



CITTÀ DI VIMERCATE

# Regolamento Edilizio

## INDICE

SEZIONE I	5
Delle norme generali	5
Art. 1 - Oggetto	5
Art. 2 - Finalità	5
Art. 3 - Competenze e responsabilità	5
Art. 4 - Rapporti con le normative del Piano di Governo del Territorio	5
Art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni	5
Art. 6 - Rinvio specifico alle disposizioni vigenti in materia di igiene edilizia	6
Art. 7 - Disposizioni di servizio	6
SEZIONE II	7
Della Commissione per il paesaggio	7
Art. 8 - Commissione per il paesaggio – ruolo	7
Art. 9 - Commissione per il paesaggio – attribuzioni e competenze	7
Art. 10 - Commissione per il paesaggio – composizione e durata	8
Art. 11 - Commissione per il paesaggio – requisiti	8
Art. 12 - Commissione per il paesaggio - nomina	9
Art. 13 - Commissione per il paesaggio - incompatibilità	9
Art. 14 - Commissione per il paesaggio - conflitto di interessi	9
Art. 15 - Commissione per il paesaggio - decadenza	9
Art. 16 - Commissione per il paesaggio - funzionamento	9
Art. 17 - Commissione per il paesaggio - conferimento e sopralluoghi	10
SEZIONE III	11
Del parere preventivo	11
Art. 18 - Parere preventivo - definizione	11
Art. 19 - Parere preventivo - procedura	11
SEZIONE IV	12
Delle norme di procedura	12
Art. 20 - Norma generale di rinvio	12
Art. 21 - Parere igienico - sanitario	12
Art. 22 - Interventi urgenti	12
Art. 23 - Punti fissi - autodeterminazione	12
Art. 24 - Punti fissi - piani attuativi	12
Art. 25 - Inizio lavori e ultimazione lavori	12
Art. 26 - Tabella di cantiere	13
Art. 27 - Documentazione a disposizione in cantiere	13
Art. 28 - Tolleranze di cantiere	13
Art. 29 - Insegne di esercizio - procedura abilitativa	13

SEZIONE V	14
Della presentazione dei progetti edilizi	14
Art. 30 - Presentazione dei progetti edilizi - Forma	14
Art. 31 - Documentazione da allegare ai progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e agli interventi analoghi per complessità	14
Art. 32 - Documentazione da allegare ai progetti diversi da quelli dell'art. 31	17
Art. 33 - Documentazione da allegare ai progetti relativi alle insegne di esercizio	18
Art. 34 - Modifica ed integrazione della documentazione	19
SEZIONE VI	20
Degli interventi edilizi	20
Art. 35 - Tipologie e definizioni degli interventi edilizi	20
Art. 36 - Manutenzione ordinaria	20
Art. 37 - Manutenzione straordinaria	21
Art. 38 - Restauro	22
Art. 39 - Risanamento conservativo	22
Art. 40 - Ristrutturazione	23
Art. 41 - Nuove costruzioni	23
SEZIONE VII	25
Dei requisiti di qualità e di corretto inserimento degli interventi edilizi	25
Art. 42 - Principi	25
Art. 43 - Deroghe	25
Art. 44 - Nozioni di riferimento	25
Art. 45 - Organismo edilizio - definizione e classificazione	25
Art. 46 - Organismi edilizi – Casa singola	26
Art. 47 - Organismi edilizi – Casa a schiera	30
Art. 48 - Organismi edilizi - Casa a cortina	33
Art. 49 - Organismi edilizi – Edificio a corte	36
Art. 50 - Organismi edilizi – Fabbricato a padiglione	39
Art. 51 - Organismi edilizi – Palazzina	42
Art. 52 - Organismi edilizi – Caseggiato pluripiano	45
Art. 53 - Organismi edilizi – Edificio a torre	48
Art. 54 - Organismo edilizio - individuazione	51
Art. 55 - Contesto - definizione e classificazione	51
Art. 56 - Contesto - individuazione	51
Art. 57 - Zona di gravidanza - definizione e classificazione	51
Art. 58 - Zone di gravidanza - cartografia di riferimento	52
Art. 59 - Interventi sull'esistente e interventi di trasformazione	52
Art. 60 - Aspetti cromo-materici	53

Art. 61 -	Materiali	53
Art. 62 -	Colori	58
Art. 63 -	Coperture	60
Art. 64 -	Pareti esterne	62
Art. 65 -	Nuclei di valore architettonico ambientale	64
Art. 66 -	Nuclei di valore architettonico ambientale – Progetto d'insieme	65
Art. 67 -	Recinzioni	66
Art. 68 -	Tende Solari	68
Art. 69 -	Antenne satellitari	70
Art. 70 -	Apparecchi per condizionamento	70
Art. 71 -	Impianti pubblicitari	71
Art. 72 -	Insegne d'esercizio	71
Art. 73 -	Cartelli temporanei di cantiere	83
Art. 74 -	Segnaletica di servizio	83
SEZIONE VIII		86
Delle norme e requisiti degli interventi finalizzati al risparmio energetico		86
Art. 75 -	Orientamento dell'edificio	86
Art. 76 -	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	86
Art. 77 -	Recupero acque piovane	86
Art. 78 -	Controllo del microclima esterno	87
Art. 79 -	Modalità di realizzazione degli interventi e degli impianti	87
Art. 80 -	Protezione dal gas radon	90
SEZIONE IX		91
Della pubblicità, informazione e accesso		91
Art. 81 -	Pubblicità degli atti di natura generale	91
Art. 82 -	Diritto di informazione	91
Art. 83 -	Diritto di accesso ai documenti amministrativi	91
Art. 84 -	Documento amministrativo - definizione	91
Art. 85 -	Diritto di accesso - procedura	91
Art. 86 -	Esclusione e differimento del diritto di accesso	92
Art. 87 -	Estrazione di copie	92
SEZIONE X		93
Delle norme finali		93
Art. 88 -	Sanzioni per le infrazioni alle norme del regolamento	93
Art. 89 -	Rimozione delle unità esterne degli apparecchi di condizionamento difformi	93
Art. 90 -	Rimozione delle insegne di esercizio difformi	93
Art. 91 -	Applicazione del regolamento	93

## **SEZIONE I**

### **DELLE NORME GENERALI**

#### **Art. 1 - Oggetto**

Nel rispetto della legislazione statale e regionale nonché dello Statuto comunale e nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 7 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, il presente regolamento edilizio detta norme riguardanti le attività che comportano trasformazione del territorio, gli interventi edilizi e le loro caratteristiche, le procedure da osservare per la loro realizzazione sul territorio comunale.

#### **Art. 2 - Finalità**

Il presente regolamento si ispira all'esigenza di garantire la piena utilizzabilità degli ambienti urbani da parte dei cittadini singoli e associati, indipendentemente dalle loro condizioni fisiche e psichiche temporanee o permanenti, e persegue gli obiettivi della qualità degli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, compositivo e funzionale e del corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale.

#### **Art. 3 - Competenze e responsabilità**

Gli obiettivi del presente regolamento sono perseguiti, nell'ambito delle competenze e delle responsabilità attribuite dalle norme vigenti, dal Comune e da tutti gli operatori pubblici e privati dell'edilizia e, in particolare, dai professionisti della progettazione che, nell'esercizio delle loro funzioni, svolgono un servizio di pubblica necessità.

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

#### **Art. 4 - Rapporti con le normativa del Piano di Governo del Territorio**

In conformità all'art. 28 comma 2 della l.r. 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche ed integrazioni, le norme del presente regolamento non possono avere ad oggetto parametri urbanistico-edilizi e non possono altresì modificare o sostituire la normativa del Piano di Governo del Territorio.

#### **Art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni**

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non è previsto dal presente regolamento, alle norme statali e regionali e alle disposizioni regolamentari vigenti.

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

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

**Art. 7 - Disposizioni di servizio**

Il Dirigente dell' Area Pianificazione del Territorio può emanare disposizioni di servizio finalizzate ad interpretare e ad applicare le norme del presente regolamento, con riferimento, in particolare, a disposizioni statali, regionali e regolamentari sopravvenute.

## **SEZIONE II**

### **DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

#### **Art. 8 - Commissione per il paesaggio – ruolo**

Ai sensi dell'art. 81 commi 1, 2 e 3 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 148 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e nel rispetto delle disposizioni contenute nella DGR n. VIII/7977 del 06 agosto 2008, e successiva DGR n. VIII/8139 del 01 ottobre 2008, è istituita la Commissione per il paesaggio.

La Commissione è un organo tecnico-consultivo collegiale del Comune.

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

Valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato, tenuto conto dei:

- Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della L.R. 11.03.2005, n. 12/05, di cui alla DGR n. IX/2727 del 22/12/2011;
- Piano Paesaggistico Regionale;
- Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi e della Province;
- Piano di Governo del Territorio

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

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

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

#### **Art. 9 - Commissione per il paesaggio – attribuzioni e competenze**

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

- Autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 di competenza del Comune;
- Procedimenti autorizzatori di cui all'art. 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- Istanza di sanatoria di cui all'art. 32 Legge 28 febbraio 1985, n. 47;

- Giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui all'art. 39 Parte IV delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale per le aree non assoggettate a tutela, qualora il Responsabile del Procedimento intenda avvalersi della Commissione per il paesaggio;
- Giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, di cui all'art. 64, comma 8 L.R. 12/2005
- Richiesta di deroga al Regolamento Edilizio di cui all'art. 43 del presente regolamento
- Normativa locale che preveda la valutazione da parte della Commissione su determinati aspetti (modifica classificazione fabbricati ante 1940, cappelle funerarie)

#### **Art. 10 - Commissione per il paesaggio – composizione e durata**

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

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

I commissari possono essere riconfermati esclusivamente per un secondo mandato.

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

La partecipazione alla Commissione, ai sensi dell'art. 183 comma 3 del D.Lgs n. 42/2004, è a titolo gratuito, salvo eventuale rimborso spese per indagini supplementari necessarie per esprimere i pareri di competenza.

#### **Art. 11 - Commissione per il paesaggio – requisiti**

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

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

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

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



#### **Art. 12 -Commissione per il paesaggio - nomina**

La Commissione è nominata con Decreto del Sindaco, sulla base della graduatoria formulata dal Servizio Edilizia Privata in base alla valutazione dei curricula presentati.

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

La Commissione è operativa dal momento della nomina dei componenti.

#### **Art. 13 -Commissione per il paesaggio - incompatibilità**

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

- a) con la carica di consigliere comunale;
- b) con la carica di componente la Giunta comunale;
- c) con il rapporto di dipendenza con il Comune o enti, aziende, società da esso dipendenti;

#### **Art. 14 -Commissione per il paesaggio - conflitto di interessi**

I componenti della Commissione non possono essere contestualmente membri della Commissione edilizia o di commissioni comunali operanti nel settore territoriale.

Gli stessi non possono partecipare ai lavori della Commissione quando abbiano un interesse in riferimento al progetto sottoposto al parere della Commissione e devono altresì astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado.

#### **Art. 15 -Commissione per il paesaggio - decadenza**

Il commissario decade automaticamente dalla sua carica nel caso insorga, successivamente alla sua nomina, una delle cause di incompatibilità di cui all'art. 13

Il commissario decade altresì automaticamente nel caso di assenza che si protragga, senza giustificazione scritta, per tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per più di cinque sedute in un anno, anche non consecutive.

Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza del mandato, si provvederà alla sua sostituzione secondo le modalità previste all'art. 11.

#### **Art. 16 -Commissione per il paesaggio - funzionamento**

Le riunioni della Commissione sono convocate dal Presidente mediante comunicazione scritta, per mezzo dell'ufficio competente, che dovrà indicare l'ordine del giorno e dovrà pervenire almeno tre giorni prima della riunione.

In caso di assenza del Presidente e del Vicepresidente, le riunioni della Commissione sono presiedute dal commissario più anziano.

Le riunioni sono valide se vi partecipano almeno tre membri.

I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità dei voti, il voto del Presidente o di chi svolge le funzioni del presidente vale il doppio.

Il progetto è presentato alla Commissione dal responsabile del procedimento o suo delegato.

Delle riunioni della Commissione viene redatto un verbale.

Le sedute della Commissione non sono pubbliche. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico in forma sommaria, fermo restando il diritto di ottenerne, previa richiesta motivata, una copia integrale.

**Art. 17 - Commissione per il paesaggio - conferimento e sopralluoghi**

La Commissione può sentire, quando lo ritenga necessario, il progettista, per acquisire elementi utili per la valutazione dell'intervento e per l'espressione del parere.

La Commissione può altresì eseguire sopralluoghi quando siano ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento e per l'espressione del parere.

## **SEZIONE III**

### **DEL PARERE PREVENTIVO**

#### **Art. 18 - Parere preventivo - definizione**

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

Il parere preventivo, se favorevole, vincola, per gli aspetti presi in considerazione, l'ufficio tecnico competente nel successivo esame del progetto definitivo, salvo il parere della Commissione del Paesaggio per i progetti sottoposti a vincolo paesaggistico.

#### **Art. 19 - Parere preventivo - procedura**

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

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

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

## **SEZIONE IV**

### **DELLE NORME DI PROCEDURA**

#### **Art. 20 - Norma generale di rinvio**

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

#### **Art. 21 - Parere igienico - sanitario**

Nei casi in cui, comportando valutazioni tecnico-discrezionali, non è ammessa l'autocertificazione, è facoltà del richiedente il permesso di costruire acquisire direttamente il parere igienico- sanitario previsto dall'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni presso il competente servizio della Asl.

Nel caso tale facoltà sia esercitata, il parere igienico-sanitario è allegato alla domanda di permesso di costruire all'atto della sua presentazione.

#### **Art. 22 - Interventi urgenti**

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, è consentito al proprietario eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.

Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

#### **Art. 23 - Punti fissi - autodeterminazione**

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

#### **Art. 24 - Punti fissi - piani attuativi**

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

#### **Art. 25 - Inizio lavori e ultimazione lavori**

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunicare all'Amministrazione comunale l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

La comunicazione dell'inizio dei lavori deve pervenire all'Amministrazione comunale antecedentemente al loro inizio.

La comunicazione dell'ultimazione dei lavori deve pervenire all'Amministrazione comunale entro e non oltre trenta giorni dall'ultimazione dei lavori.

#### **Art. 26 - Tabella di cantiere**

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

#### **Art. 27 - Documentazione a disposizione in cantiere**

Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto.

#### **Art. 28 - Tolleranze di cantiere**

Sono considerati tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a mt. 5: 1%
- per le misure superiori a mt. 5 e fino a mt. 15: 0.50%
- per le misure superiori a mt. 15: 0.20%

Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive relative ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superficie inferiore al 5%, ferma restando la superficie complessiva.

#### **Art. 29 - Insegne di esercizio - procedura abilitativa**

L'installazione delle insegne di esercizio di cui all'art. 72 del presente regolamento è assoggettata a segnalazione certificata di inizio attività.

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

## **SEZIONE V**

### **DELLA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI**

#### **Art. 30 - Presentazione dei progetti edilizi - Forma**

Le domande riguardanti la realizzazione degli interventi edilizi nonché ogni altro adempimento relativo agli interventi edilizi devono essere presentati o espletati esclusivamente sui moduli predisposti dall'Amministrazione comunale.

#### **Art. 31 - Documentazione da allegare ai progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e agli interventi analoghi per complessità**

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

I progetti dovranno pertanto essere corredati dalla seguente documentazione:

#### **Elaborati grafici**

1. estratto catastale di mappa con evidenziata l'area oggetto di intervento nonché riportante il contesto di riferimento per un raggio di almeno mt. 500, precisando i mappali interessati ed il numero dei relativi fogli di mappa;
2. estratto dello strumento urbanistico vigente alla scala esistente e, ove esiste, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione del lotto interessato;
3. planimetria/e quotata/e d'insieme (scala 1:200 o superiore) con l'indicazione di:
  - dimensioni del lotto oggetto di intervento;
  - punti cardinali;
  - strade con la relativa toponomastica e ampiezza;
  - posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni al lotto) ed in progetto con precisate tutte le altezze;
  - quote altimetriche del terreno e degli spazi esterni al fabbricato;
  - distacchi del fabbricato in progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti;
  - eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - le aree a parcheggio pubblico e privato;
  - la sagoma di eventuali parcheggi o accessori interrati;
  - le superfici permeabili e drenanti;
  - il trattamento di massima del suolo non edificato all'interno del lotto;
  - le urbanizzazioni esistenti (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione, acqua, metano);
  - la posizione della recinzione in progetto o esistente, l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;

- verifica del rispetto dei requisiti di sicurezza delle strade in merito agli accessi, alle fasce di rispetto, ecc.;
4. rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d'uso (scala 1:200 o superiore a seconda delle dimensioni del lotto);
  5. schede catastali dell'immobile;
  6. elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati sulle tavole) per la verifica della conformità con gli indici dello strumento urbanistico vigente;
  7. piante dei vari piani (scala 1:100 o superiore) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. In tutte le piante dovranno essere altresì indicate le linee di sezione, le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aeroilluminante con la verifica di quanto previsto dal vigente regolamento di igiene, le diverse unità immobiliari;
  8. documentazione relativa all'esame di impatto paesistico con riferimento al grado di sensibilità del sito attribuito dal Piano delle Regole;
  9. sezioni (scala 1:100 o superiore) trasversali e longitudinali per ciascun corpo di fabbrica collocate in punti significativi con la quotatura delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda e delle altezze necessarie per la verifica degli indici urbanistico - edilizi;
  10. prospetti dell'opera progettata (scala 1:100 o superiore) completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti dovrà essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
  11. tavola di confronto con rappresentazione delle piante, prospetti e sezioni relative alla situazione esistente o approvata, in progetto e di sovrapposizione con evidenziati gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni - rosso per le costruzioni), in caso di varianti o modifiche a fabbricati esistenti;
  12. planimetria (scala 1:100 o superiore) con indicazione della rete di fognatura interna e dei punti di immissione nella rete pubblica;
  13. planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicate tutte le opere di urbanizzazione in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione, acqua, metano) e relativo computo metrico estimativo;
  14. una assonometria in scala adeguata qualora per la complessità dell'intervento si richieda una visione di insieme del/i fabbricato/i in progetto;
  15. prospetti e sezione della recinzione;
  16. piante dell'intervento in progetto con dimostrazione del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative stesse.

Tutti gli elaborati dovranno essere firmati dalla proprietà e dal progettista dal direttore dei lavori incaricato e dall'impresa esecutrice delle opere.

### **Altra documentazione**

1. relazione descrittiva dell'intervento;
2. autocertificazione secondo le norme vigenti che dimostri il titolo del richiedente all'intervento;
3. asseverazione del progettista, secondo il modello predisposto dall'Amministrazione, della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie;
4. riferimento a pratiche edilizie precedenti in caso di interventi su fabbricati esistenti con l'indicazione dei relativi estremi ovvero riferimento a piani attuativi approvati e relative convenzioni, ovvero dichiarazione sostitutiva di atto notorio della proprietà in merito alla data di costruzione del fabbricato e alle destinazioni d'uso (solo per fabbricati *ante* 1967);
5. eventuali pareri preventivi richiesti e/o rilasciati ovvero indicazione dei relativi estremi;
6. rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10 x 15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (con la sola esclusione degli interventi per opere interne) comprese le eventuali alberature esistenti, nonché planimetria generale con riferimento ai punti di ripresa;
7. eventuale autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi delle leggi vigenti ovvero indicazione dei suoi estremi;
8. eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici o della Soprintendenza archeologica;
9. autocertificazione dei requisiti igienico-sanitari oppure eventuale parere igienico-sanitario richiesto direttamente dall'interessato all'Asl;;
10. nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco oppure visto esame del progetto da parte dello stesso Comando provinciale oppure dichiarazione sostitutiva del progettista attestante che le opere progettate non sono assoggettate al suddetto nulla osta;
11. autorizzazione della Polizia Locale e dell'ufficio Lavori Pubblici alla formazione di accessi carrai prospicienti strade comunali e alla manomissione del suolo pubblico;
12. autorizzazione alla formazione di accessi prospicienti strade di tipo sovracomunale;
13. atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in progetto, relativo computo metrico estimativo e relativa polizza fidejussoria;
14. documentazione richiesta per il contenimento dei consumi energetici;
15. progetto degli impianti ai sensi delle leggi vigenti;
16. documentazione di previsione di impatto acustico nei casi previsti dalla legislazione vigente;
17. prospetto di autodeterminazione del contributo di costruzione e tabella per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione ovvero computo metrico estimativo;
18. modello Istat ai fini della rilevazione statistica dell'attività edilizia;



19. copia di eventuali convenzioni tra proprietà confinanti debitamente registrate e trascritte e di scritture private e registrate nonché copia di convenzioni eventualmente previste dalle norme vigenti (ovvero relative certificazioni notarili).
20. attestazione di avvenuta richiesta di autorizzazione per allacciamento all'impianto fognario effettuata alla società concessionaria del servizio;
21. previsione delle opere e dei dispositivi per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, in ottemperanza all'art. 3.2.11 del Regolamento Locale d'Igiene
22. previsione delle modalità di raccolta dei rifiuti ed eventuale predisposizione di locale immondezzaio, in considerazione degli artt. 10 e 11 del Regolamento comunale per i Servizi di raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani (per informazioni contattare l'ufficio ecologia)
23. indicazione Impresa esecutrice con impegnativa alla presentazione di:
24. dichiarazione dell'organico medio annuo;
25. documento unico di regolarità contributiva.
26. verbale di assemblea condominiale di assenso alle opere in progetto;
27. eventuale relazione agronomica per interventi in zona B5 che interessano le alberature esistenti.

#### **Art. 32 - Documentazione da allegare ai progetti diversi da quelli dell'art. 31**

I progetti relativi agli interventi diversi da quelli di cui all'art. 31 dovranno essere corredati da tutta la documentazione necessaria per consentire la corretta identificazione di tutti gli elementi relativi al progetto presentato e da quanto previsto dalla legislazione vigente.

I progetti dovranno pertanto essere corredati dalla seguente documentazione:

1. autocertificazione secondo le norme vigenti che dimostri il titolo del richiedente all'intervento;
2. asseverazione del progettista, secondo il modello predisposto dall'Amministrazione, della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie;
3. estratto catastale di mappa con evidenziata l'area oggetto di intervento;
4. estratto dello strumento urbanistico generale vigente alla scala esistente e, ove esiste, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione dell'immobile o del lotto interessato;
5. riferimento a pratiche edilizie precedenti in caso di interventi su fabbricati esistenti con l'indicazione dei relativi estremi ovvero riferimento a piani attuativi approvati e relative convenzioni, ovvero dichiarazione della proprietà in merito alla data di costruzione del fabbricato e alle destinazioni d'uso (solo per fabbricati ante 1967);
6. schede catastali dell'immobile;
7. eventuali pareri preventivi richiesti e/o rilasciati ovvero indicazione dei relativi estremi;

8. rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10 x 15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (con la sola esclusione degli interventi per opere interne) comprese le eventuali alberature esistenti;
9. eventuale autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi delle leggi vigenti ovvero indicazione dei suoi estremi;
10. documentazione relativa all'esame di impatto paesistico con riferimento al grado di sensibilità del sito attribuito dal Piano delle Regole;
11. eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici o della Soprintendenza archeologica;
12. autocertificazione dei requisiti igienico-sanitari oppure eventuale parere igienico-sanitario richiesto direttamente dall'interessato all'Asl;
13. autorizzazione della Polizia Locale e dell'ufficio Lavori Pubblici alla formazione di accessi carrai prospicienti strade comunali e alla manomissione del suolo pubblico;
14. autorizzazione alla formazione di accessi prospicienti strade di tipo sovracomunale;
15. elaborati grafici quotati firmati dal dichiarante e dal progettista illustrativi dell'intervento, comprensivi di piante, prospetti e sezioni, con il confronto tra situazione esistente o approvata, in progetto e sovrapposizione evidenziando gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni, rosso per le costruzioni) e indicando la destinazione d'uso, la superficie e il rapporto aeroilluminante per ogni vano;
16. calcoli planivolumetrici, da riportare necessariamente sugli elaborati grafici, per la verifica della conformità del progetto agli indici dello strumento urbanistico vigente;
17. dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
18. attestazione avvenuta richiesta di autorizzazione per allacciamento all'impianto fognario effettuata alla società concessionaria del servizio;
19. previsione delle opere e dei dispositivi per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, in ottemperanza all'art. 3.2.11 del Regolamento Locale d'Igiene
20. indicazione Impresa esecutrice con impegnativa alla presentazione di:
  - dichiarazione dell'organico medio annuo;
  - certificato di regolarità contributiva.
21. ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria e spese.

### **Art. 33 - Documentazione da allegare ai progetti relativi alle insegne di esercizio**

I progetti relativi alle insegne di esercizio devono essere corredati dalla seguente documentazione:

1. autocertificazione secondo le norme vigenti che dimostri il titolo del richiedente all'intervento;
2. documentazione fotografica a colori min. cm. 10 x 15 relativa al prospetto interessato dall'intervento e agli eventuali fabbricati adiacenti, recante la simulazione dell'inserimento della/e nuova/e insegna/e di esercizio;

3. eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici o della Soprintendenza archeologica;
4. elaborati grafici firmati dal richiedente contenenti il prospetto e la sezione in adeguata scala della struttura sulla quale si intende applicare l'insegna di esercizio, con l'indicazione delle dimensioni e della natura (luminosa - non luminosa - illuminata - altra tipologia) dell'insegna e dei materiali da utilizzare;
5. bozzetto dell'insegna, firmato dal richiedente, con l'indicazione dell'iscrizione, dell'eventuale logo e di quanto altro contenuto nell'insegna in adeguata scala grafica.

**Art. 34 - Modifica ed integrazione della documentazione**

La documentazione a corredo dei progetti di cui agli articoli precedenti potrà essere integrata o modificata con apposita disposizione di servizio emanata dal Dirigente Area Pianificazione del Territorio, in particolare quando lo rendano necessario norme statali, regionali e regolamentari sopravvenute.

## **SEZIONE VI**

### **DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Art. 35 - Tipologie e definizioni degli interventi edilizi**

Ferme restando le tipologie degli interventi edilizi indicate dalla legislazione statale e regionale e le relative definizioni generali, il presente regolamento individua le singole opere edilizie riconducibili a ciascuna differente tipologia, con la finalità di agevolare la qualificazione tecnico - giuridica delle opere in progetto.

L'individuazione delle singole opere riconducibili a ciascuna differente tipologia di intervento edilizio è da considerare esemplificativa e non tassativa, non escludendo pertanto altre opere deducibili dalla definizione generale.

La qualificazione tecnico - giuridica delle opere ha per oggetto l'intervento edilizio considerato nell'insieme e non per parti e, comunque, valutato nella sua unità temporale e/o funzionale con altri eventuali interventi edilizi interessanti la stessa unità immobiliare o lo stesso edificio.

#### **Art. 36 - Manutenzione ordinaria**

Sono qualificate di manutenzione ordinaria sotto la personale responsabilità dell'esecutore e, ai sensi dell'art. 33 c.2 lett. a) della L.R. 12/2005, non necessitano di titolo abilitativo, le seguenti opere:

##### **Opere interne**

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

### **Opere esterne**

1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, comprese quelle finalizzate al risparmio energetico, anche con l'impiego di materiali diversi, purché non siano alterati i caratteri originari;
2. Riparazione, coibentazione, ricorso del manto di copertura e riparazione e/o sostituzione dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché non siano alterate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura;
3. Ripristino e tinteggiatura delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche;
4. Riparazione di balconi e terrazzi, rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservati i caratteri originari;
5. Riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi;
6. Installazione di zanzariere e di tende solari fatto salvo quanto prescritto all'art.68;
7. Sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
8. Riparazione e sostituzione di recinzioni con le medesime caratteristiche;
9. Installazione di grate limitatamente ai vani finestra;
10. Realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti e realizzazione di pavimentazioni esterne di cortili con l'impiego dei materiali ammessi nelle relative zone di pregnanza e nel rispetto della superficie permeabile minima prescritta dalle N.T.A.;
11. Collocazione nel verde o sui terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati e strutture aperte su tutti i lati con copertura leggera, non fissa, costituita da cannicci, teli o tende;
12. Posa al suolo di piccoli manufatti prefabbricati ad uso deposito, realizzati in legno o metallo e privi di fondazioni, aventi una superficie massima in pianta di mq 10, un'altezza massima misurata al colmo di m. 2,40 e privi di qualsiasi tipo di impianto tecnologico.

### **Art. 37 -Manutenzione straordinaria**

Sono qualificate di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1. Le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
2. Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
3. Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
4. Le opere di rifacimento totale delle coperture che ne alterino la sagoma, le pendenze e le caratteristiche o che riguardino l'orditura principale;

5. Le opere di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte delle aperture, la realizzazione parziale di nuove aperture, la chiusura di parte delle aperture esistenti;
6. Le opere relative alla realizzazione e alla sostituzione di piccoli elementi accessori delle costruzioni;
7. Le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari;
8. Le parziali modificazioni dell'assetto distributivo interno delle costruzioni, anche con il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari;
9. Le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici;
10. Le opere necessarie per realizzare ed integrare gli impianti tecnologici, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, e le relative reti nonché per realizzare i conseguenti volumi tecnici;
11. Le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale da realizzare negli immobili destinati alla produzione di beni e di servizi che risultino necessarie per adeguare e mantenere in efficienza gli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle relative costruzioni;
12. Formazione di piscina ad uso privato da realizzarsi nelle aree pertinenziali di edifici residenziali esistenti.

#### **Art. 38 - Restauro**

Sono qualificate di restauro le seguenti opere:

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

#### **Art. 39 - Risanamento conservativo**

Sono qualificate di risanamento conservativo le seguenti opere:

1. Le opere sistematiche di recupero igienico e funzionale delle unità immobiliari e delle costruzioni finalizzate a consentirne un uso adeguato sia con riferimento alla destinazione d'uso esistente sia con riferimento ad una diversa destinazione d'uso, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
2. Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali;

3. Sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali o inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purchè nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
4. Inserimento di locali e impianti tecnici, igienici e funzionali, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
5. Parziali adeguamenti dei fronti edilizi e delle coperture, purchè non vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati, ove esistono, gli elementi di carattere decorativo, architettonico ed ambientale;
6. Modificazioni della distribuzione interna che comportino aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari, purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni, e siano salvaguardati, ove esistono, gli elementi di carattere decorativo;
7. Sistemazione delle aree cortilizie, nel rispetto delle preesistenze, anche in funzione della diversa destinazione d'uso.

#### **Art. 40 -Ristrutturazione**

Sono qualificati di ristrutturazione i seguenti interventi:

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

#### **Art. 41 -Nuove costruzioni**

Sono qualificate di nuova costruzione le seguenti opere:

1. Le opere che comportano la realizzazione di superficie o volume;
2. Gli interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
3. Gli interventi relativi a manufatti autonomi sotto il profilo urbanistico-edilizio;
4. L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, ecc.) che siano utilizzati come abitazioni e ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze non temporanee;
5. La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo edificato;
6. Gli interventi per la realizzazione di pertinenze il cui volume superi il 20% del volume dell'edificio principale;
7. La realizzazione di depositi di merci o di materiali;

8. La realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo edificato.



## **SEZIONE VII**

### **DEI REQUISITI DI QUALITÀ E DI CORRETTO INSERIMENTO DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Art. 42 - Principi**

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

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

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

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

#### **Art. 43 - Deroghe**

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

#### **Art. 44 - Nozioni di riferimento**

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

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

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

#### **Art. 45 - Organismo edilizio - definizione e classificazione**

Con "organismo edilizio" si intende la realtà fisica di un oggetto architettonico inteso sia nella sua natura di solido sia come espressione di una determinata composizione formale e funzionale,

indipendentemente dalla destinazione d'uso, dalla data di costruzione e dalla localizzazione sul territorio.

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

Gli organismi edilizi sono classificati nel modo che segue:

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

Le caratteristiche fondamentali che ciascun organismo edilizio è tenuto a rispettare nonché le caratteristiche degli interventi edilizi ad essi relativi sono indicati negli articoli da 46 a 53 che seguono.

La classificazione di cui al presente articolo esclude le costruzioni esistenti o progettate atipiche, sporadiche o ibride, non riconducibili in quanto tali a nessun tipo morfologico; gli interventi edilizi che le riguardano dovranno pertanto essere oggetto di una specifica valutazione anche sotto il profilo morfologico.

#### **Art. 46 - Organismi edilizi – Casa singola**

##### **Dimensioni**

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

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

Misure lotto: superfici medie da 400 a 900 mq.

##### **Conformazioni**

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

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

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

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

##### **Attinenze**

Coperte: autorimesse, ricoveri attrezzi, serre e ripostigli disgiunti, al piano terreno (costruzioni accessorie), o ricavati nel piano interrato.

Scoperte: giardino privato, di dimensioni pari a metà o all'intero lotto, con eventuale zona pavimentata; raramente orto sul retro.

### **Collocazioni**

Lotti: disposti a maglia regolare, con accessi, anche veicolari, indipendenti.

Edificio principale: collocato nell'area di pertinenza in posizione arretrata dai confini.

Costruzioni accessorie: in aderenza all'edificio, a confine con altre costruzioni, alla recinzione (escluso lato strada).

### **Destinazioni**

Prevalenti: residenziale, con uno o due alloggi indipendenti, per ciascun edificio

Compatibili: studi professionali, terziario minore.

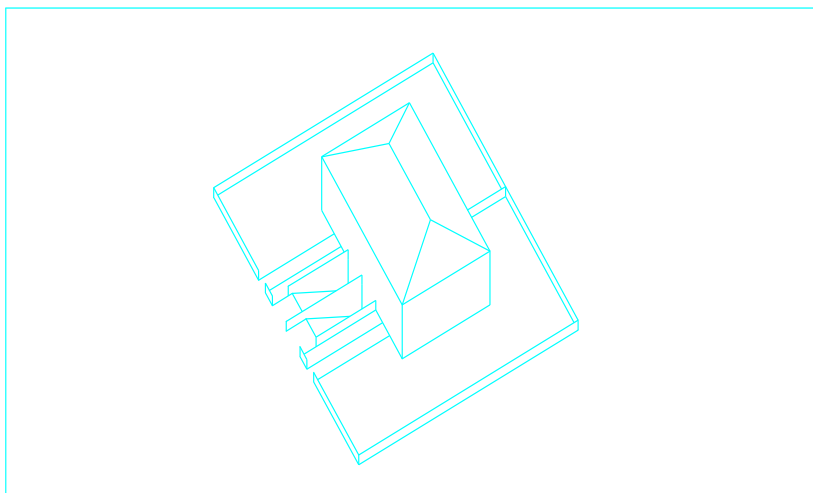
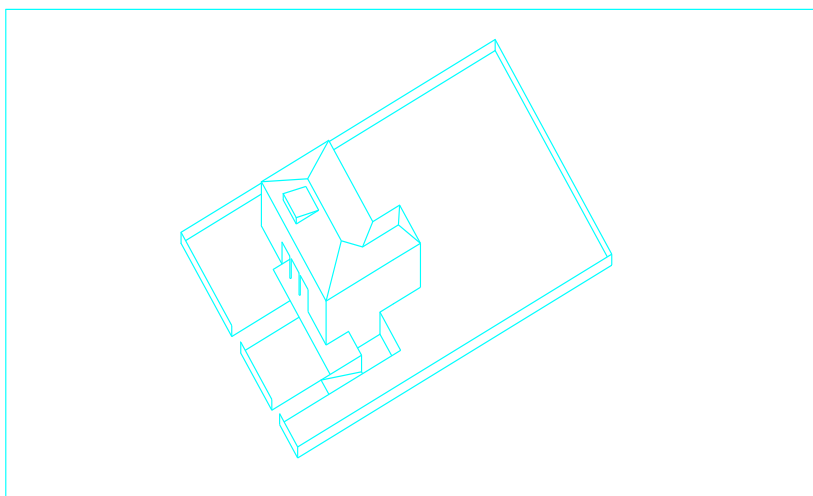
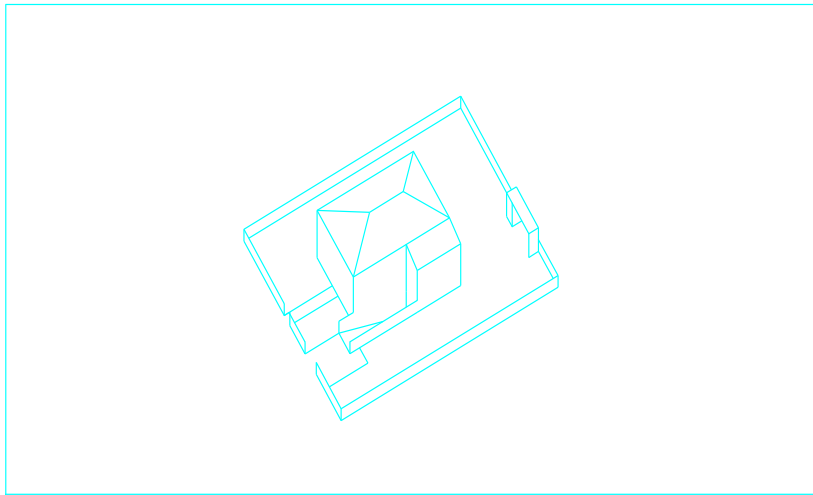
### **Interventi**

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

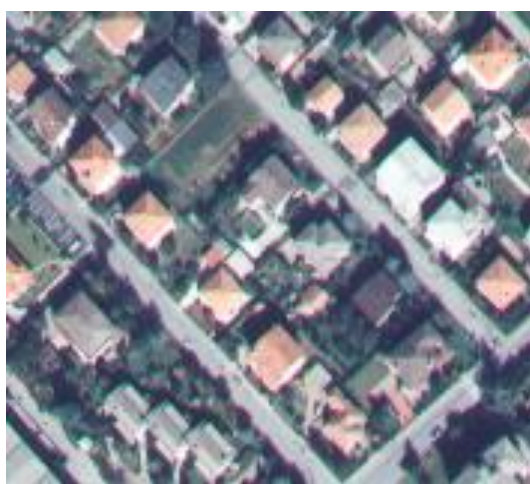
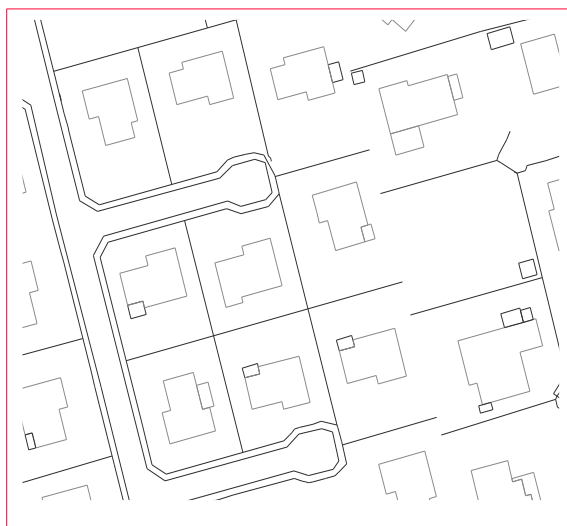
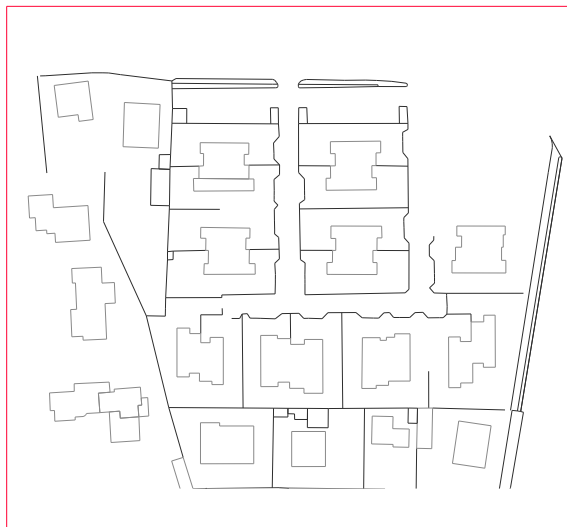
### **Divieti**

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

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



**Art. 47 -**



## **Organismi edilizi – Casa a schiera**

### **Dimensioni**

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

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

Misure lotto: superfici medie da 1.500 a 2.500 mq.

### **Conformazioni**

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

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

Aggetti: balconi e tettoie su ingressi.

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

### **Attinenze**

Coperte: autorimesse singole o comuni al piano interrato, o seminterrato, con rampe in genere separate.

Scoperte: giardini privati costituiti da porzioni modulari del lotto, con eventuale zona pavimentata.

### **Collocazioni**

Lotti: disposti a maglia regolare con accessi, anche veicolari, indipendenti.

Edificio principale: in genere collocato con il lato lungo parallelo alla strada, da questa arretrato per lo sviluppo delle rampe.

Costruzioni accessorie: non previste.

### **Destinazioni**

Prevalenti: residenziale, con l'accostamento per ciascun edificio di tre o più unità abitative modulari e indipendenti.

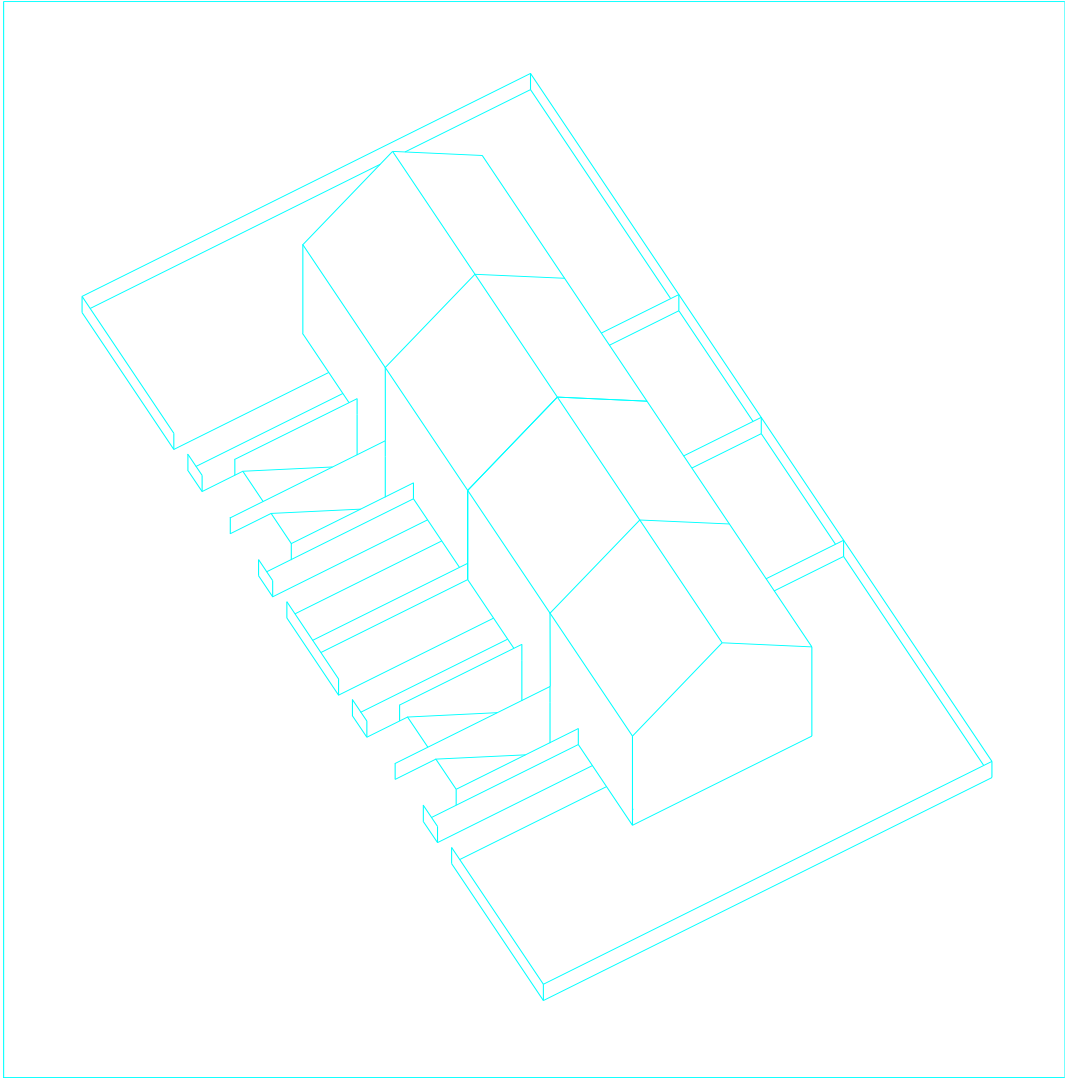
Compatibili: studi professionali, laboratori, terziario minore.

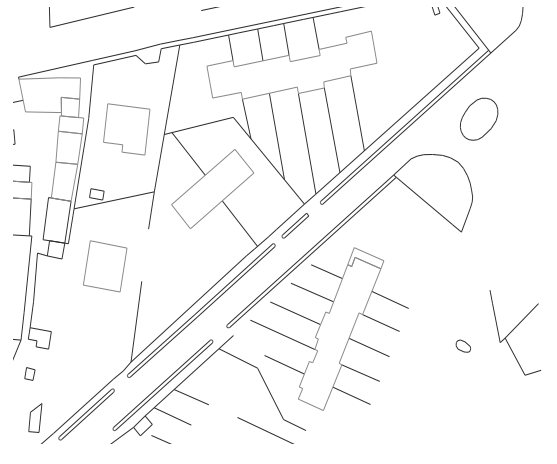
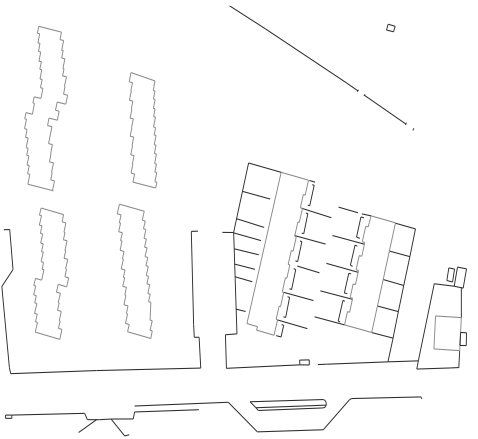
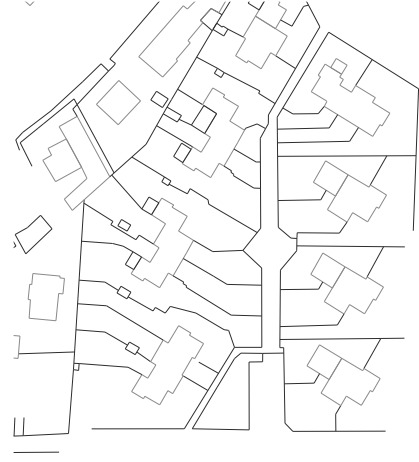
### **Interventi**

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

### **Divieti**

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







## **Art. 48 - Organismi edilizi - Casa a cortina**

### **Dimensioni**

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

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

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

### **Conformazioni**

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

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

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

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

### **Attinenze**

Coperte: autorimesse, depositi per attrezzi e piccoli portici disgiunti (costruzioni accessorie), caratteri edilizi omogenei e simili a quelli dell'edificio principale.

Scoperte: cortile comune in gran parte pavimentato, anche con aiuole, o piccolo giardino.

### **Collocazioni**

Lotti: disposti a pettine lungo la strada, con accessi, anche veicolari, indipendenti.

Edificio principale: collocato con il lato lungo aderente alla strada.

Costruzioni accessorie: sul lato opposto del cortile, aderenti ai confini.

### **Destinazioni**

Prevalenti: al piano terra: verso strada attività commerciali; all'interno piccole attività artigianali e residenza; ai piani superiori: residenza con presenza nello stesso edificio di più unità abitative, disimpegnate da scale e ballatoi comuni.

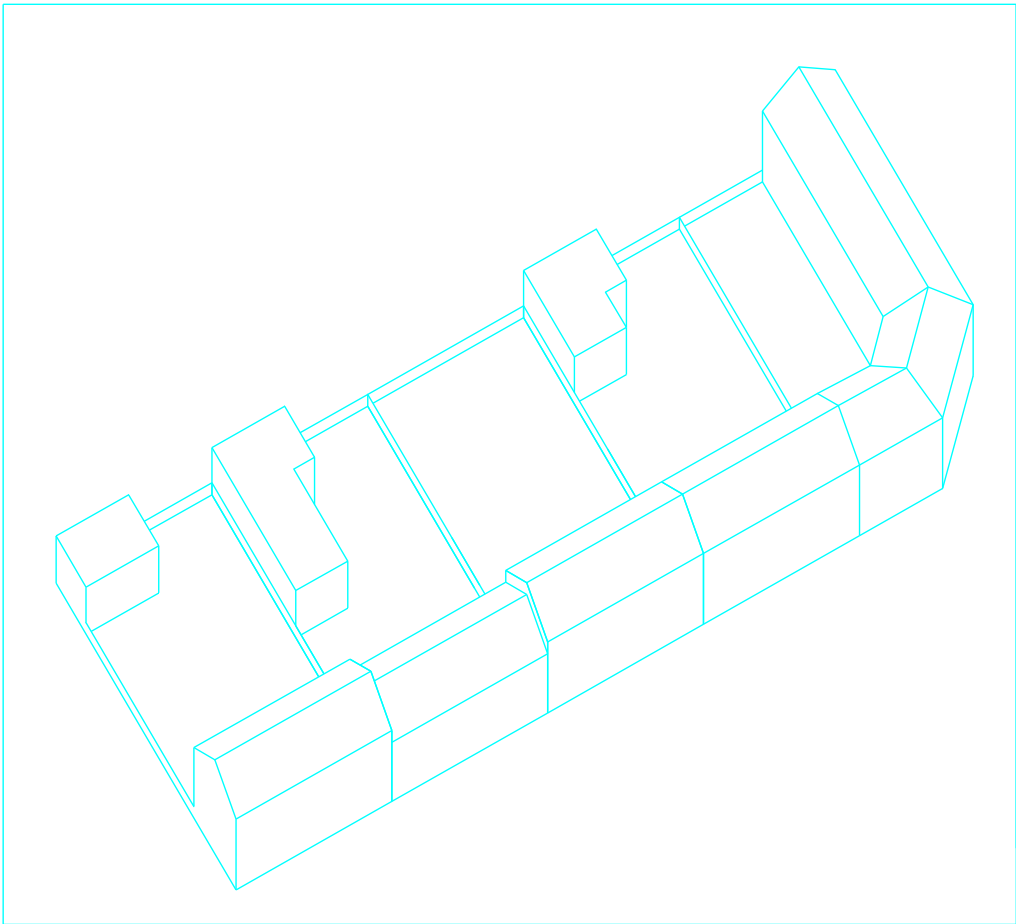
Compatibili: studi professionali, laboratori, terziario minore.

### **Interventi**

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

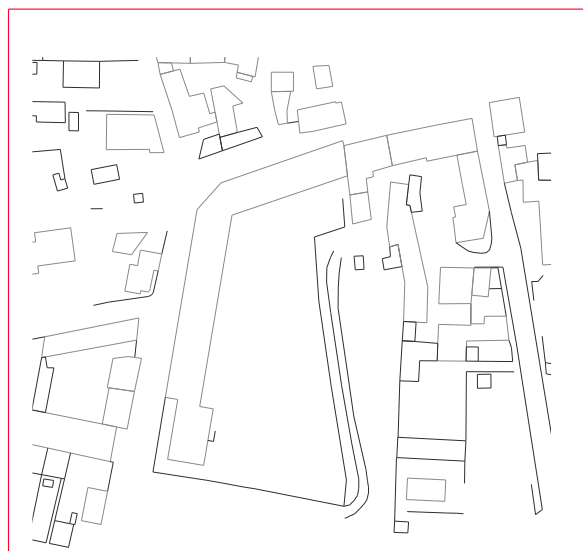
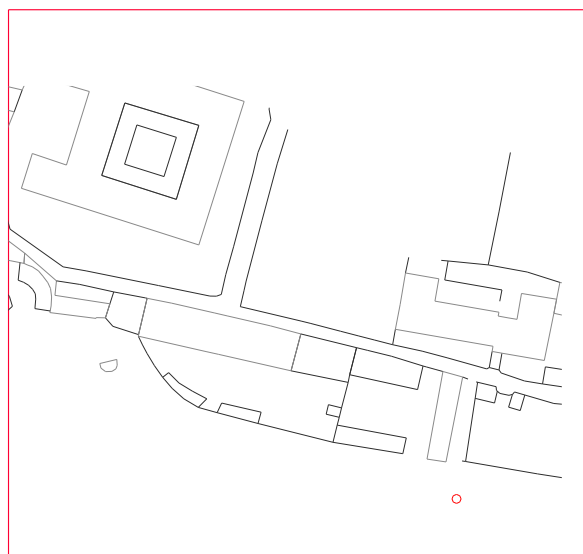
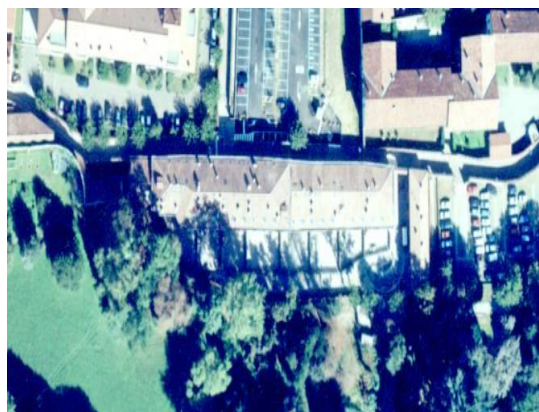
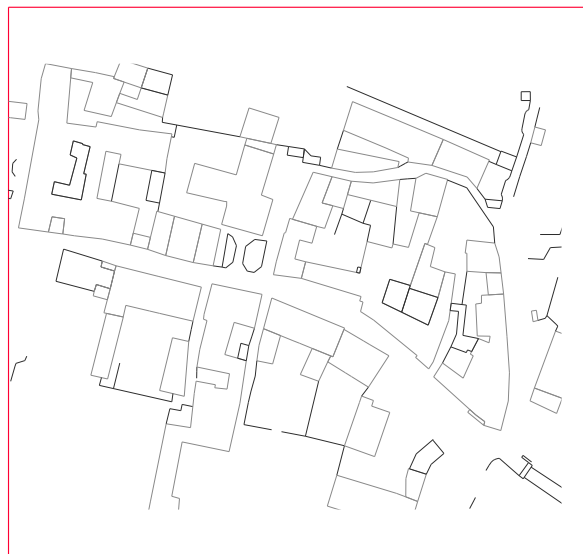
### **Divieti**

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



CONTESTI EDILIZI – TIPOLOGIA

CASE A CORTINA



## **Art. 49 - Organismi edilizi – Edificio a corte**

### **Dimensioni**

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

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

Misure lotto: superfici medie da 1.500 a 3.500 mq.

### **Conformazioni**

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

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

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

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

### **Attinenze**

Coperte: autorimesse, ricoveri, depositi e portici collegati o disgiunti (costruzioni accessorie)

Scoperte: corte comune carrabile e pavimentata in parte.

### **Collocazioni**

Lotti: disposti a scacchiera nel centro abitato; isolati o a grappolo nel contado, con accessi veicolari indipendenti.

Edificio principale: collocato lungo il perimetro.

Costruzioni accessorie: su altri lati della corte, aderenti ai confini.

### **Destinazioni**

Prevalenti: Nel centro abitato attività commerciali; piccole attività artigianali, uffici e residenza; nel contado, attività agricole e residenza.

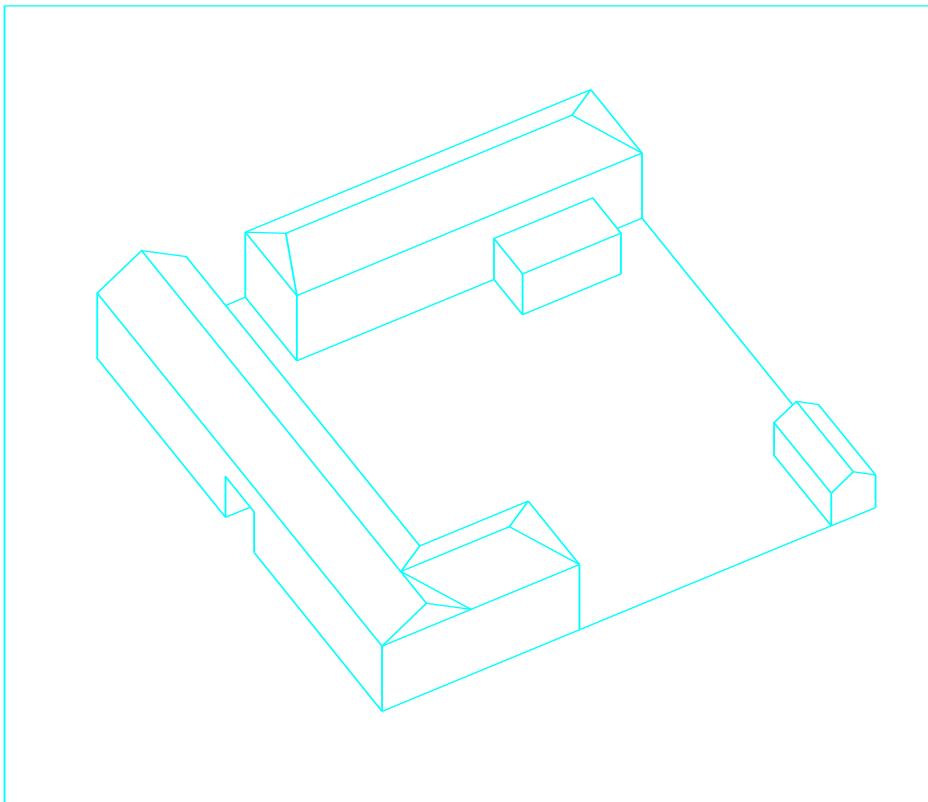
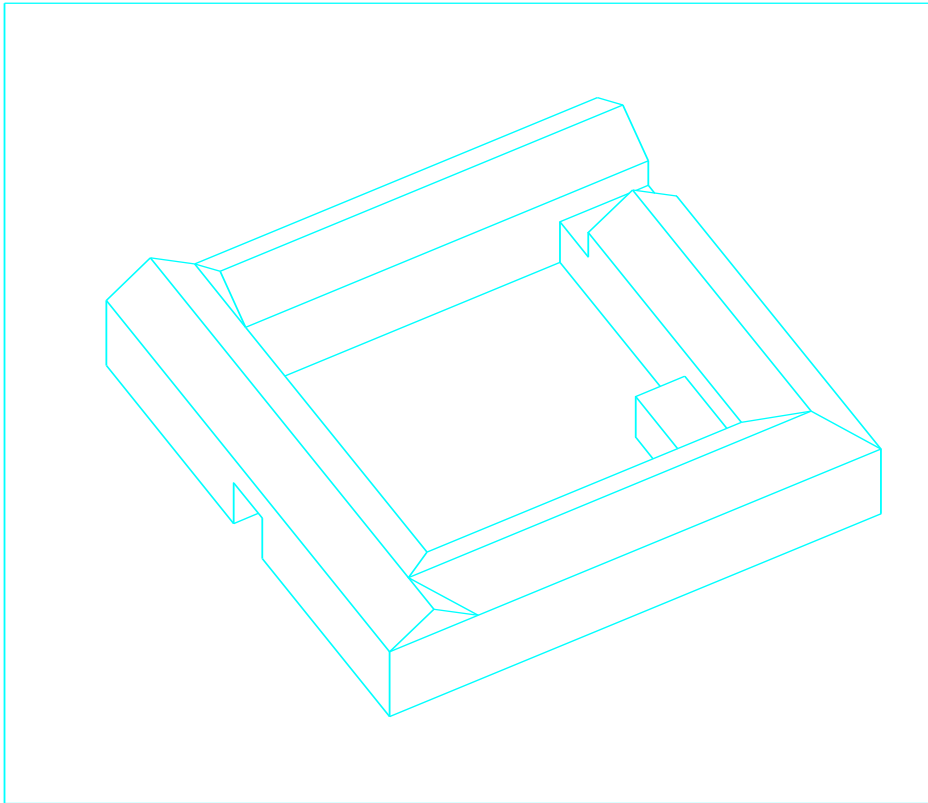
Compatibili: studi professionali, laboratori, terziario minore, comunità, associazioni culturali.

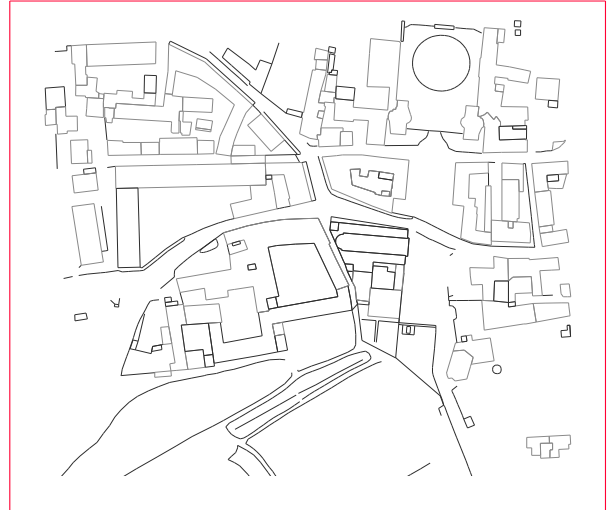
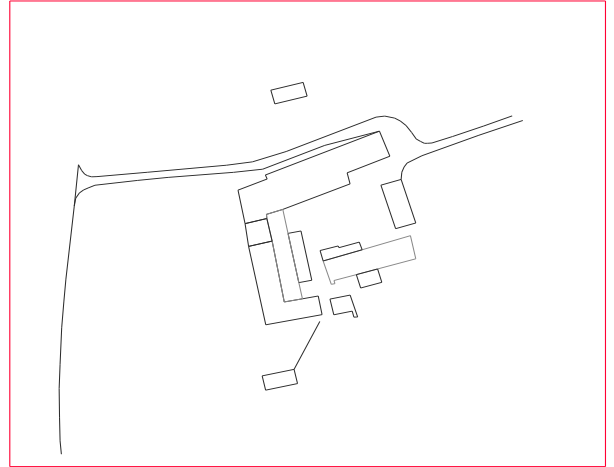
### **Interventi**

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

### **Divieti**

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





## **Art. 50 - Organismi edilizi – Fabbricato a padiglione**

### **Dimensioni**

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

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

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

### **Conformazioni**

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

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

Aggetti: pensiline.

Rientranze: androni.

### **Attinenze**

Coperte: autorimesse e depositi collegati o disgiunti (costruzioni accessorie o autonome)

Scoperte: piazzali pavimentati, parcheggi interni anche drenanti, aiuole e, in taluni casi, verde più consistente.

### **Collocazioni**

Lotti: superfici minori disposte a maglia regolare con accessi veicolari indipendenti da strade secondarie, grandi superfici prospicienti la rete viaria principale.

Edificio principale: se unico, collocato al centro del lotto; se ripetuto su grandi aree, disposto secondo un disegno preordinato.

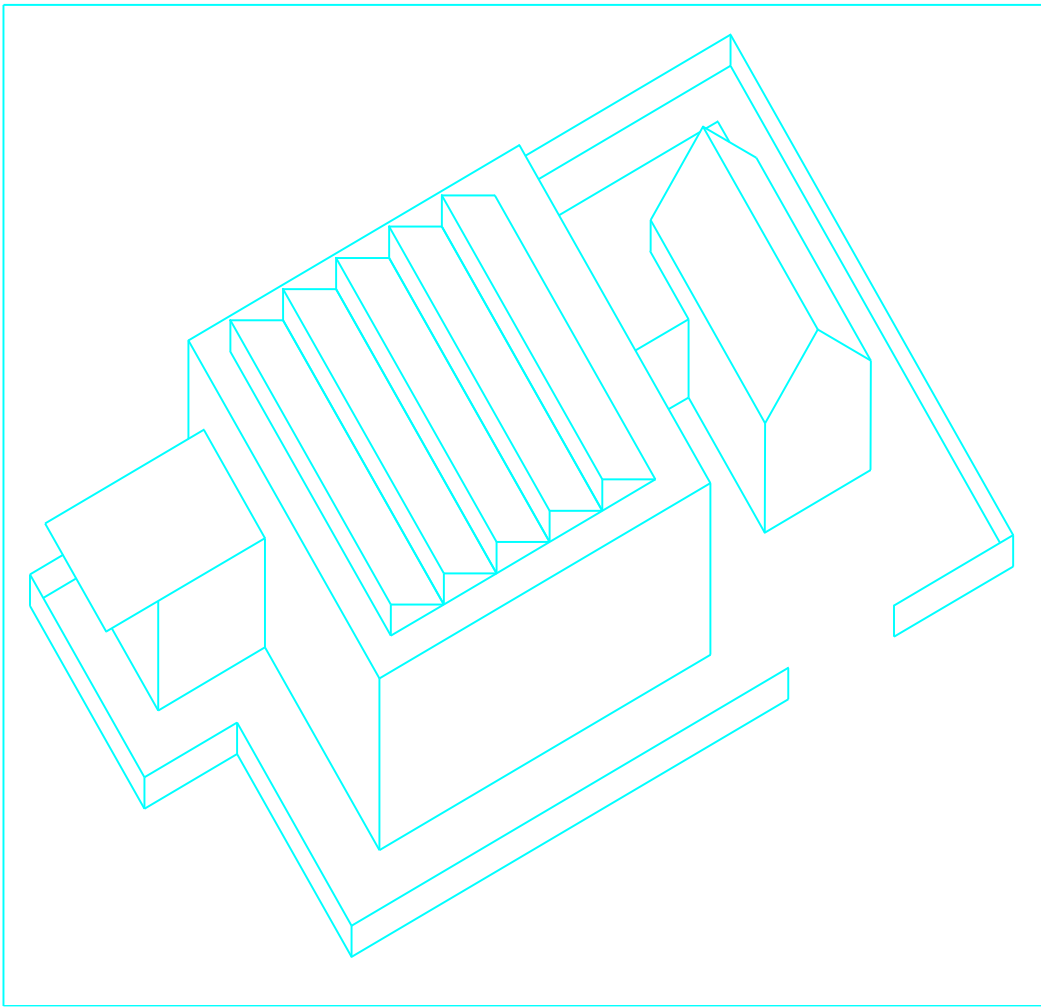
Costruzioni accessorie: se di notevole consistenza sono equiparate agli edifici principali; se minori, in aderenza ai confini.

### **Destinazioni**

Prevalenti: produttive (artigianato e industria), terziarie (centri scolastici, sanitari, di ricerca) e commerciali.

### **Interventi**

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

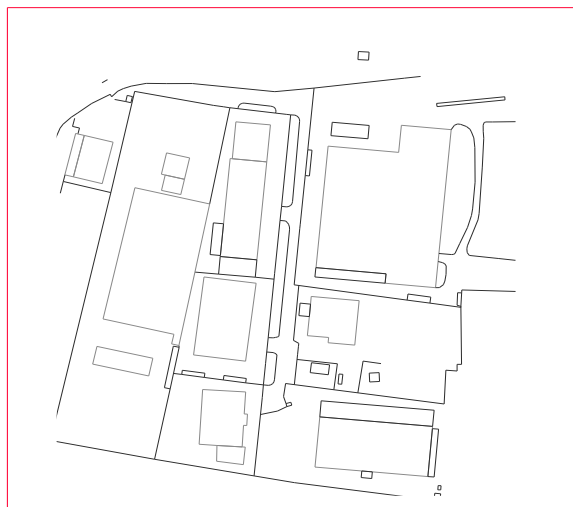
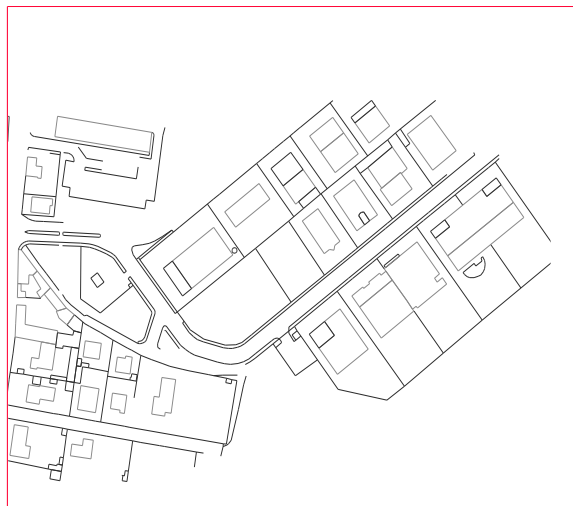
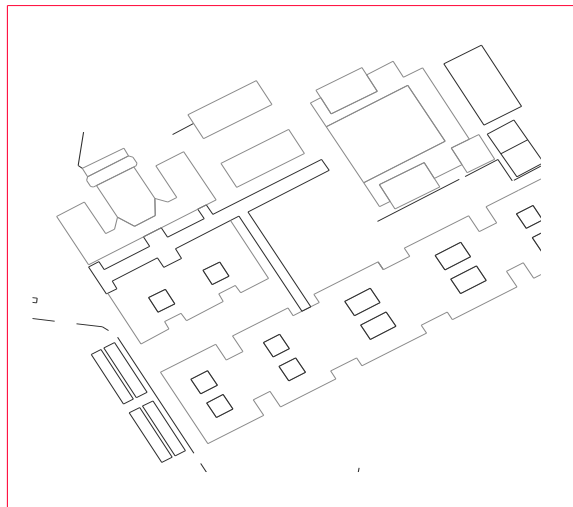


**Art. 51 -**



CONTESTI EDILIZI – TIPOLOGIA

FABBRICATI A PADIGLIONE



COMUNE DI VIMERCATE – REGOLAMENTO EDILIZIO

## **Organismi edilizi – Palazzina**

### **Dimensioni**

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

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

Misure lotto: superfici medie da 8.000 a 15.000 mq.

### **Conformazioni**

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

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

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

Rientranze: logge e piccoli androni ricavati nel volume.

### **Attinenze**

Coperte: autorimesse comuni ricavate nel piano interrato.

Scoperte: giardino condominiale esteso a tutto il lotto.

### **Collocazioni**

Lotti: ubicazioni e forme geometricamente non generalizzabili.

Edifici: collocati in modo libero e in posizione arretrata dai confini.

Costruzioni accessorie: non previste.

### **Destinazioni**

Prevalenti: residenziale, con due o tre alloggi per piano, serviti da scale interne e ascensori comuni.

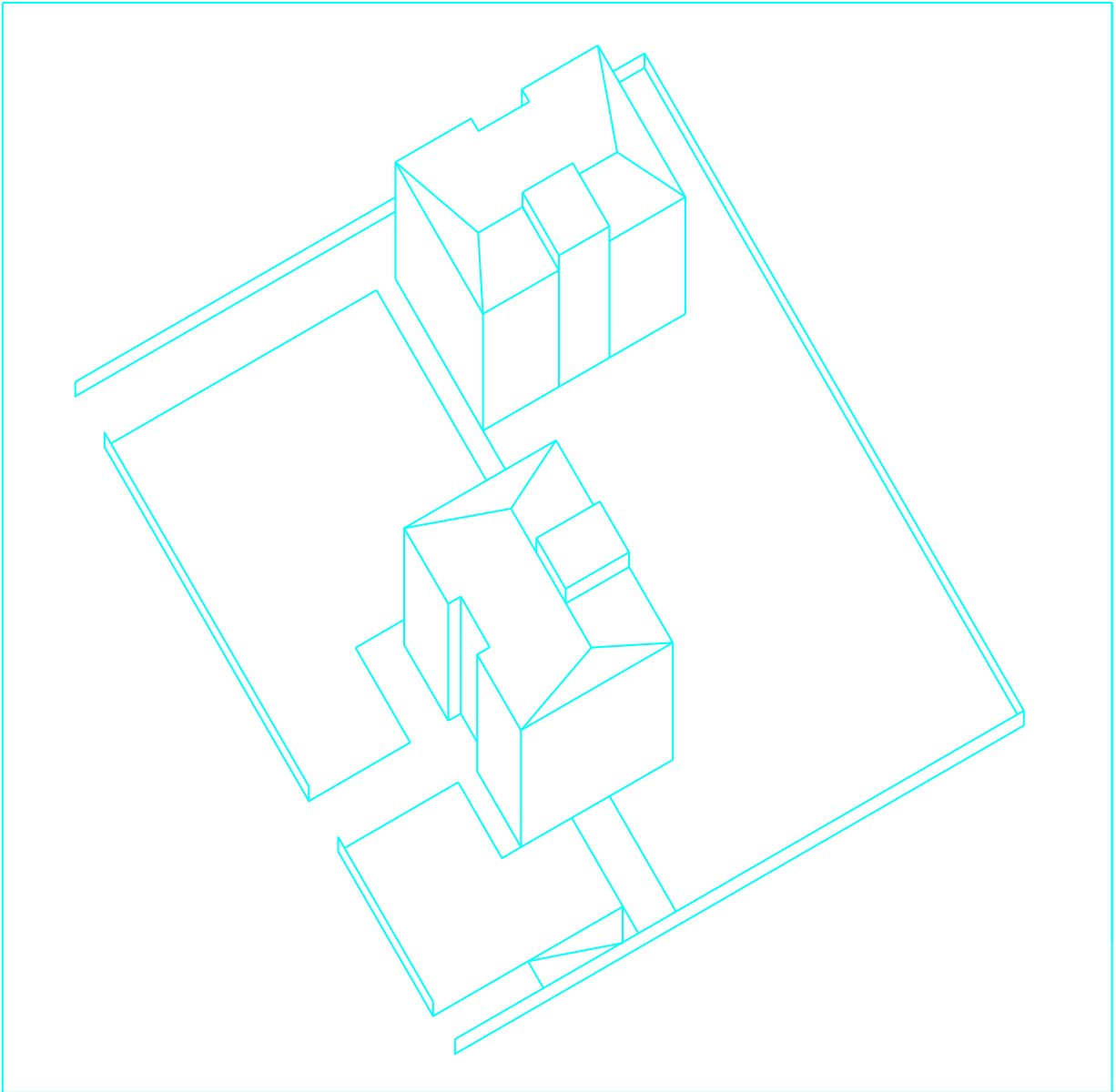
Compatibili: studi professionali, terziario minore.

### **Interventi**

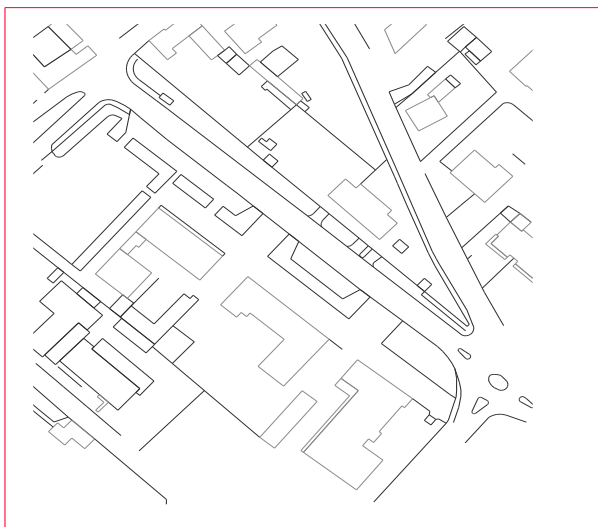
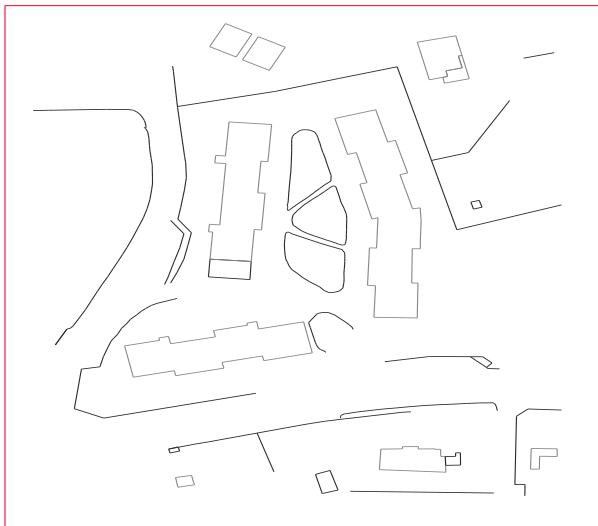
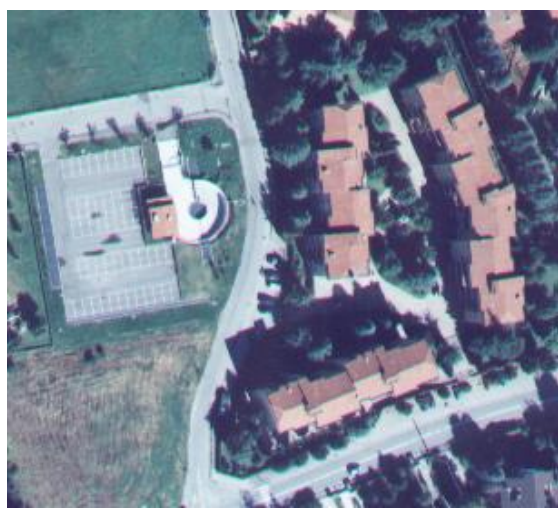
Modalità: Possibile recupero dei sottotetti.

### **Divieti**

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



**Art. 52 -**



COMUNE DI VIMERCATE – REGOLAMENTO EDILIZIO

## **Organismi edilizi – Caseggiato pluripiano**

### **Dimensioni**

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

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

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

Raramente, edifici accostati tra loro.

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

### **Conformazioni**

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

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

Aggetti: balconi e terrazzi, con parapetti preferibilmente opachi.

Rientranze: logge e androni ricavati nel volume.

### **Attinenze**

Coperte: autorimesse comuni ricavate nel piano interrato.

Scoperte: giardino condominiale esteso a tutto il lotto.

### **Collocazioni**

Lotti: ubicazioni e forme delle aree di pertinenza preordinate secondo maglia geometrica ortogonale.

Edifici: collocati in modo ordinato secondo una ideale maglia ortogonale, a volte uniti lungo gli spigoli verticali.

Costruzioni accessorie: non previste.

### **Destinazioni**

Prevalenti: residenziale, tre – sei unità immobiliari per piano, servite da scale interne e ascensori comuni.

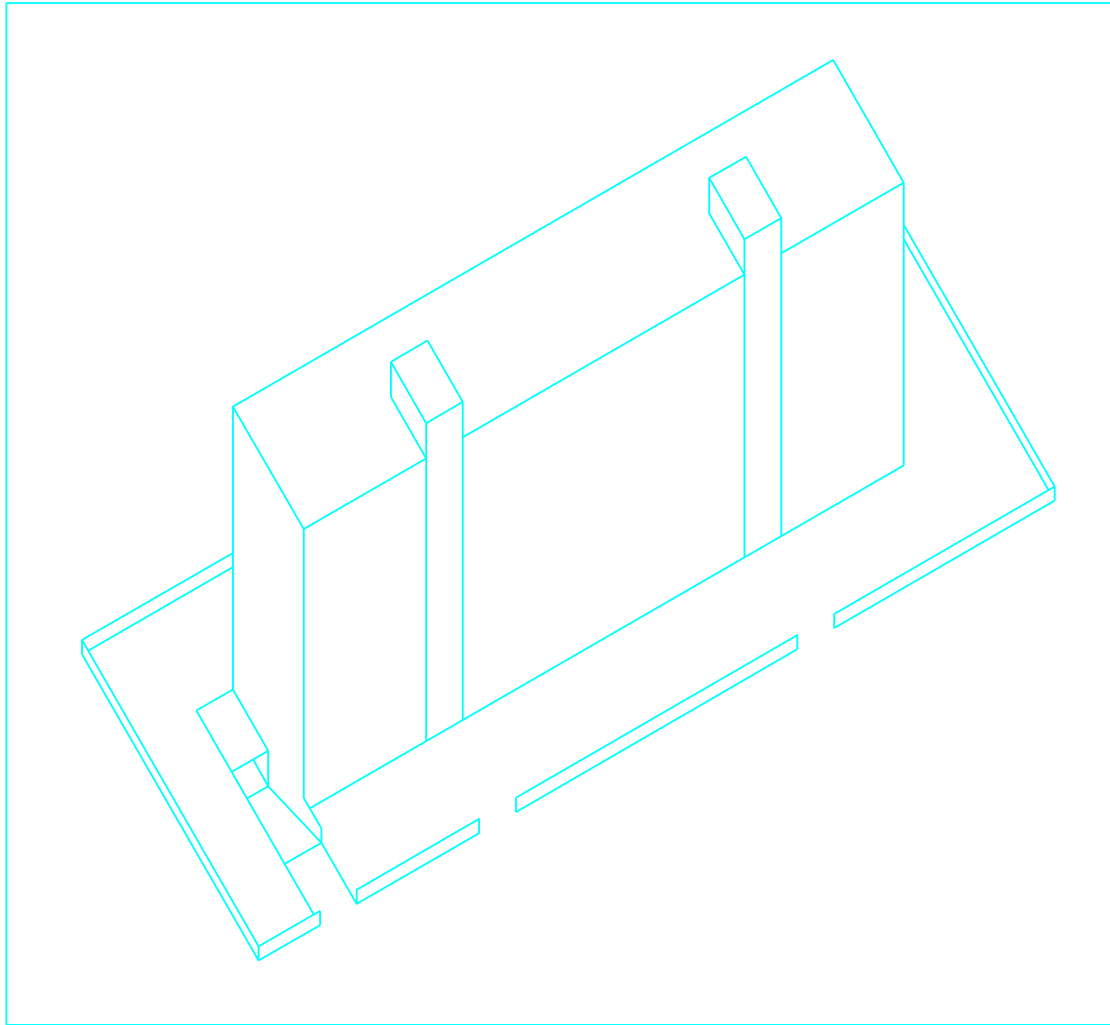
Compatibili: studi professionali, uffici anche direzionali, cliniche.

### **Interventi**

Modalità: possibile recupero dei sottotetti.

### **Divieti**

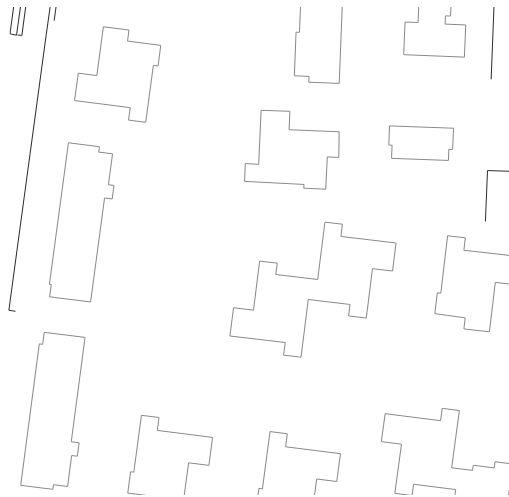
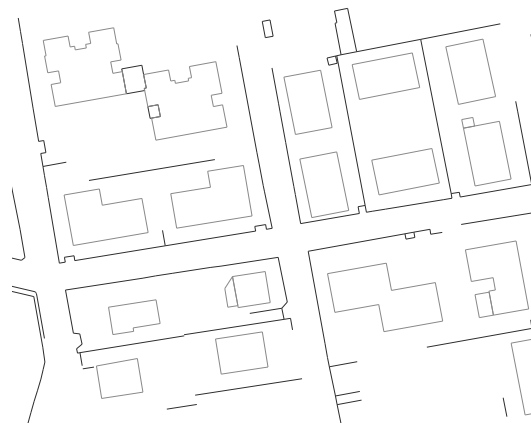
Aggregazioni superfetative, abbaini sovradimensionati, falde del tetto con inclinazione spezzata (a mansarda).



**Art. 53 -**

CONTESTI EDILIZI – TIPOLOGIA

CASEGGIATI PLURIPIANO



COMUNE DI VIMERCATE – REGOLAMENTO EDILIZIO

## **Organismi edilizi – Edificio a torre**

### **Dimensioni**

Altezza edificio: 6 piani fuori terra e oltre.

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

Raramente, edifici accostati tra loro.

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

### **Conformazioni**

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

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

Aggetti: balconi e terrazzi.

Rientranze: logge e androni ricavati nel volume.

### **Attinenze**

Coperte: autorimesse comuni ricavate nel piano interrato.

Scoperte: giardino esteso a tutto il lotto.

### **Collocazioni**

Lotti: ubicazioni e forme delle aree di pertinenza non necessariamente a maglia geometrica ortogonale.

Edifici: collocati in modo ordinato secondo una ideale maglia ortogonale in alcuni casi preordinata.

Costruzioni accessorie: guardiole e portinerie.

### **Destinazioni**

Prevalenti: alberghi, residence, uffici, anche direzionali, con due – tre unità immobiliari per piano, servite da scale interne e ascensori comuni.

Compatibili: studi professionali e residenza.

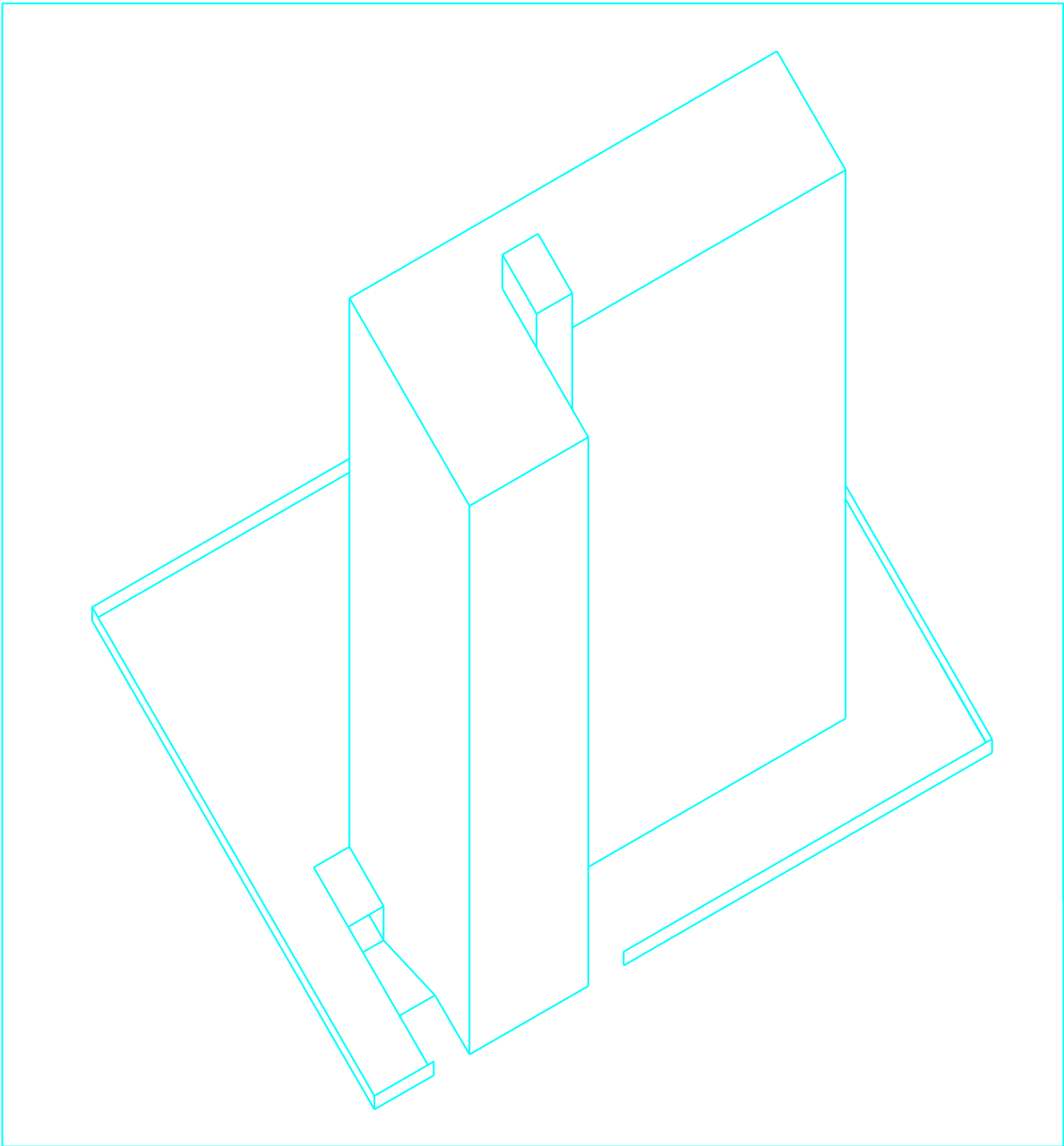
### **Interventi**

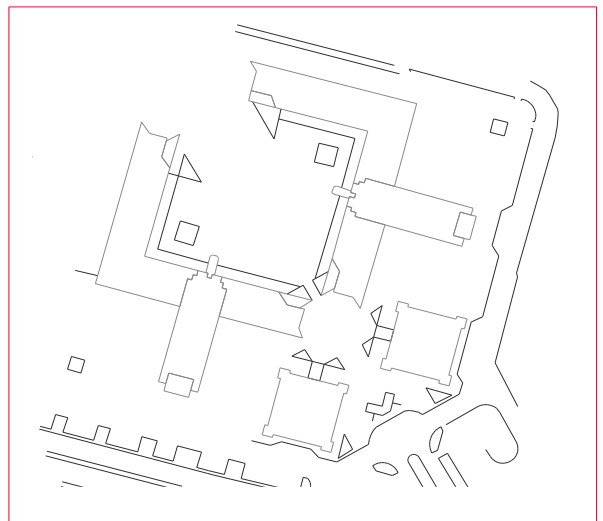
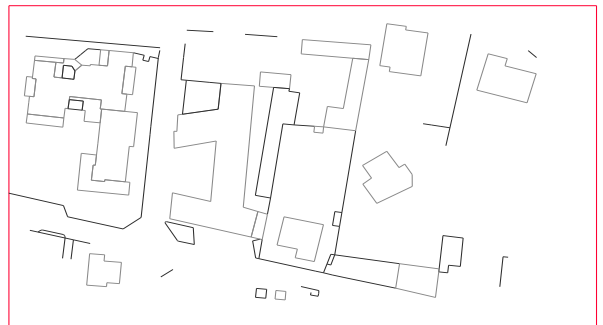
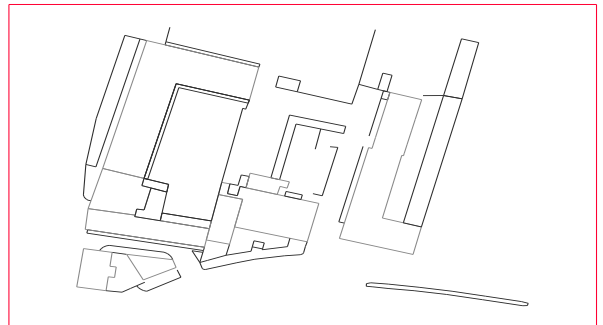
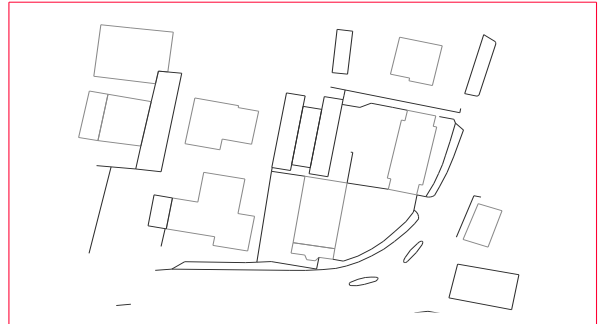
Modalità: Volumi tecnici in copertura.

### **Divieti**

Aggregazioni superfetative.







COMUNE DI VIMERCATE – REGOLAMENTO EDILIZIO

#### **Art. 54 - Organismo edilizio - individuazione**

Spetta al progettista individuare, in conformità al principio di sintonia di cui all'art. 42, l'organismo edilizio che è oggetto dell'intervento, sulla base della lettura dello stato dei luoghi, delle previsioni degli strumenti urbanistici nonché, nei casi particolarmente problematici, sulla base del parere preventivo reso dal Servizio Edilizia Privata ai sensi dell'art. 18 e seguenti del presente regolamento.

#### **Art. 55 - Contesto - definizione e classificazione**

Il contesto è un ambito territoriale (esistente ovvero programmato dagli strumenti urbanistici) che si configura come porzione omogenea di tessuto urbano edificato.

Le porzioni di tessuto urbano sono ambiti in cui si trovano localizzate e raggruppate costruzioni analoghe per tipologia volumetrica e caratteri morfologici.

Ogni contesto è caratterizzato dalla localizzazione prevalente di organismi edilizi tendenzialmente omogenei per le caratteristiche formali delle costruzioni e per le modalità con le quali le costruzioni si accostano le une alle altre.

I contesti sono classificati, in relazione agli organismi edilizi prevalentemente localizzati o da localizzare in ciascuno di essi in conformità alle prescrizioni di cui agli articoli da 46 a 53, come segue:

- contesto delle case singole
- contesto delle case a schiera
- contesto delle case a cortina
- contesto degli edifici a corte
- contesto dei fabbricati a padiglione
- contesto della palazzine
- contesto del caseggiato pluripiano
- contesto degli edifici a torre

#### **Art. 56 - Contesto - individuazione**

Spetta al progettista individuare il contesto entro il quale collocare l'intervento da realizzare in conformità al principio di sintonia con i caratteri peculiari di pregio dell'ambiente urbano di cui all'art. 42.

Il progettista individua il contesto sulla base della lettura dello stato dei luoghi, delle previsioni degli strumenti urbanistici nonché, nei casi particolarmente problematici, sulla base del parere preventivo reso dal Servizio Edilizia Privata ai sensi dell'art. 18 e seguenti del presente regolamento.

#### **Art. 57 - Zona di gravidanza - definizione e classificazione**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 58 - Zone di gravidanza - cartografia di riferimento**

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

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

#### **Art. 59 - Interventi sull'esistente e interventi di trasformazione**

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

Ferme restando le definizioni di organismo edilizio e di contesto di cui alla presente sezione, sono interventi sull'esistente quelli che conservano l'organismo edilizio esistente e sono invece interventi di trasformazione quelli che producono, attraverso l'utilizzo di un'area libera o attraverso la demolizione di edifici esistenti, un nuovo organismo edilizio e/o un nuovo contesto.

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

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

## **Art. 60 - Aspetti cromo-materici**

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

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

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

## **Art. 61 -Materiali**

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

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

### **Lapidei**

#### **GRADO 1**

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

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

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

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

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

#### **GRADO 2**

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

#### **GRADO 3**

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

## **Cementizi**

### **GRADO 1**

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

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

### **GRADO 2**

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

### **GRADO 3**

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

## **Laterizi**

### **GRADO 1**

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

Nelle pavimentazioni esterne sono ammesse campiture riquadrate con cordolature, eseguite anche con listelli (sestini e tozzetti) disposti a spina, a filari, a disegni incrociati; sotto portici o androni, sono consentite tavole (mezzane, lambrecchi), quadrelle (ambrogette) e pianelle (medoni), anche con impasto variegato lombardo o "sciruss" (rosso- paglierino-marrone).

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

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

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

#### **GRADO 2**

Sono ammessi tipi, lavorazioni e pose di ogni genere, purchè nelle tonalità tipiche del "cotto".

#### **GRADO 3**

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

### **Ceramici**

#### **GRADO 1**

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

#### **GRADO 2**

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

#### **GRADO 3**

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

### **Lignei**

#### **GRADO 1**

L'uso del legno è prescritto per i serramenti esterni, ovvero per infissi e imposte di finestre e usci, con la eccezione di vetrine e porte per negozi. E' ammesso nelle orditure dei tetti, anche per le parti a vista o sporgenti, nelle balconate verso corte e nei porticati interni, per solai, membrature, mensole, e parapetti. Non è consentito per pareti e rivestimenti esterni, recinzioni e cancelli, mentre è raccomandato per i portoni. E' ammesso per steccati provvisori e recinzioni di cantiere. Nell'ambito di giardini e zone alberate è consentito un limitato impiego del legno, per manufatti di arredo urbano. In generale la scelta delle essenze, le tonalità e le lavorazioni (sagomature e intagli) non devono essere ispirate a modelli alpini o allogeni.

Le superfici dei legni possono essere lasciate con venature a vista, ancorchè trattate con impregnanti e mordenti scuri; per i serramenti è inoltre consentita la verniciatura satinata, anche

con saturazione intensa, nelle tonalità terrose e in alcune delle tradizionali preesistenti (verdi e grigi).

### **GRADO 2**

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

### **GRADO 3**

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

### **Metallici**

#### **GRADO 1**

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

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

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

L'impiego di lamiere di acciaio è vietato per coperture e rivestimenti; è ammesso per le recinzioni provvisorie di cantiere, anche solo zincate, per serrande purché verniciate, così come per i canali di gronda e i pluviali.

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

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

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

Tutte le verniciature dei metalli, ove previste e/o richieste debbono essere eseguite con aspetto opaco, micaceo o satinato, anche con saturazione intensa, nelle tonalità terrose e nelle tonalità



tradizionali preesistenti; fanno eccezione i cartelli segnaletici e parzialmente le insegne, trattate nei relativi capitoli.

### **GRADO 2**

Sono ammessi l'uso dell'alluminio, esteso ai serramenti di ogni genere, l'impiego dei graticci metallici di tipo industriale, l'esecuzione di orditure e carpenterie in vista verso l'esterno a condizione che le relative superfici metalliche siano anodizzate, verniciate o plastificate nelle tonalità tradizionali scure.

La semplice zincatura è ammessa per i pali, la satinatura o spazzolatura dell'acciaio inox ne permette l'impiego per elementi di dimensione modesta, mentre l'anodizzazione chiara e/o giallognola dell'alluminio ne impedisce l'adozione.

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

### **GRADO 3**

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

### **Vetrosi**

#### **GRADO 1**

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

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

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

#### **GRADO 2**

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

#### **GRADO 3**

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

## **Tessili**

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

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

## **Sintetici e altri**

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

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

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

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

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

## **Art. 62 - Colori**

### **Codificazione**

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

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

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

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

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

### **Tonalità**

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

#### **TONALITÀ TERROSE:**

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

#### **TONALITÀ TRADIZIONALI:**

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

#### **TONALITÀ SEGNALETICHE:**

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

#### **TONALITÀ ACIDE:**

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

### **Prescrizioni per le differenti zone di gravidanza**

#### **GRADO 1**

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

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

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

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

Sono vietate le tonalità acide.

## **GRADO 2**

Vale quanto consentito e vietato per il grado 1.

## **GRADO 3**

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

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

## **Art. 63 - Coperture**

### **Forme**

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

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

### **GRADO 1**

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

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

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

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

Sono tollerate piccole coperture piane, praticabili come terrazzini, per modesti volumi edilizi aderenti ai fabbricati e a questi uniformati.

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

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

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

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

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

### **GRADO 2**

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

Sono tollerate falde inclinate anche non convergenti al colmo.

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

### **GRADO 3**

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

### **Manti**

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

Per le zone di gravidanza di grado 1, si ribadisce l'obbligo dei coppi in laterizio, preferibilmente di recupero, fatto salvo l'utilizzo di lastre metalliche così come indicato all'art. 61 "Materiali".

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

### **Elementi complementari**

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. 64 - Pareti esterne**

### **Paramenti murari**

#### ***MATERIALI E COLORI***

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

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

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

### **Frontespizi ciechi**

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

### **Muri di sostegno**

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

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

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

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

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

## **Aperture**

### **PROPORZIONI**

#### **GRADO 1**

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

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

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

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

#### **GRADO 2**

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

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

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

## **Serramenti**

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

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

Nelle zone di gravidanza di grado 1 non sono ammesse le tapparelle e, all'esterno, le cosiddette tende alla veneziana.

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

### **Art. 65 - Nuclei di valore architettonico ambientale**

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

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

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

Gli elementi principali dell'edilizia locale sono:

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

Nei contesti di valore architettonico ambientale unitari, seppur in presenza di interventi riguardanti una singola porzione, valgono le regole del presente articolo e la procedura di progetto d'insieme di cui al successivo art. 66.

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

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

- Mantenimento e, se possibile, ripristino di murature, pilastrature e arcate a vista;
- Mantenimento di porticati e loggiati esistenti in modo che sia garantita, anche nel caso della loro delimitazione parziale per la formazione di vani, una profondità minima di passaggio proporzionata alla profondità del corpo di fabbrica e comunque non inferiore a mt.150/180;



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

#### **Art. 66 - Nuclei di valore architettonico ambientale – Progetto d'insieme**

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

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

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

#### **Procedura**

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

Nell'ambito della propria attività istruttoria il Servizio edilizia privata valuta la proposta presentata con riferimento alle prescrizioni del precedente art. 65 e con riguardo alla coerenza della stessa con l'intorno.

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

## **Documentazione**

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

## **Art. 67 - Recinzioni**

### **Prescrizioni generali**

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

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

### **Prescrizioni specifiche**

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

Nelle zone di pregnanza di grado 1:

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

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

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

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

- con muretto o cordolo di altezza non superiore a cm. 40 sovrastato da cancellata per un'altezza massima complessiva di metri 2 ;

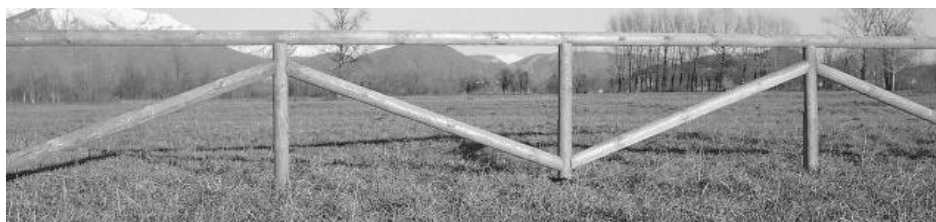
- con una trasparenza pari al 60% della superficie di ogni lato;

Sono ammessi reti e grigliati metallici collocati anche verso spazi pubblici; e sono tollerati inoltre gli elementi modulari in cemento, purché di disegno molto semplice e coerente con l'edilizia circostante.

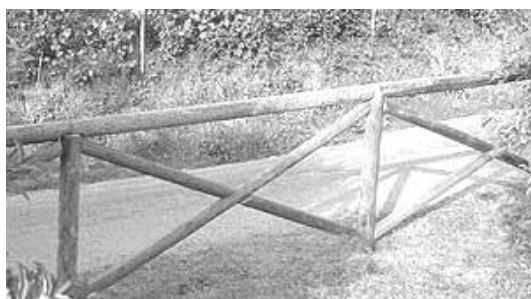
In generale, recinzioni e zoccolature di altezza diversa da quelle prescritte possono essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

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

Esempi di steccato in legno di tipo aperto:



Steccato aperto con pali alternati



Steccato aperto con pali incrociati



Steccato aperto con singola fila di pali



Steccato aperto con due file di pali a correre

### **Cancelli**

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

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

## **Art. 68 - Tende Solari**

### **Definizione**

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

### **Tipi, forme e dimensioni**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Materiali e colori**

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

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

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

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

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

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

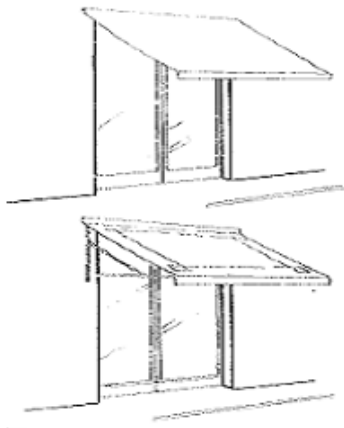
E' ammesso per i teli avvolgibili un decoro a disegno semplice come profilatura lineare monocromatica.

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

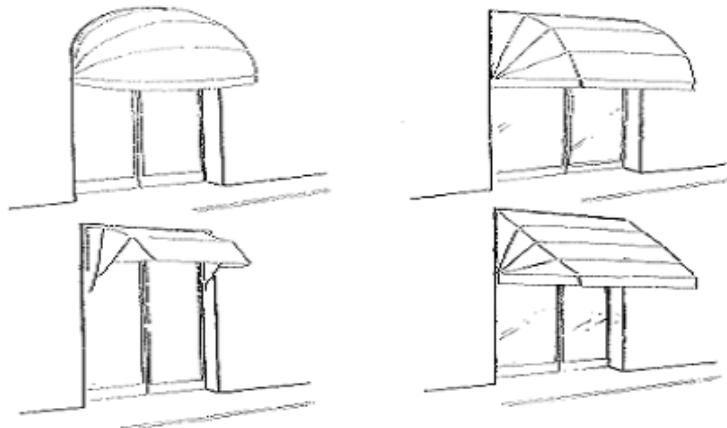
Nelle zone 1 sono ammesse solo le tonalità terrose, nelle zone 2 e 3 sono consentite anche quelle tradizionali preferibilmente a saturazione attenuata.

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

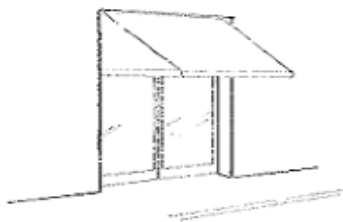
Tende a teli avvolgibili



Tende a teli ripiegabili



Tende a teli fissi



#### **Art. 69 - Antenne satellitari**

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione, e comunque tutti gli edifici di nuova costruzione ovvero oggetto di ristrutturazione, si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni satellitari.

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

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

#### **Art. 70 - Apparecchi per condizionamento**

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

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

#### **Installazioni su edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione completa**

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

### **Installazioni su edifici esistenti**

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

Collocazioni ammesse per le unità esterne:

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

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

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

### **Art. 71 - Impianti pubblicitari**

Si definisce impianto pubblicitario qualsiasi cartello supportato da idonea struttura o qualsiasi manufatto di altro genere, anche luminoso per luce propria o per luce indiretta, finalizzato alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici sia direttamente che tramite sovrapposizione di altri elementi.

Ferme restando le disposizioni statali, regionali e comunali vigenti in materia, e in particolare quelle di cui al Codice della strada e del relativo codice di attuazione, è vietata sul territorio comunale la posa e l'installazione di impianti pubblicitari che siano visibili da strade o da spazi pubblici.

### **Art. 72 - Insegne d'esercizio**

#### **Definizione**

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

Ai fini del presente articolo, si definisce inoltre:

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

### **Contenuti**

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

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

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

### **Tipologie**

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

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

### **Supporti**

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

Supporto imprestatato (preesistente o non specifico):

edificio: muratura, pavimento vetrina, maniglia

arredo urbano: tenda solare, ombrellone - zerbino, pedana - fioriera, dissuasore

### **Formati**

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



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

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

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

### **Scritte e figure**

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

### **POSIZIONI**

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

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

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

### **DIMENSIONI CONSENTITE**

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

### **POSIZIONI FRONTALI O LATERALI**

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

- per collocazioni sulla sommità di edifici (consentite solo nelle zone di grado 3): inferiore a un ottavo dell'altezza del fabbricato e comunque minore di m. 3;
- per collocazioni sulle *facciate*, al di sopra del piano terreno, nelle zone di grado 1 e 2: inferiore a un decimo e a m. 1; nelle zone di grado 3: inferiore a un quinto e a m. 2.

- per collocazioni al *piano terreno* e in corrispondenza di aperture, in tutte le zone: inferiore a un sesto dell'altezza del fornice o del vano (vetrina) e comunque minore di m. 0,80; fanno eccezione portainsegne esistenti, lunette e insegne "storiche".
- per collocazioni ad altezza di sguardo dei pedoni, quindi per targhe e bacheche, inferiore a cm.35 x 50, per l'elemento singolo e inferiore a 35 x 100 per il porta targhe unificate; fanno eccezione targhe "storiche" ammesse fino a 70 x 70 e bacheche per teatri e cinema ammesse fino a 80 x 110.

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

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

### ***POSIZIONI A BANDIERA***

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

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

### ***GRADO 1***

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

### ***GRADO 2***

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

### ***GRADO 3***

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

### **Materiali e colori consentiti**

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

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

- vietate di norma nelle zone di grado 1 ad eccezione di marchi e diciture in piccolo formato, per i quali si dimostri l'esigenza di mantenere l'identità cromatica con il logo aziendale;

- consentite nelle zone di grado 2 per l'intera insegna se illuminata con luce indiretta; ammesse per le sole diciture (non per il cassonetto di supporto) se l'insegna è luminosa;
- consentite liberamente nelle zone di grado 3.

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

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

### **Tipi di illuminazione**

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

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

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

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

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

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

Il funzionamento dell' illuminazione può essere:

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

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

- Bianco/azzurro: Vapori di mercurio 3700'K fluorescente 4000'K - alogenuri metallici 6000'K
- Bianco/dorato: incandescenza 2800'K - alogena 3000'K

- Giallo: vapori di sodio 2000-2500'K
- Policromatico: cosiddetta al neon, mercurio con polveri fluorescenti per rosso, giallo verde, blu, ecc.

### **Illuminazione consentita**

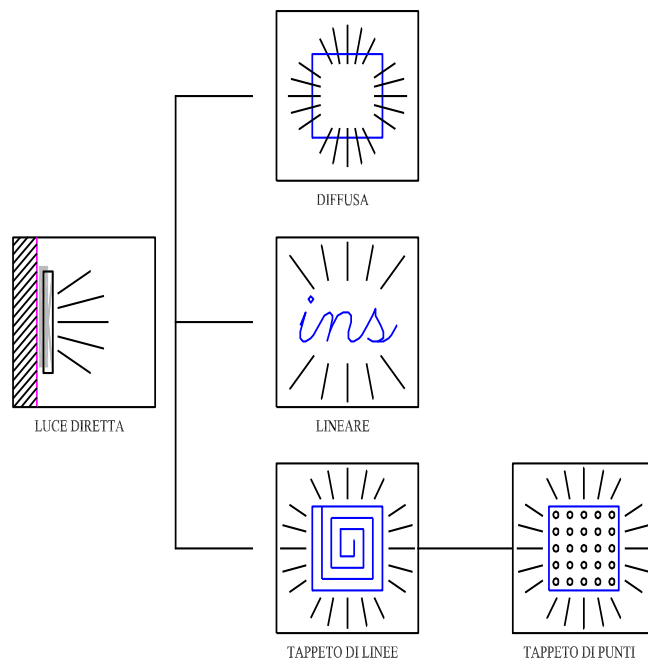
In tutte le zone è sempre ammessa l'illuminazione indiretta, di intensità media, di colore bianco/dorato a funzionamento fisso.

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

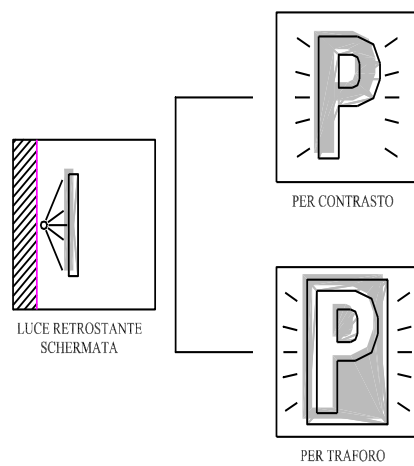
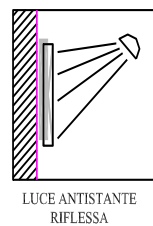
Nelle zone di grado 2 e 3 sono ammesse anche insegne luminose per luce propria diretta (vietata nelle zone 1), di media intensità purchè non colorata "al neon" né intermittente.

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

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



INSEGNA ILLUMINATA



## **Collocazioni ammesse**

### ***SULLA SOMMITÀ DEGLI EDIFICI***

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

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

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

### ***SULLE FACCIATE DEGLI EDIFICI***

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

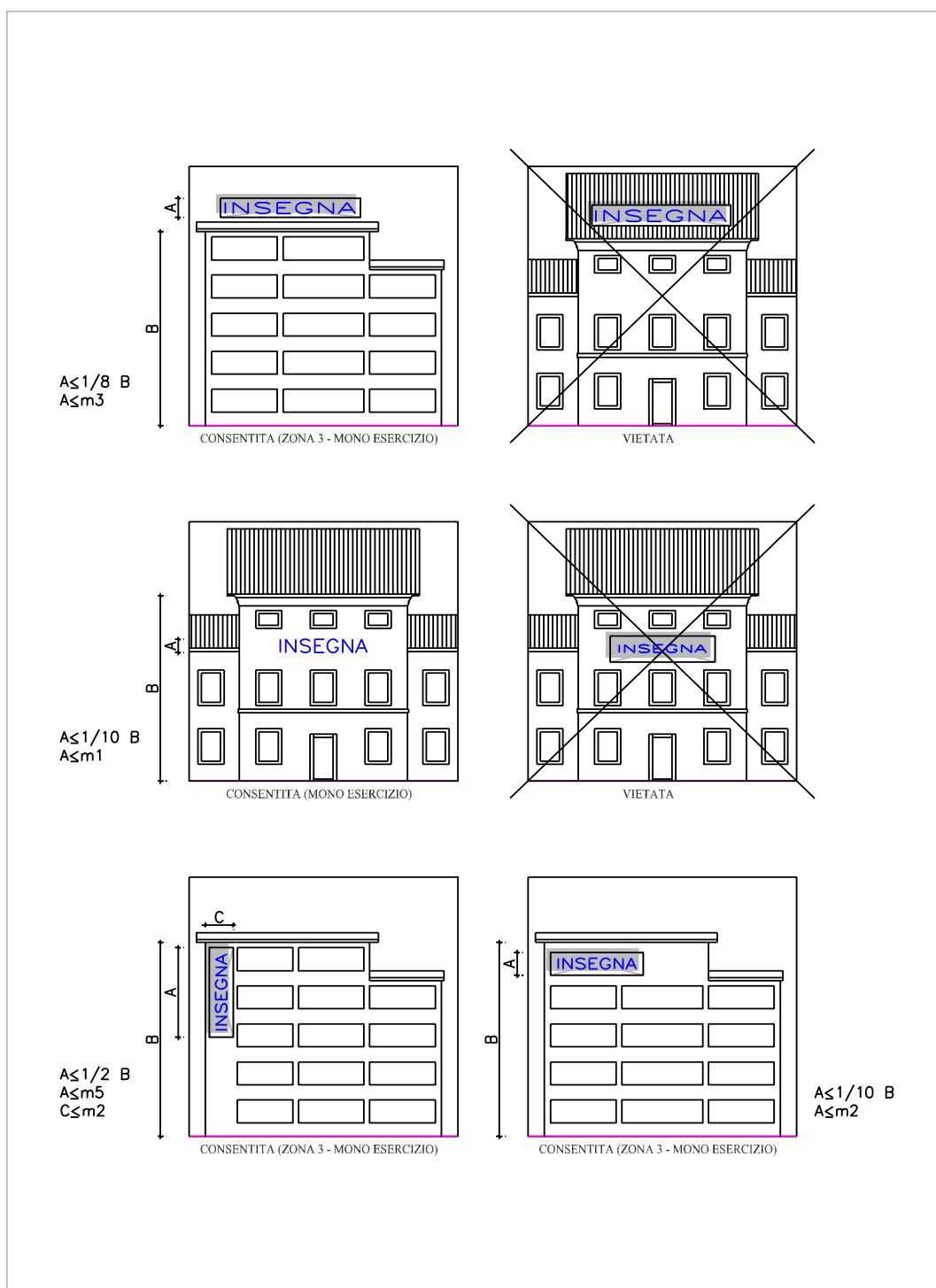
- in edifici privi di vincoli monumentali;
- su facciate senza rilevanza decorativo- architettonica;
- su porzioni di facciata che costituiscono campiture libere da aperture, modanature o decori e che hanno superficie proporzionata alla dimensione dell'insegna stessa;
- se le diciture sono realizzate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

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

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

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

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



### **NEI VANI DI APERTURA**

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

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

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

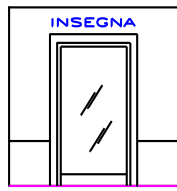
L'elemento insegna non potendo in ogni caso collegare più luci di negozio, potrà essere ripetuto una sola volta per ogni singola apertura, ma non potrà coesistere con una seconda insegna soprastante, posata sulla facciata; è consentita la compresenza di marchi e diciture se collocate su targhe, maniglie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

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

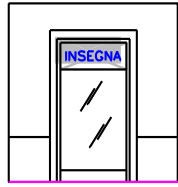
E' sempre consentita, anche in presenza di altre insegne nello stesso esercizio, la decorazione con diciture sui cristalli delle vetrine mediante acidatura o sabbiatura degli stessi, purché non colorata e contenuta entro una porzione inferiore a un quarto della singola superficie vetrata.

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

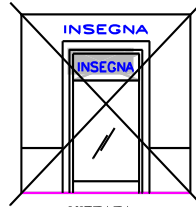




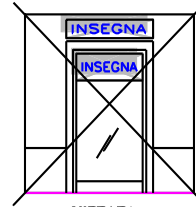
CONSENTITA



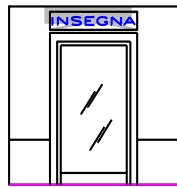
CONSENTITA



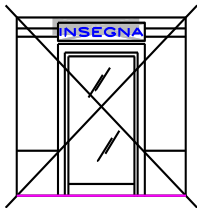
VIETATA



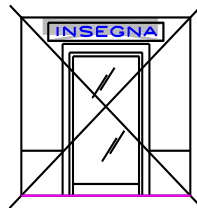
VIETATA



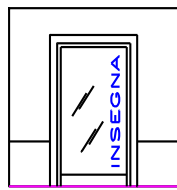
CONSENTITA



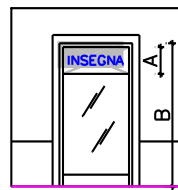
VIETATA



VIETATA

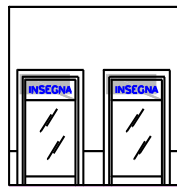


CONSENTITA

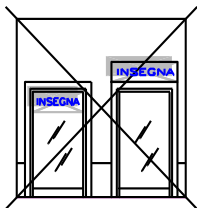


PROPORZIONE

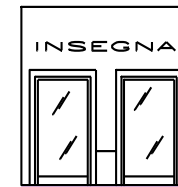
$A \leq 1/6 B$   
 $A \leq \text{cm}80$



CONSENTITA



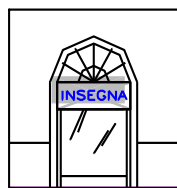
VIETATA



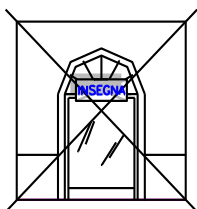
CONSENTITA



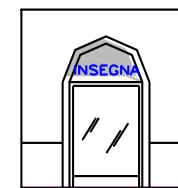
VIETATA



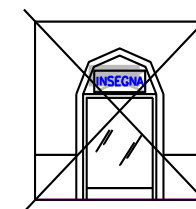
CONSENTITA



VIETATA



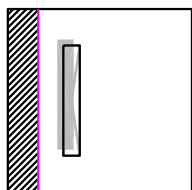
CONSENTITA



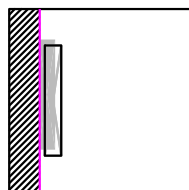
VIETATA

## FRONTALE

SU PARETE

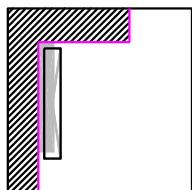


DISTACCATA

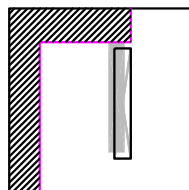


SPORGENTE

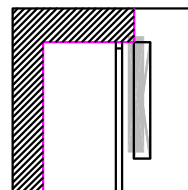
NEL VANO



RIENTRANTE

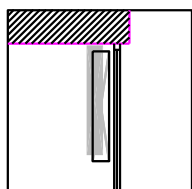


A FILO

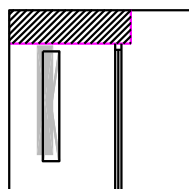


SPORGENTE  
(tollerata)

IN VETRINA

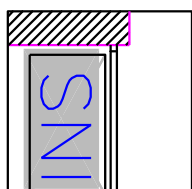


INTERNA ADERENTE

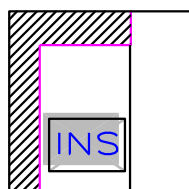


INTERNA DISTACCATA

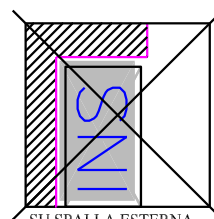
## LATERALE



SU SPALLA INTERNA

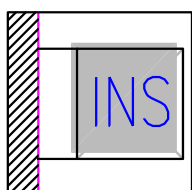


SU SPALLA ESTERNA  
(tollerata per targhe)

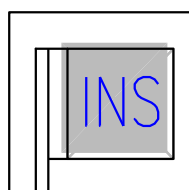


SU SPALLA ESTERNA  
(vietata)

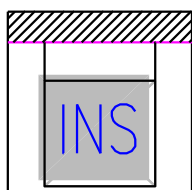
## ORTOGONALE



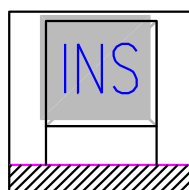
A BANDIERA SU MURO



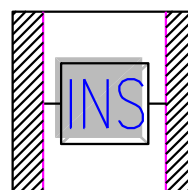
A PASTORALE SU PALO



APPESA



PIANTATA



A PONTE

### **SU RECINZIONI**

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

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

### **SU TERRENO PRIVATO**

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

### **Art. 73 - Cartelli temporanei di cantiere**

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

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

Le installazioni devono avere superficie massima di mq 6,00 quando si tratti di cartelloni in aree interessate da nuove costruzioni, oppure devono avere forme e misure proporzionate agli edifici esistenti quando si tratti di cartelloni collocati sulle facciate, sui ponteggi antistanti, su mezzi d'opera.

L'illuminazione ammessa è quella indiretta, ovvero proveniente da fonte diversa dal cartellone stesso.

### **Art. 74 - Segnaletica di servizio**

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

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

- le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche e numeri civici;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni planimetriche e altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei servizi postali, telefonici di trasporto, di pronto soccorso, farmacie e simili;
- lapidi commemorative

- gli orologi elettrici ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- ogni altra targa, apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

### **Toponomastica e segnaletica - Installazione e manutenzione**

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

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

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

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

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

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

### **Toponomastica e segnaletica - Servitù passive**

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

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

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

### **Numeri civici - Numerazione esterna**

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

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

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

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

### **Indicazioni complementari**

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

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

## **SEZIONE VIII**

### **DELLE NORME E REQUISITI DEGLI INTERVENTI FINALIZZATI AL RISPARMIO ENERGETICO**

#### **Art. 75 -Orientamento dell'edificio**

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

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

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

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

#### **Art. 76 -Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile**

Al fine di favorire comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'installazione di contabilizzatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

Tale installazione dovrà trovare riscontro negli schemi d'impianto e documenti a corredo della dichiarazione di conformità degli impianti da presentare in sede di richiesta di agibilità.

#### **Art. 77 -Recupero acque piovane**

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

Interventi assoggettati: gli edifici di nuova costruzione e soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale con destinazione residenziale e non residenziale, aventi una superficie scoperta destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 m<sup>2</sup>.

Obbligo: dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo pari a minimo 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> di area a verde o di cortile.

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### **Art. 78 - Controllo del microclima esterno**

Al fine di produrre effetti positivi sul controllo della temperatura dell'involucro edilizio e del microclima esterno attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi e minor assorbimento dell'irraggiamento solare), l'utilizzo delle essenze arboree trova una efficace applicazione nel conseguimento dei seguenti obiettivi e finalità:

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

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

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

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

#### **Art. 79 - Modalità di realizzazione degli interventi e degli impianti**

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

### **SISTEMI SCHERMANTI**

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

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

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

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

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

### **INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI**

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

- impianti con integrazione architettonica totale

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

- impianti parzialmente integrati

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

- impianti non integrati

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

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



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

### **GRADO 1**

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

### **Prescrizioni specifiche**

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

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

### **SERRE SOLARI**

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

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

- copertura della serra ottenuta mediante prolungamento del tetto esistente o avente inclinazione e caratteristiche analoghe a quelle della copertura principale;

- contenimento della serra entro il profilo del fabbricato mediante lo sfruttamento di porticati, logge o rientranze esistenti;
- Inserimento della serra nel rispetto dell'ordine compositivo dei prospetti con riguardo agli elementi della costruzione (rapporto equilibrato tra volumi, corrispondenza dimensionale con i serramenti esistenti, analogia con i caratteri del fabbricato).

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

### ***PARETI VENTILATE***

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

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

### ***APPARECCHIATURE E IMPIANTI***

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

I manufatti dovranno conformarsi alle caratteristiche esteriori del fabbricato principale.

### **Art. 80 - Protezione dal gas radon**

Ai fini della riduzione degli effetti dell'esposizione al gas radon, in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione dei piani terra o dei relativi pavimenti, dovranno essere adottate soluzioni costruttive e/o impiantistiche per ridurre l'esposizione al gas radon negli ambienti confinati secondo le Linee Guida Regionali.

In particolare nei nuovi edifici deve essere garantita la ventilazione uniforme del piano cantinato o del vespaio aerato. Per i locali interrati o seminterrati si devono adottare accorgimenti costruttivi per impedire il passaggio del gas agli ambienti soprastanti (vespaio aerato, pellicole speciali, intercapedini ventilate, ecc.). Delle soluzioni costruttive adottate deve essere fornita evidenza all'interno della documentazione a corredo delle richieste dei titoli abilitativi edilizi.

## **SEZIONE IX**

### **DELLA PUBBLICITÀ, INFORMAZIONE E ACCESSO**

#### **Art. 81 - Pubblicità degli atti di natura generale**

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

#### **Art. 82 - Diritto di informazione**

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

#### **Art. 83 - Diritto di accesso ai documenti amministrativi**

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

#### **Art. 84 - Documento amministrativo - definizione**

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

#### **Art. 85 - Diritto di accesso - procedura**

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

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

**Art. 86 - Esclusione e differimento del diritto di accesso**

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

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

**Art. 87 - Estrazione di copie**

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

## **SEZIONE X**

### **DELLE NORME FINALI**

#### **Art. 88 - Sanzioni per le infrazioni alle norme del regolamento**

In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di Euro 516,00 ad un massimo di Euro 5.164,00, rivalutati automaticamente di anno in anno sulla base della variazione dell'indice ISTAT per le famiglie di operai e di impiegati.

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

#### **Art. 89 - Rimozione delle unità esterne degli apparecchi di condizionamento difformi**

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

#### **Art. 90 - Rimozione delle insegne di esercizio difformi**

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

#### **Art. 91 - Applicazione del regolamento**

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

## **ADOZIONE REGOLAMENTO**

Il presente regolamento è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 19 febbraio 2001 n. 16, esecutiva a far data dal 5 marzo 2001 e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 23 febbraio 2001 al 10 marzo 2001.

## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA**

Il presente regolamento è stato approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione del 12 luglio 2001 n. 65, esecutiva a far data dal 25 luglio 2001 e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 17 luglio 2001 al 1 agosto 2001.

## **RIPUBBLICAZIONE**

Il presente regolamento è stato ripubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 9 agosto 2001 al 24 agosto 2001.

## **ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento è entrato in vigore il 19 settembre 2001, data di pubblicazione dell'avviso di deposito del regolamento presso la Segreteria del Comune sul B.U.R.L. – Serie Inserzioni - n. 38 del 19 settembre 2001.

## **MODIFICHE AL REGOLAMENTO MAGGIO 2003 – OTTOBRE 2003**

Le modifiche al presente regolamento sono state adottate dal Consiglio Comunale con deliberazione del 26 giugno 2003 n. 34, esecutiva a far data dal 10 luglio 2003 e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 30 giugno 2003.

Le modifiche sono state approvate in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione del 3 novembre 2003 n. 58, esecutiva a far data dal 23 novembre 2003 e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 13 novembre 2003.

Il presente regolamento aggiornato è stato ripubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dall'1 dicembre 2003 al 16 dicembre 2003.

Il presente regolamento aggiornato è entrato in vigore il 3 dicembre 2003, data di pubblicazione dell'avviso di deposito del regolamento presso la Segreteria del Comune sul B.U.R.L. – Serie Inserzioni - n. 49.

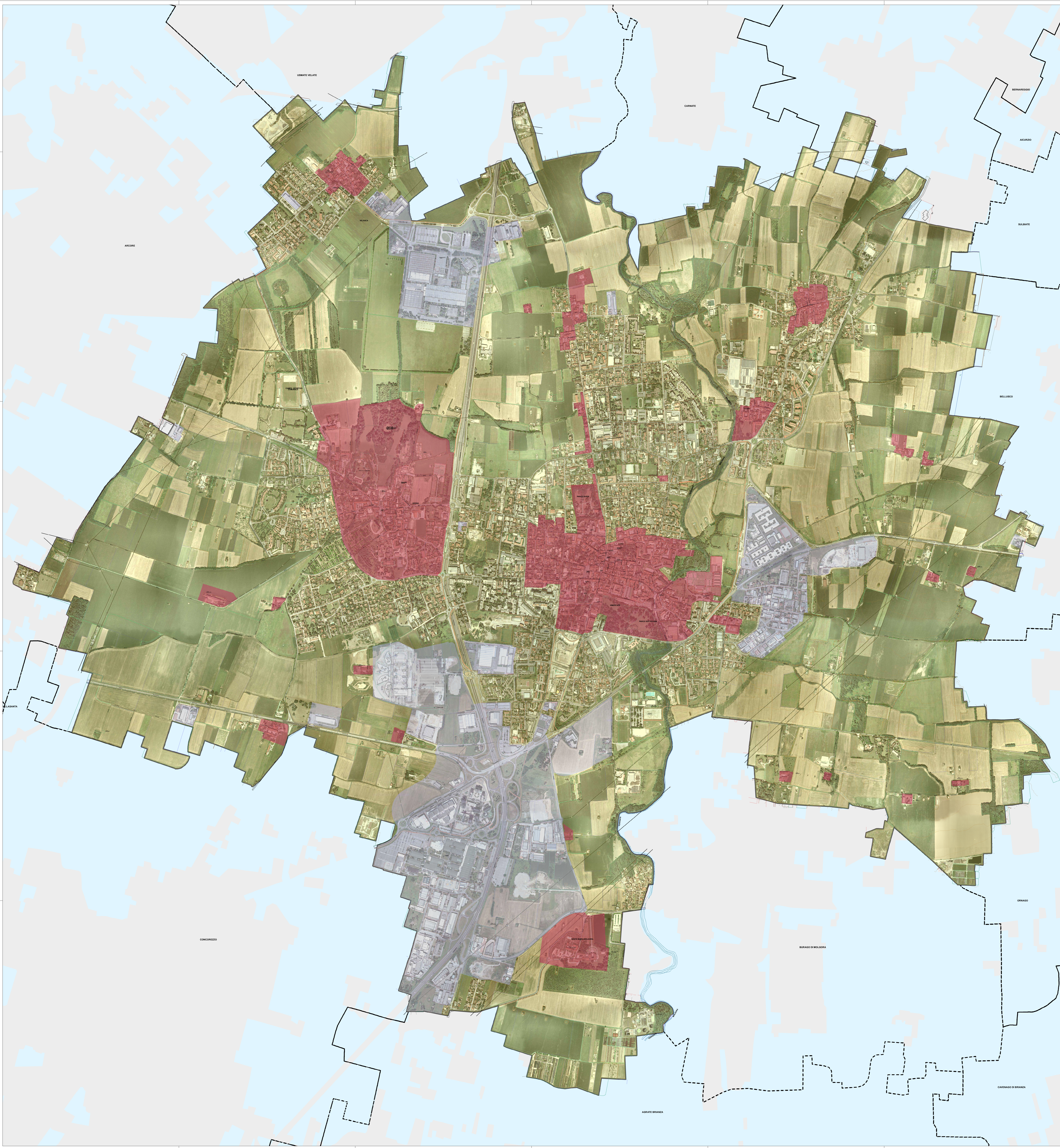
## **MODIFICHE AL REGOLAMENTO DICEMBRE 2012 – MAGGIO 2013**

Le modifiche al presente regolamento sono state adottate dal Consiglio Comunale con deliberazione del 21 dicembre 2012 n. 49, esecutiva a far data dal 21 gennaio 2013 e pubblicata all'Albo pretorio *on-line* per 15 giorni consecutivi e cioè dal 10 gennaio 2013.

Le modifiche sono state approvate in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione del 29 aprile 2013 n. 15, esecutiva a far data dal 20 maggio 2013 e pubblicata all'Albo Pretorio *on-line* per 15 giorni consecutivi e cioè dal 9 maggio 2013.

Il presente regolamento aggiornato è stato pubblicato all'Albo Pretorio *on-line* per 30 giorni consecutivi e cioè dal 9 maggio 2013 all'8 giugno 2013.

Il presente regolamento aggiornato, ai sensi dell'art. 93, comma 3, dello Statuto comunale vigente, è entrato in vigore il 25 maggio 2013.



- Legenda**
- Zona di gravidanza di grado 1
  - Zona di gravidanza di grado 2
  - Zona di gravidanza di grado 3

