
- d) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
- e) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati dalla normativa urbanistica generale o attuativa e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
- f) sopraelevazioni e ampliamenti connessi funzionalmente alla ristrutturazione dell'edificio preesistente.

Articolo 191 Sopralzo

1. E' l'intervento rivolto alla realizzazione di Superficie Utile Lorda e/o superficie accessoria aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della superficie coperta esistente.

Articolo 192 Ampliamento

1. E' l'intervento rivolto alla realizzazione di Superficie Utile Lorda e/o superficie accessoria aggiuntiva in allargamento di un edificio esistente, con aumento della superficie coperta esistente.

Articolo 193 Demolizione

1. E' l'intervento di eliminazione completa del manufatto originario, per sostituirlo, eventualmente, con un manufatto uguale o diverso, conforme alle norme dello strumento urbanistico generale o attuativo.

Articolo 194 Nuova costruzione

1. Si intende la realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti, da eseguirsi sia fuori terra che interrati, anche su un'area risultante da demolizione; in questo caso la nuova costruzione potrà essere diversa o uguale alla precedente; in ogni caso dovrà essere conforme alle norme dello strumento urbanistico generale o attuativo.

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;

l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro oppure come depositi, magazzini e simili e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

Articolo 195 Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplina l'attuazione e la normativa.

Articolo 196 Demolizione con fedele ricostruzione per interventi in zone di impianto storico, limitatamente alla zona B1

1. Nei soli casi così individuati negli elaborati grafici della Variante è possibile procedere a interventi di demolizione e conseguente fedele ricostruzione.

2. Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti, senza modificarne i parametri urbanistici di riferimento: Superficie utile lorda, superficie coperta, volumi, altezze e distanze preesistenti.

3. Nell'intervento di fedele ricostruzione di cui al presente articolo dovrà essere altresì ricostruito l'impianto tipologico dell'edificio demolito, e la relativa partitura di prospetto. A tal fine il relativo progetto di intervento dovrà essere corredato dalla documentazione indicata all'art.188, punto 3, primo capoverso.

Articolo 197 Interventi in zone di impianto storico

1. Per gli interventi nelle zone di impianto storico individuate nella cartografia della Variante Generale al PRG con le sigle B1 e B2, valgono le ulteriori prescrizioni contenute nell'Allegato "B" al Regolamento Edilizio.

ALLEGATO "B" MODALITA' DI INTERVENTO PER IL RECUPERO NELLE AREE DI IMPIANTO STORICO

Articolo 198 Generalità

Nelle aree urbane di impianto storico, gli interventi edilizi dovranno essere tesi ad evitare ulteriori lacerazioni al tessuto edilizio ed urbanistico-storico e a conservare quanto rimane dei caratteri originari.

A tal fine sono fornite le seguenti indicazioni di carattere operativo, che hanno carattere orientativo; rivestono invece carattere normativo vincolante i contenuti espressi in tale forma (prescrizioni di base).

Le prescrizioni di cui ai successivi articoli 199, 200, 201, 202 e 203 riguardano gli interventi di risanamento conservativo e di recupero dei fienili; quelle di cui all'art. 204 gli interventi di ristrutturazione edilizia.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza e Barriere Architettoniche, e della normativa igienico-sanitaria vigente.

Articolo 199 Interventi di modifica alla partitura dei prospetti

Gli interventi di modifica dei prospetti dovranno tendere al loro riordino, mediante il ripristino delle partiture originarie, e la realizzazione di un rapporto tra pieni e vuoti armonico, in relazione al ritmo prevalente dei vari fronti del relativo isolato. Le modifiche alle attuali partiture dovranno quindi essere supportate o dall'analisi storica, o da una verifica di compatibilità - dal punto di vista architettonico e compositivo - estesa agli allineamenti prevalenti.

Prescrizioni di base:

1. E' vietata qualsiasi modifica alle aperture di prospetto (interno/esterno) che attualmente presentino archi, piattabande più o meno centinate, architravature in elementi lapidei o lignei. Queste potranno essere oggetto dei soli interventi di consolidamento necessari, e che non ne modifichino la geometria.
2. E' ammessa la costruzione di canne fumarie esternamente alle facciate qualora venga tecnicamente dimostrata l'impossibilità all'incasso e la stessa sia armonicamente inserita nella facciata dell'edificio al fine di costituirne elemento architettonico tradizionale. E' vietato l'utilizzo delle canne fumarie in metallo a vista.
3. E' ammessa la possibilità di installare impianti tecnologici esternamente alle facciate, in caso di provati impedimenti tecnici, per i soli seguenti casi:
condizionatori,
caldaie, solo per adeguamento alle norme vigenti in materia di sicurezza,
purchè non visibili dalla strada e da spazi pubblici e siano armonicamente inseriti nella facciata dell'edificio.
4. E' ammessa l'installazione di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili purchè non visibili dalla strada e da spazi pubblici, nel rispetto di quanto disposto all'art. 137 comma 3, Sezione II del Titolo III, del Regolamento Edilizio.
5. E' consentito realizzare, nei soli cortili interni, elementi di protezione agli ingressi principali a piano terra tramite pensiline in legno e coppi aventi le seguenti dimensioni massime: oggetto di m. 1,00 e larghezza m. 1,50, compresi i canali di gronda.

Articolo 200 Coperture

Prescrizioni di base:

1. Tutti gli edifici dovranno presentare coperture a falde inclinate secondo le pendenze usuali.
2. Il manto di copertura deve essere costituito da coppi in cotto o anche da tegole "tipo portoghesi" colore naturale; è vietato l'impiego di coperture in eternit, ondolit, cementegole, e simili. Dovrà essere privilegiato l'uso dei coppi tradizionali reimpiegando quelli provenienti dalla scomposizione del manto ed, eventualmente, integrandoli con materiale nuovo ben assortito con il vecchio.
3. Lo sporto del tetto potrà avvenire, oltre il cornicione, solo se realizzato con travetti di legno a vista e tavolato; il cornicione andrà eseguito secondo le modanature e decorazioni tradizionalmente in uso. Lo sporto del tetto rispetto alle facciate dovrà rispettare le seguenti dimensioni:
- lungo le vie e spazi pubblici max mt. 1,00 compreso il canale,
- interno ai cortili max mt. 1,20 compresi i canali,
- sul timpano (spazio tra la cornice e i due spioventi del frontone) dell'edificio max mt. 0,60 compreso canale.
4. Pluviali, discendenti e gronde dovranno essere realizzati in rame. I comignoli emergenti dalle falde dovranno essere in muratura intonacata e tinteggiata oppure con paramento in mattoni faccia a vista con copertura in coppi. L'altezza dei comignoli dovrà essere rispondente ai requisiti minimi previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene. Può essere prevista deroga, purchè debitamente motivata, dalle disposizioni in esso contenute, ai sensi del disposto di cui all'art. 3.0.0. R.L.I. vigente, semprechè vengano rispettate almeno le disposizioni di cui alle vigenti normative in materia di sicurezza (Norme UNI). Per le sole canne di esalazione e/o di ventilazione/aerazione (così come definite dal R.L.I. vigente) è ammesso il torrino "tipo cotto".

Articolo 201 Trattamento delle facciate

201.1. Intonaci e rivestimenti

L'intonaco più appropriato per l'edilizia storica è quello realizzato con malta di calce, con aggiunta di cemento nel solo strato di rinzafo. La tinteggiatura dovrebbe in ogni caso essere eseguita a base di calce e con l'impiego di terre naturali, secondo le lavorazioni correnti, oppure con tinte ai silicati di potassio. Vanno invece escluse quelle con legante acrilico o plastico, per l'effetto di uniformità e opacità che producono. Il colore da usarsi va stabilito in relazione alla valutazione globale di un tratto di strada nel quale è inserito l'edificio in questione, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme dei colori caratterizzanti l'ambiente. Per la ripresa di apparati decorativi (fasce, aggetti, cornici, cornicioni, ecc.) può essere utile ricorrere al conglomerato cementizio, oppure a resine epossidiche.

La tinteggiatura può essere effettuata su supporto stagionato (a pennello o a spruzzo), oppure a fresco, o con coloritura in pasta dello strato a finire dell'intonaco (intonachino).

Questi ultimi due sistemi sono da preferirsi al primo, ma sono di esecuzione più difficile e richiedono manodopera competente. I vantaggi sono essenzialmente riferiti alla durabilità ed alla policromia che consente: la tinteggiatura a fresco o in pasta invecchia assieme all'intonaco, con tutte le mutazioni che questo subisce nel tempo di maturazione, in relazione all'esposizione solare, ai venti, e riflette le varie differenze di esecuzione, eliminando quella sensazione di uniformità meccanica tipica delle tinteggiature sintetiche attuali.

Prescrizioni di base:

1. Sono vietate, all'esterno, le tinte epossidiche, i rivestimenti con malta di cemento, le nuove coloriture con tinte al quarzo, gli spatolati e i graffiati acrilici ed ogni altra tinta sintetica. Sono ammessi interventi con pitture al quarzo solo nel caso di prospetti già tinteggiati con tale materiale quando l'intonaco si presenta in buone condizioni, mentre in tutti i restanti casi di rifacimento totale dell'intonaco si dovrà usare il tinteggio a calce o ai silicati.
2. Il cromatismo dovrà essere concordato con i competenti uffici comunali, sulla base di campioni di tinta dati in loco. I criteri per la scelta dei colori delle tinteggiature esterne sono indicati al successivo articolo 203.
3. Non sono comunque ammesse suddivisioni cromatiche di facciate che hanno una unitarietà formale e tipologica anche se corrispondenti a differenti proprietà.
4. Le zoccolature sono consentite solo se realizzate in lastre verticali di pietra grezza (altezza massima non superiore a cm. 60).

201.2. Balconi, soglie e serramenti

Prescrizioni di base:

1. E' vietato qualsiasi aumento dimensionale degli aggetti sporgenti (soglie e balconi) esistenti ed è esclusa in ogni caso la realizzazione di balconi in luogo delle tradizionali portefinestre con soglia laddove tuttora esistenti. E' altresì vietato la realizzazione di nuovi balconi.
2. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo è tassativa la conservazione dei balconi originali (costituiti da mensole in pietra, poggianti sovente su supporti di ghisa, e da ringhiere in ferro) e la sostituzione di quelli da questi difformi con balconi analoghi agli originali nei materiali e nella fattura. Negli interventi di ristrutturazione edilizia i balconi, in alternativa alla tipologia prescritta per gli interventi di restauro e risanamento conservativo potranno essere realizzati anche in cemento armato con spessore massimo cm 14 con

ringhiere in ferro con profilati tondi, quadri, piatti, a torciglioni solo in verticale.

3. Le soglie devono essere realizzate in pietra grezza naturale, con tassativo divieto di impiego di prodotti estranei alla tradizione edilizia locale (quali: travertino, ecc.). Le aperture di prospetto non possono essere riquadrate verticalmente ed orizzontalmente con elementi lapidei sottili (marmo, travertino, ecc.).

4. I serramenti esterni (porte, e finestre) dovranno essere in legno verniciato e il sistema di oscuramento sarà a persiane o portelloni ciechi. Sono vietate le tapparelle.

5. I portoni di ingresso ai cortili dovranno essere in legno verniciato o al naturale. E' ammessa la realizzazione di cancellate, purché queste non siano direttamente allineate lungo gli spazi pubblici, ma siano realizzate al limite interno del fornice di ingresso. Le cancellate ammesse all'interno del fornice di ingresso dovranno essere obbligatoriamente in ferro con profilati tondi, quadri, piatti, a torciglioni di tipo aperto.

201.3. Elementi decorativi della facciata

Prescrizioni di base:

1. E' obbligatoria la conservazione di tutti gli elementi decorativi, ed il ripristino di quelli deteriorati, nel rispetto del disegno, dei materiali e delle lavorazioni originali. Dovranno quindi essere restaurati gli elementi costituenti l'apparato decorativo in rilievo degli edifici (le lesene, i cornicioni, le fasce marcapiano, i basamenti, gli zoccoli, le cornici ed i portali). Le zocolature e le decorazioni "bugnate" in malta o conglomerati cementizi, come i cementi decorativi di vario genere, dovranno, se colorate, riprendere le tonalità delle parti in pietra locale grezza (graniti, granitelli, beole, serizzo, ecc.); e se deteriorate dovranno essere ricostruite secondo la geometria e la fattura preesistente.

2. Vanno restaurati (ed in caso di demolizione, ricostruiti come paramenti esterni con il reimpiego del materiale antico) le murature faccia a vista costituite con "bocce" di fiume, eventualmente a spina di pesce con ricorsi in mattoni.

3. I portali e le cornici in massello di granito lavorato o squadrato e gli elementi decorativi in pietra, qualora presentassero fenomeni di sfaldamento, andranno trattati secondo le attuali tecniche previste dal restauro lapideo; i portali e le cornici in laterizio a vista andranno conservati, gli elementi deteriorati andranno sostituiti e quelli mancanti dovranno essere integrati.

Articolo 202 Elementi di arredo degli spazi esterni

L'atmosfera e l'ambiente di un centro urbano di antica formazione dipendono dalla congruità con cui vengono svolti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio; ma certamente altrettanto importanti sono gli elementi che caratterizzano gli spazi aperti, pubblici e privati.

Da questo punto di vista sono soprattutto importanti tre componenti:

* gli elementi di arredo veri e propri (fioriere, paracarri, dissuasori di sosta, bidoni porta rifiuti, segnaletica, panchine, illuminazione, ecc.); per questi elementi andrebbe studiato un accurato progetto grafico;

* le pavimentazioni degli spazi pubblici e privati;

* le vetrine e le insegne degli esercizi commerciali.

202.1. Le pavimentazioni

202.1.1.

I materiali da impiegarsi nelle pavimentazioni delle strade e delle aree pubbliche e private sono quelli riconducibili ai prodotti lapidei di più diffuso e tradizionale impiego (e quindi: lastricati di granito o granitelli, basoli di pietra dura delle pre-alpi, ciottoli di fiume) ai quali può essere alternato il porfido, sia nella sua versione rosata che in quella grigia ed il laterizio, è inoltre ammesso l'uso degli autobloccanti "tipo porfido" nella versione rosata solo per le aree private.

Prescrizioni di base:

1. Nelle pavimentazioni di strade e piazze pubbliche, di cortili, e di aree esterne sono vietati:

* i manti di asfalto;

* i cordoli in prodotti cementizi vari;

* le pavimentazioni in manufatti di cemento di vario genere (anche betonelle), salvo quanto contenuto nel primo capoverso dell'art.

202.1.1.

2. Sono ammessi i ripristini delle pavimentazioni in asfalto esistenti per interventi sulle reti tecnologiche.

202.1.2.

Le superfici di estradosso di eventuali autorimesse realizzate nell'interrato devono essere pavimentate come indicato al punto precedente; in alternativa è possibile realizzare una copertura a giardino pensile con strato di terreno e drenaggio non inferiore a cm. 50.

202.2. L'equipaggiamento degli esercizi commerciali a piano terra

202.2.1. Le vetrine

Prescrizioni di base:

1. La realizzazione di vetrine ed ingressi ai negozi non potrà modificare la geometria delle bucatore, né la loro caratterizzazione (piana, ad arco più o meno ribassato, ecc.); se non per ripristinare documentate situazioni precedenti. I serramenti delle vetrine dovranno essere montati internamente con un minimo di cm. 20 dal filo esterno della muratura.

2. Gli infissi potranno essere di legno o metallici (ferro, ottone, alluminio), ma è escluso l'impiego dei profilati anodizzati al naturale o colore oro; e dovranno essere montati all'interno dello spessore del muro. Bacheche o vetrinette lungo gli spazi pubblici potranno essere realizzate con un ingombro massimo esterno non superiore a cm 10; dovranno essere realizzate in legno o metallo verniciato in sintonia con il prospetto lungo il quale sono apposte.

3. Gli attacchi a terra di vetrine e ingressi dei negozi dovranno essere pavimentati in pietra; l'elemento di soglia dovrà essere, per quanto possibile a massello e non a lastra sottile. E' pure vietato l'uso di lastre sottili per riquadrare il vano. Gli elementi lapidei di pregio andranno ovviamente conservati.

202.2.2. Le insegne

Prescrizioni di base:

1. Sono vietate le insegne "a bandiera", sia in caso di nuova installazione che di sostituzione di quelle esistenti. Le insegne dovranno essere posizionate parallelamente alla facciata, entro le aperture di prospetto del negozio; se collocate al di fuori del prospetto del negozio l'insegna sarà da realizzare preferibilmente con lastre di pietra ed epigrafe incisa, oppure con materiali consoni al contesto dell'arredo della facciata. L'illuminazione dell'insegna potrà avvenire con fonte luminosa esterna, preferibilmente di tipo riflesso o indiretto.

2. Sono vietate le fonti luminose intermittenti, scorrevoli o simili.

202.2.3. Le tende

Prescrizioni di base:

1. Le prescrizioni di base sono quelle contenute all'articolo 122 - Tende solari della Sezione I, Capo II, Titolo III, del Regolamento Edilizio. Inoltre, le tende dovranno essere realizzate con teli di tessuto e non con quelli plastici, ed in tinta prevalentemente unita (con la sola differenziazione del "logo").

Articolo 203 Riferimenti cromatici

In assenza del "Repertorio comunale del Colore e dei materiali di finitura" di cui all'art. 152 comma 7 del Regolamento Edilizio, è comunque opportuno dare indicazioni - sia pure grezze e di carattere puramente cautelativo affinché la tinteggiatura non costituisca un ulteriore elemento di frammentazione e lacerazione del paesaggio urbano.

Le indicazioni che seguono decadono ovviamente nel momento in cui prenda corpo il "Piano del colore", e consistono nell'indicazione di una serie di appropriati toni cromatici.

Abbiamo diviso le indicazioni per tre campi di applicazione: fondali e rilievi di facciata; elementi metallici; infissi e serramenti in legno, utilizzando una campionatura cromatica depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rescaldina. Tale mazzetta cromatica ha, ovviamente, soltanto un valore esemplificativo, potendosi così riferire ad una codificazione del colore certa e inequivocabile.

Tale selezione è, per sua stessa natura, indicativa e non prescrittiva.

203.1. La documentazione dei progetti

Il progetto di coloritura di una facciata (o la coloritura della facciata nell'ambito di un più generale progetto di intervento) dovrà essere corredato da un bozzetto colorato al vero con indicata la colorazione proposta riferita ai vari elementi (fondi, rilievi, infissi, ecc); questa dovrà essere esplicitata cromaticamente e riferita alle sigle della tavolozza di cui al punto precedente.

Prescrizione di base:

Il progetto di coloritura della facciata dovrà essere corredato dei seguenti elementi:

- * analisi degli elementi architettonici che compongono la facciata e loro stato di conservazione;
- * documentazione fotografica unitaria del prospetto oggetto dell'intervento;
- * rilievo e campionatura delle preesistenze, mediante prelievo di intonaco tinteggiato e campione di infissi, decodificazione del tono cromatico preesistente;
- * documentazione fotografica degli edifici limitrofi della strada lungo la quale trovasi la facciata da trattare;
- * campionatura in sito delle coloriture proposte per ogni singolo elemento (fondi / rilievi / serramenti).

Articolo 204 Modalità pratiche per gli interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono tendere a migliorare l'inserimento dei fabbricati in oggetto nel contesto ambientale della zona, riducendo o quanto meno stemperando gli elementi di incongruità; le soluzioni tecniche e relative ai materiali ed alle configurazioni dovranno essere quindi studiate in modo da non realizzare brusche cesure nei confronti del limitrofo tessuto urbano storico e da ricucirle laddove presenti.

Prescrizioni di base:

1. Le coperture vanno eseguite come indicate all'art. 200. In caso la pendenza delle falde non lo consenta, è ammesso l'uso di materiali di aspetto equivalente a quelli indicati all'art. 200.
2. La facciata dovrà essere intonacata; sono quindi escluse, sulle murature perimetrali:
 - * le strutture in cemento armato a vista;
 - * le tamponature con laterizio faccia a vista, se non già esistenti.
3. Gli eventuali balconi non potranno essere in aggetto rispetto al fronte principale dell'edificio; eventualmente, essi potranno essere in arretramento rispetto a questo (logge coperte). E' consentito realizzare balconi sporgenti sui fronti non prospettanti su spazi pubblici o ad uso pubblico.
4. Non potranno essere realizzati infissi metallici e chiusure di vani porta e finestra con serrande metalliche o simili; ed è esclusa la riquadratura verticale di vani porta o finestra con cornici sottili comunque eseguite. L' incorniciamento delle aperture può avvenire solo se con impiego di pietra grezza locale a massello, o con coloriture. E' consentita la sostituzione di infissi metallici già esistenti con la stessa tipologia, purchè la soluzione proposta realizzi un sensibile miglioramento dell'immagine e dell'inserimento nel contesto storico dei fabbricati di cui trattasi.
5. Per l'equipaggiamento degli esercizi commerciali valgono le indicazioni e prescrizioni contenute al precedente art. 202.2.
6. Per le soluzioni cromatiche e le tinteggiature valgono le indicazioni e prescrizioni contenute ai precedenti artt. 201.1 e 203.
7. Per gli spazi aperti non edificati valgono le indicazioni e prescrizioni contenute al precedente art. 202.1.