

COMUNE DI ABBIATEGRASSO

Settore Gestione del Territorio



REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME ATTUATIVE DEL COLORE E DELLA QUALITA' URBANA

Versione con indicate in azzurro le parti oggetto di variazione

PIANO DEL COLORE E DELLA QUALITA' URBANA
Variante al Regolamento Edilizio vigente

PROGETTISTA COORDINATORE
Arch. Marino Pizzigoni
PROGETTISTA N.T.A. del Colore
Arch. Giorgio Lazzaro

INDICE

Titolo I - Disposizioni generali

- Art. 1 - Ambito di applicazione
- Art. 2 - Motivazione

Titolo II - Norme di organizzazione e di partecipazione

- Art. 3 - Unità organizzativa responsabilità dell'istruttoria
- Art. 4 - Responsabile del procedimento
- Art. 5 - Trasmissione all'area funzionale di competenza
- Art. 6 - Completezza della documentazione
- Art. 7 - Avviso di procedimento
- Art. 8 - Pre-progetto
- Art. 9 - Partecipazione al procedimento
- Art.10 - Ordine di esame delle istanze di concessione, autorizzazione, di proroga della concessione e pre-progetto
- Art.11 - Articolazione e termine del procedimento concessorio e autorizzatorio
- Art.12 - Varianti in corso d'opera.
- Art.13 - Conclusione del procedimento concessorio ed autorizzatorio
- Art.14 - Dichiarazione di inizio attività (DIA)
- Art.15 - Esclusioni
- Art.16 - Dichiarazione urbanistica
- Art.17 - Opere precarie ed al rustico
- Art.18 - Vincolo di asservimento volumetrico delle aree

Titolo III - Organi dell'attività edilizia comunale

- Art.19 - Organi
- Art.20 - Dirigente del settore
- Art.21 - Composizione e nomina della Commissione Edilizia
- Art.22 - Designazione dei commissari di nomina giuntale
- Art.23 - Albo dei candidati alla carica di commissario della Commissione Edilizia
- Art.24 - Durata del mandato
- Art.25 - Ineleggibilità
- Art.26 - Incompatibilità
- Art.27 - Quorum di validità delle sedute e delle deliberazioni
- Art.28 - Obbligo di astensione dalla seduta
- Art.29 - Riservatezza delle sedute
- Art.30 - Funzioni e competenze
- Art.31 - Concessione in deroga
- Art.31 Bis - Certificazione del progetto edilizio

Titolo IV Procedure relative al progetto di opere edilizie, del colore, cartelli pubblicitari, insegne, targhe

- Art.32 - Progetto di opere edilizie
- Art.33 - Progetto tende, mezzi pubblicitari, insegne, targhe
- Art.33 bis - Progetto cromatico dei fabbricati

Titolo V- Norme morfologiche del colore e della qualità urbana

Capo I Disposizioni Generali

- Art.34- Prescrizioni generali riguardanti il colore e qualità urbana degli edifici e degli spazi pubblici o privati

Art.35 - Sagoma degli edifici
Art.36 - Sporti e aggetti su spazi pubblici
Art.37 - Prescrizioni di decoro degli edifici
Art.38 - Pluviali e grondaia
Art.39 - Disciplina del colore e della qualità urbana
Art. 39.1 - Ambiti di intervento - categorie degli edifici -tipologia di intervento
Art. 39.2 - Ambito della città storica
Art. 39.3 - Ambito della città da armonizzare
Art. 39.4 - Ambito della città consolidata
Art. 39.5 - Ambito della città di completamento
Art. 39.6 - Interventi ordinari e straordinari
Art. 39.7 - Interventi in relazione alla tipologia edilizia
Art. 39.8 - Procedure, verifiche e sanzioni
Art. 39.9 - Intonaci
Art. 39.10 - impianti in facciata
Art. 39.11 - Cromia e tinteggiatura
Art.40 - Camini e comignoli
Art.41 - Abbaini, finestre sui tetti degli edifici
Art.42 - Serramenti e tende solari
Art.43 - Insegna di esercizio e targhe - cartelli pubblicitari e segnali indicatori
Art. 43.1 - Autorizzazione
Art.44 - Accesso dei veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni
Art.45 - Recinzioni
Art.46 - Chioschi ed edicole
Art.47 - Interventi di piantumazione
Art.48 - Prescrizioni relative alla messa a dimora degli alberi di alto fusto nelle aree urbane
Art.49 - Standard per la piantumazione dei lotti edificabili
Art.50 - Piantumazione lungo le strade e sulle aree di parcheggio
Art.51 - Irrigazione degli apparati radicali
Art.52 - Deposito di biciclette

Capo II Disposizioni riguardanti zone A e B di recupero

Art.53 - Progettazione per le zone A e B di recupero

Titolo VI - Distanze

Art.54 - Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà
Art.55 - Deroga alle distanze dai confini
Art.56 - Distanze tra fabbricati
Art.57 - Distanza dalle strade

Titolo VII - Norme igieniche

Art.58 - Apertura di serramenti
Art.59 - Superfici minime degli alloggi
Art.60 - Pavimentazione in edifici per attività produttive, depositi
Art.61 - Sottotetti
Art.61 Bis - Scarichi idrici

Titolo VIII - Procedure relative alla esecuzione degli interventi

Art.62 - Richiesta di consegna dei punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni
Art.63 - Comunicazione di inizio e di ultimazione dei lavori
Art.64 - Interruzione dei lavori
Art.65 - Verifiche e visite tecniche
Art.66 - Abitabilità

Art.67 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

Titolo IX - Procedure relative alla installazione e alla gestione del cantiere di costruzione

Art.68 - Disciplina generale del cantiere di costruzione

Art.69 - Misure di igiene e di sicurezza

Art.70 - Occupazione temporanea di aree pubbliche

Art.71 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici

Titolo X - Disposizioni varie

Art.72. - Accessibilità, fruibilità, adattabilità degli edifici

Art.73 - Impianti e reti tecnologiche

Art.74 - Installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi e delle trasmissioni radiotelevisive satellitari

Art.75 - Apposizione di indicatori e di altri apparecchi da parte della pubblica amministrazione

Art.76 - Numero civico degli edifici

Art.77 - Numerazione interna

Art.78 - Sistemazione dei marciapiedi

Art.79 - Chiusura di aree edificabili

Art.80 - Interventi urgenti

Art.81 - Abrogazione

Art.82 - Norma transitoria

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.33 legge n° 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, e dell'art.11 della L.R.23/97 gli interventi edilizi di trasformazione del territorio comunale secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione e di programmazione adottati od approvati.

Art. 2 - Motivazione

1. Tutti gli atti sono congruamente motivati in ordine ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che, in relazione alle risultanze istruttorie, hanno determinato la decisione dell'Amministrazione.
2. Tutti i pareri e le memorie a qualunque titolo acquisiti ai fini dell'assunzione del provvedimento finale sono a questo acclusi.

Art. 3 -Unità organizzative responsabili dell'istruttoria

1. Le unità organizzative responsabili dell'istruttoria sono il Servizio Edilizia Privata ed il Servizio Urbanistica.

Art. 4 - Responsabile del procedimento

1. Responsabile del procedimento è il funzionario, preposto dal Dirigente, che per l'istruttoria si avvale del personale in assegnazione.

Art. 5 - Trasmissione all'area funzionale di competenza

1. A cura e sotto la responsabilità dell'Ufficio Protocollo le istanze rubricate al protocollo generale del Comune sono trasmesse al Settore V entro tre giorni dalla presentazione.
2. L'istanza è presentata al protocollo generale del Comune che senza indugio provvede a rassegnarla al Settore V; oppure direttamente negli orari di apertura allo sportello pubblico dell'Ufficio Edilizia Privata. Al richiedente è restituita ricevuta che indica il Servizio, l'ufficio competente e il nominativo del Responsabile del procedimento.

Art. 6 -Completezza della documentazione

1. Ai fini dell'esame di qualsiasi istanza la documentazione a questa acclusa deve essere completa in ogni sua parte.
2. Il Responsabile di procedimento, qualora rilevi una qualsiasi carenza nella documentazione prodotta, con atto scritto e motivato indirizzato al richiedente ne chiede senza indugio, e comunque nel rispetto dei termini previsti dall'art.10, l'integrazione.
3. La richiesta di cui al comma 2 interrompe il termine per il rilascio del provvedimento edilizio solo nei casi espressamente previsti dalla legge, ove sia necessaria l'integrazione documentale, ma ove tale facoltà di richiesta, motivata da esigenze istruttorie non sia prevista da norme di legge, essa è idonea solo a sospendere i termini procedurali.

Art. 7- Avviso di procedimento

1. E' istituito l'Albo delle istanze di parte in materia urbanistico-edilizia"; esso è ubicato all'interno del Servizio Edilizia Privata.
2. L'avviso di procedimento di cui all'art.7, L. n.241/1990, relativo alle istanze di concessione ed autorizzazione consiste nella pubblicazione all'Albo di cui al comma 1 di un elenco cronologico di tutte le domande presentate al protocollo comunale.
3. La menzione di ogni domanda resta nell'elenco sino all'emanazione del provvedimento definitivo.
4. L'elenco di cui al comma 3 è tenuto costantemente aggiornato a cura e sotto la responsabilità del Servizio Edilizia Privata e reca l'indicazione del o dei soggetti richiedenti, della tipologia e dell'ubicazione dell'intervento richiesto.
5. Nel caso di procedimenti avviati dall'ufficio amministrativo Urbanistico-Edilizia Privata il Responsabile di procedimento notifica l'avviso di procedimento ai soggetti di cui all'art. 7 L. n. 241/1990 individuati di volta in volta.

Art. 8 - Pre-progetto

1. Coloro i quali intendano dar corso ad interventi edilizi soggetti alla sola concessione o all'autorizzazione edilizia possono presentare al Dirigente del Settore domanda di e-

- same di un pre-progetto.
2. Il pre-progetto deve contenere tutti gli elementi necessari per l'identificazione dell'immobile, per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie, nonché le indicazioni circa l'intervento che si intende realizzare e la sua qualificazione giuridica. L'istanza deve allegare elaborati grafici redatti in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento.
 3. La domanda di esame del pre-progetto viene esaminata dalla Commissione Edilizia entro 40 giorni dal ricevimento della domanda. Il Responsabile del Servizio chiude l'istruttoria entro 30 giorni dal ricevimento della domanda. Il termine può essere interrotto una sola volta per chiedere integrazioni documentali o elementi integrativi di giudizio. Sulla domanda la Commissione Edilizia (CE) si esprime con parere motivato. Il procedimento si conclude con una comunicazione del Responsabile del procedimento all'interessato che sintetizza gli esiti dell'istruttoria e il contenuto del parere della CE.
 4. L'eventuale intervento oggetto della domanda di pre-progetto è comunque subordinato al rilascio del prescritto provvedimento autorizzatorio richiesto a norma della vigente normativa.

Art. 9 - Partecipazione al procedimento

1. Nel termine di cui all'art.11, lettera c), i soggetti contemplati dall'art.7, comma 1, L.n.241/1990 possono produrre memorie scritte e documenti.
2. Gli atti di partecipazione di cui al comma 1, indirizzati al Dirigente del Settore, sono redatti in carta libera e senza vincolo di forma, recano le generalità dell'interessato e specificano nel dettaglio i motivi dell'intervento.
3. L'Ufficio Protocollo od Affari Generali trasmette senza indugio gli atti di partecipazione al Responsabile di procedimento.

Art. 10 -Ordine di esame delle istanze di concessione, autorizzazione, di proroga della concessione e pre-progetto

1. Il Responsabile di procedimento provvede all'esame del merito di ciascuna domanda in base all'ordine di presentazione al protocollo generale, esperendo anzitutto la verifica di cui all'art.6 e concludendola con la formulazione di una proposta motivata circa l'assentibilità o meno dell'intervento richiesto.
2. Nell'ordine di protocollazione le istanze di concessione, unitamente al parere motivato del Responsabile di Procedimento, sono sottoposte all'esame della Commissione Edilizia (CE) per il prescritto parere. L'ordine cronologico può essere motivatamente ed eccezionalmente derogato per specifici casi.
3. Le istanze di autorizzazione edilizia sono sottoposte all'esame della CE solo quando riguardano immobili sottoposti a vincoli paesaggistici, storico-monumentali, ovvero riguardano immobili per i quali la vigente disciplina locale prescrive particolari disposizioni per la manutenzione, o il recupero ed il risanamento conservativo, nonché nel caso l'immobile sia sottoposto ad altro vincolo recato da specifica norma a tutela della sicurezza.
4. Non sono parimenti sottoposte all'esame della CE le comunicazioni delle varianti in corso d'opera ai sensi dell'art.15, Legge 47/85. Della comunicazione delle varianti, accertata la loro reale natura ai sensi dell'art.15, il Responsabile del Servizio ne prende atto, in caso contrario presenta una relazione al Dirigente del Settore per i provvedimenti di competenza.

Art. 11 - Articolazione e termine del procedimento concessorio e autorizzatorio

1. Il procedimento amministrativo volto all'assunzione delle determinazioni comunali in merito alle istanze di concessione e di autorizzazione edilizia si conclude nel termine rispettivamente fissato dalla legge dalla presentazione della domanda al protocollo generale del Comune, ovvero dall'integrazione della documentazione richiesta nei casi in cui la richiesta di integrazione valga per legge ad interrompere i termini.

2. Nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente normativa, il procedimento concessorio e autorizzatorio si articola nelle seguenti fasi, ciascuna delle quali si esaurisce nel termine massimo per ciascuna in appresso indicato:
 - a) *iscrizione della domanda all'Albo di cui all'art.7 ed invio dell'avviso di procedimento ai soggetti interessati di cui agli artt.7 e 8*: contestuale alla protocollazione interna dell'ufficio responsabile dell'istruttoria;
 - b) *esame preliminare della documentazione da parte del Responsabile di procedimento volto ad accertarne la completezza*: entro quindici giorni dalla registrazione della domanda al protocollo generale;
 - c) *esame delle eventuali memorie scritte e documenti degli interessati e formulazione della proposta motivata da parte del Responsabile di procedimento*: entro quarantacinque giorni dalla registrazione della domanda al protocollo generale ovvero dalla data di acquisizione dei documenti eventualmente richiesti ad integrazione della stessa;
 - d) *formulazione del parere da parte della CE, ai sensi del precedente art.10, c.3*: entro sessanta giorni dalla registrazione della domanda al protocollo generale ovvero dalla data di acquisizione dei documenti eventualmente richiesti ad integrazione della stessa;
 - e) *determinazione conclusiva del procedimento*: entro i successivi quindici giorni.
3. Gli atti di partecipazione di cui all'art.9 sono valutati dal Responsabile di procedimento, dalla CE e dall'organo competente all'assunzione del provvedimento finale a seconda della fase in cui si trova il procedimento al momento della rubricazione dell'atto stesso al protocollo generale.
4. Nei procedimenti per il rilascio della concessione, in caso di inerzia comunale, l'interessato può promuovere nei termini di legge il procedimento per la nomina del Commissario *ad acta* regionale.

Art.12 - Varianti in corso d'opera

Per le varianti in corso d'opera di cui all'art.15, legge 47/85, per le quali non si applica la Denuncia di Inizio Attività dell'art.4 c.7 lett. g), legge 493/93, il progettista incaricato, prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, deve presentare dichiarazione asseverata ai sensi di legge con cui si attesta la conformità delle opere alla tipologia dell'art.15 predetto, nonché ogni altra prescrizione in materia igienico - sanitaria - sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche. L'Amministrazione Comunale esamina il progetto e prende atto della dichiarazione; ove risulti che la dichiarazione e/o il progetto siano falsi o risultino difformi dalla normativa vigente sopra richiamata, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Art. 13 - Conclusione del procedimento concessorio ed autorizzatorio

1. In caso di accoglimento dell'istanza di concessione si applica l'art.7, commi 2, 3, 4, 5, 6 L.R. n. 60/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In caso di accoglimento dell'istanza di autorizzazione il Responsabile del Settore emana il provvedimento nei termini prescritti dalla legge, in caso di inerzia il provvedimento si intende tacitamente emanato.

Art. 14 - Dichiarazione di inizio attività (DIA)

1. Nel caso di DIA avanzate sulla base dei disposti di legge, qualora il Responsabile di procedimento riscontri l'insussistenza in concreto di alcuno degli elementi della fattispecie, nel termine di 20 giorni dalla presentazione della denuncia, provvede a informare l'interessato e a proporre, se ne ricorrono i presupposti, una istanza di concessione o di autorizzazione.

Art. 15 - Esclusioni

1. Le norme di cui al presente Titolo non si applicano ai procedimenti amministrativi finalizzati alla formazione dello strumento urbanistico generale, resta salvo quanto previsto dal comma 3 del successivo art. 29.

Art. 16 - Dichiarazione urbanistica

1. Chiunque può chiedere il rilascio della dichiarazione di destinazione urbanistica, che specifica per l'immobile oggetto della richiesta le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento.
2. Il contenuto della dichiarazione ha carattere certificativo della disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola l'Amministrazione comunale in ordine alle future determinazioni che intendesse assumere con riguardo alla disciplina urbanistica dell'immobile interessato.
3. Per ottenere il certificato di destinazione urbanistica occorre presentare una domanda, cui deve essere allegato uno stralcio della Tavola di Azionamento del PRG, su cui dev'essere chiaramente delimitato l'immobile, nonché uno stralcio catastale aggiornato. Il Responsabile del Procedimento, rilascia la dichiarazione urbanistica entro 20 giorni dalla domanda.

Art. 17 - Opere precarie ed al rustico

1. Sono precarie le opere che, a prescindere dal materiale impiegato per la loro realizzazione, sono destinate ad un utilizzo temporaneo e per scopi determinati. Tali opere devono essere facilmente rimovibili ed in ogni caso non devono essere idonee a provocare trasformazione edilizia del territorio comunale.
2. Coloro che intendano installare opere precarie devono darne comunicazione in carta libera al Dirigente del Settore, specificando l'ubicazione, lo scopo ed allegando una sintetica relazione sulle tecniche di realizzazione e sui materiali utilizzati. Restano comunque salvi i poteri cautelari e sanzionatori dell'Amministrazione Comunale ove l'opera asserita come precaria non rivesta tale natura.
3. Le opere al rustico comprendono, oltre alla muratura portante - negli edifici realizzati con sistemi tradizionali - e l'intelaiatura in cemento armato o in travi in acciaio, anche le tamponature perimetrali.

Art. 18 - Vincolo di asservimento volumetrico delle aree

1. Nel caso di interventi di ampliamento e di nuova costruzione, soggetti a concessione edilizia semplice, le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, quale servitù di diritto pubblico, mediante atto da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.
2. L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio della concessione edilizia, deve indicare il volume e la s.l.p. utilizzata, nonché il relativo indice riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.
3. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
4. In alternativa a quanto prescritto dal precedente comma 1 l'interessato deve presentare dichiarazione asseverata, a norma della legge 15/68, sottoscritta dal professionista incaricato per la redazione del progetto con cui è attestata e dimostrata la capacità edificatoria dell'area interessata all'intervento. Nel caso di falsa dichiarazione l'Amministrazione oltre ad interrompere immediatamente l'istruttoria, trasmetterà gli atti alla competente Autorità Giudiziaria nonché all'Ordine professionale di appartenenza del progettista incaricato.

5. Nell'ipotesi di "cessione o servitù volumetrica o vincolo volumetrico" relativa a volumetria derivante da terreni anche tra loro non contigui di proprietà di terzi, la domanda di concessione edilizia deve essere altresì corredata dalla bozza dell'atto pubblico di asservimento; il rilascio della concessione viene subordinato alla presentazione dell'atto pubblico;
6. La facoltà di cui al comma 5 è esercitabile anche per i terreni nei quali la capacità edificatoria è espressa in superficie lorda di pavimento.

Art. 19 - Organi

1. Sono organi del procedimento di controllo dell'attività edilizia:
 - a) il Dirigente del Settore;
 - b) i funzionari preposti dal Dirigente;
 - c) la Commissione Edilizia;

Art. 20 - Dirigente del Settore

1. Il Dirigente del Settore rilascia, ai sensi e per effetti del comma 3 *bis* dell'art.51, legge 142/90, i provvedimenti concessori e autorizzatori ed assume i provvedimenti cautelativi e sanzionatori ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, rilascia altresì i provvedimenti paesistico-ambientali subdelegati dalla Regione ai Comuni, presiede la CE.

Art. 21 - Composizione e nomina della Commissione edilizia

1. La CE è composta dai:
 - a) Dirigente del Settore, che la presiede;
 - b) Responsabile del Servizio, che sovrintende al procedimento;
 - c) sette Commissari, nominati dalla Giunta Comunale secondo le modalità di cui all'art. 22;
 - d) due esperti in problemi di tutela ambientale nominati dalla Giunta Comunale e scelti tra le figure professionali di cui all'art. 22;
 - e) esperto in materia di eliminazione di barriere architettoniche nominato dalla Giunta Comunale tra una rosa di nomi segnalati dalle locali associazioni dei disabili;
 - f) nonché dei soggetti la cui partecipazione all'organo è prevista per legge.
2. Partecipano alle sedute della CE con diritto di voto i Commissari di cui alle lett. a), c), d), e), f).
3. In caso di assenza e impedimento del Dirigente del Settore la presidenza della CE è assunta dal funzionario che lo sostituisce.
4. Le funzioni di Segretario sono svolte da un impiegato del Servizio Edilizia Privata.

Art. 22 - Designazione dei commissari di nomina giuntale

1. Dei sette Commissari di nomina giuntale, di cui all'art. 21, comma 1 lett.c, sono designati sulla base di terne di nomi indicati dagli Ordini degli Ingegneri, degli Architetti, dei Geometri, degli Avvocati e Procuratori di Milano.
2. La Giunta Comunale provvede mediante sorteggio, nell'ambito di ciascuna delle terne indicate, alla scelta ed alla nomina di un rappresentante per Ordine Professionale.
3. Gli altri tre commissari sono nominati dalla Giunta Comunale tra i cittadini iscritti all'Albo di cui all'art. 23 proposti dal Sindaco e da 2 Consiglieri.
4. Il sorteggio di cui al precedente comma 2 verrà effettuato in presenza dei Capi Gruppo Consiliari.

Art. 23 - Albo dei candidati alla carica di commissario della Commissione Edilizia

1. E' istituito l'Albo dei candidati alla carica di commissario della Commissione Edilizia.
2. All'Albo di cui al comma 1 possono chiedere l'iscrizione cittadini residenti che non si trovino in condizioni di ineleggibilità e di incompatibilità secondo quanto disposto dagli artt. 25 e 26, il cui curriculum possibilmente compri la loro competenza tecnica e professionale.

Art. 24 - Durata del mandato

1. I Commissari nominati dalla Giunta Comunale durano in carica per quattro anni.
2. Per la surroga si procede con le stesse modalità stabilite per la nomina, attingendo, a seconda dei casi, all'Albo dei candidati ed alle designazioni fatte dagli ordini professionali e dalle associazioni competenti.
3. Decadenza: I componenti della CE che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso dell'anno solare decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

Art. 25 - Ineleggibilità

1. Non può essere riconfermato chi è già stato membro della CE. Possono essere riconfermati soltanto i membri che hanno espletato l'incarico per un periodo inferiore a due anni.
2. Fatte salve le disposizioni di cui al primo comma nessun membro nominato dalla Giunta Comunale può svolgere un secondo mandato, se non sono passati 4 anni dal primo mandato.
3. Non sono candidabili, se non sono trascorsi quattro anni dal termine del loro mandato, il Sindaco, gli Assessori del Comune nonché i Presidenti delle Aziende e degli Enti comunali.
4. Il periodo di cui al comma 3 è ridotto a due anni per i Consiglieri Comunali e per i componenti di Consigli di Amministrazione o di Commissioni Amministrative delle Aziende e degli Enti Comunali.

Art. 26 - Incompatibilità

1. Non può fare parte della CE chi si trovi nelle stesse condizioni di incompatibilità ed ineleggibilità previste dalla legge per i Consiglieri comunali.
2. Sono inoltre incompatibili i Consiglieri Comunali ed i rappresentanti del Comune in altri enti, istituzioni e amministrazioni pubbliche, i segretari delle locali sezioni di partito, i responsabili locali di associazioni economiche e sindacali, di categoria e professionali.
3. A pena di decadenza di diritto i professionisti nominati ai sensi dell'art.22 comma 1 nonché i cittadini nominati ai sensi del medesimo art. 22 comma 3 non possono svolgere attività professionale né prestare attività lavorativa comunque connessa alla materia urbanistico-edilizia nel territorio comunale se non previa comunicazione al Presidente della CE ed autorizzazione dei rispettivi ordini professionali; gli stessi non possono neppure svolgere attività per conto dell'AC. Possono invece ricoprire la carica di Commissario della CE i soggetti che da almeno da tre anni non esercitano né prestino ad altro titolo attività lavorativa nel territorio comunale o per l'AC.

Art. 27 - Quorum di validità delle sedute e delle deliberazioni

1. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza del Presidente e di almeno tre dei membri nominati dalla Giunta Comunale.
2. Per la validità delle deliberazioni è richiesta la maggioranza assoluta dei membri presenti alla seduta. In caso di parità il voto del Presidente vale doppio.
3. Le votazioni sono sempre motivate. Nella motivazione sono riportate le dichiarazioni di voto ed i nominativi dei favorevoli, dei contrari e degli astenuti.

Art. 28 - Obbligo di astensione dalla seduta

1. Ha obbligo di astensione il commissario parente od affine fino al terzo grado del titolare dell'istanza di concessione ed autorizzazione iscritta all'ordine del giorno.

Art. 29 - Riservatezza delle sedute

1. Le sedute della CE non sono pubbliche.
2. Il richiedente e/o il suo tecnico professionista incaricato del progetto può, previa richiesta motivata al Responsabile del procedimento, domandare di partecipare alla seduta limitatamente all'esame della sua pratica per illustrarla. Non può partecipare al momento del giudizio e del voto.

Art.30 - Funzioni e competenze

1. La CE è l'organo tecnico-consultivo e rilascia, pareri obbligatori in ordine al rilascio o al diniego delle concessioni aventi ad oggetto interventi edilizi relativi ad immobili vincolati ai sensi della vigente normativa sulla tutela paesistico - ambientale e storico - monumentale.
2. Il parere concerne gli aspetti architettonici, estetici, ambientali ed urbanistici dei progetti presentati su immobili vincolati ai sensi delle vigenti leggi sulla tutela paesistico ambientale e storico - monumentale. Il parere è pronunciato nel rispetto delle prescrizioni morfologiche previste dal presente regolamento, nonché dei criteri e degli indirizzi dettati per la tutela di interessi specifici dalle competenti Amministrazioni.
3. Su richiesta motivata del Dirigente del Settore la CE esprime il parere di cui al precedente comma in ordine alle proposte di piani esecutivi dello strumento di pianificazione generale e dei piani urbanistici con efficacia di variante allo strumento di pianificazione generale solo quando l'approvazione degli stessi, da parte dell'Organo o dell'Amministrazione competente, comporti l'automatico rilascio della concessione edilizia.

Su richiesta motivata del Dirigente del Settore, la Commissione Edilizia può essere chiamata, anche, ad esprimere parere:

- I. sulle proposte di Variante al P.R.G.;
- II. sui programmi di riqualificazione urbana;
- III. sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
- IV. sui piani per l'edilizia economica popolare;
- V. sui piani attuativi di iniziativa privata o pubblica.

Art. 31 - Concessione in deroga

1. E' ammessa la concessione in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del piano regolatore nei limiti e per gli effetti dell'art.41-*quater* della legge 1150/42.

Art. 31 bis - Certificazione del progetto edilizio.

I progetti edilizi dovranno essere corredati da una dichiarazione a firma del progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Nel caso di false attestazioni dei professionisti abilitati, l'Amministrazione, oltre ad interrompere l'istruttoria, trasmetterà gli atti all'Ordine Professionale di appartenenza del progettista incaricato, fatte salve ulteriori azioni di legge.

Il provvedimento edilizio viene rilasciato sulla base di quanto certificato in ordine alla corrispondenza del progetto con le norme urbanistiche ed edilizie, salvo il parere della Commissione Edilizia ove richiesto; l'Amministrazione si riserva di adottare comunque le necessarie misure in sede di autotutela.

TITOLO IV - NORME RELATIVE AL PROGETTO DI OPERE EDILIZIE, DEL COLORE, CARTELLI PUBBLICITARI, INSEGNE, TARGHE**Art. 32 - Progetto di opere edilizie**

- I. Il progetto di opere edilizie, a corredo della domanda di concessione edilizia, redatta su moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, è composto dai seguenti elementi:

A. documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto:

- I. dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
- II. dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di concessione a sanatoria, di cui agli artt.31 e segg. della Legge 47/85, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
- III. copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva;

B. nulla osta preliminari al progetto:

- I. eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali;
- II. eventuale autorizzazione paesistica rilasciata dal Parco Lombardo della Valle del Ticino;

B/1. nulla osta preliminari all'inizio lavori:

- I. eventuale nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure visto-esame del progetto da parte dello stesso Comando dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla osta;

C. documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:

- I. copia degli stralci del foglio catastale, aereofotogrammetrico, P.R.G. vigente e/o adottato con l'esatta indicazione del lotto con campitura delle aree o edifici oggetto d'intervento;
- II. planimetria in triplice copia quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature di alto fusto esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- III. planimetria in triplice copia del rilievo quotato in scala in scala non inferiore all'1:200 degli edifici eventualmente da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative.
- IV. rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto;

D. documentazione concernente il progetto, relativamente a:

- I. corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:
 - triplice copia tavola generale contenente: planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500); prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:500);
 - triplice copia piante, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza; piante, prospetti e sezioni di recinzioni;
 - scheda di calcolo e di confronto, riportante gli indici di P.R.G. per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi;

- eventuale verifica delle destinazioni d'uso;
 - scheda di calcolo e di confronto, riportante le verifiche circa il dimensionamento dei parcheggi privati ai sensi L.122/89;
 - scheda di calcolo e di confronto, riportante le verifiche della superficie drenante e della piantumazione d'alto fusto;
- II. requisiti igienico-sanitari documentati tramite:
- triplice copia planimetrie in scala opportuna, o schede di calcolo contenenti la verifica dimensionale dei locali interni e dei rapporti aereoilluminanti;
 - triplice copia planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura;
 - dichiarazione preliminare inerente gli aspetti igienico-sanitari e di sicurezza (Allegato "A");
 - documentazione circa il sistema di approvvigionamento del sistema idrico;
 - in caso di approvvigionamento idrico diverso dal pubblico acquedotto o da fonti esistenti autorizzate, deve essere allegato il progetto specifico;
 - se pozzo privato esistente indicare e/o evidenziare sulla planimetria, posizione del pozzo e le aree di rispetto; allegare stratigrafia del pozzo;
 - se pozzo privato in progetto, allegare copia della domanda di autorizzazione o della autorizzazione dell'escavazione e copia della relazione idrogeologica.
 - Evidenziare su planimetria, se non già compresa nella relazione idrogeologica, posizione del pozzo e aree di rispetto (ex DPR 236/88);
 - relazione tecnico-sanitaria per gli edifici industriali che contenga:
 - A) insediamenti a destinazione generica:
 - impegno del titolare al rispetto delle norme e prescrizioni che verranno dettate dagli organi competenti in fase di preventivo rilascio di nulla-osta all'esercizio della specifica attività;
 - questionario secondo modello ASL (destinazione generica);
 - soluzioni progettuali adottate per il rispetto del titolo II "LUOGHI DI LAVORO" artt.30 e successivi del D.L.vo 626/94..
 - B) insediamenti a destinazione specifica:
 - planimetria, in scala adeguata, indicante la destinazione d'uso dei locali con la disposizione dei macchinari e degli impianti e dei punti di emissione significativi;
 - questionario secondo modello ASL (destinazione specifica);
 - per le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.): Studio di Impatto Ambientale o esito della procedura di V.I.A.;
 - per le attività soggette (previa richiesta del Sindaco): dichiarazione di compatibilità ambientale ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene;
 - per le attività soggette alla normativa di cui al D.P.R. 175/88, copia della richiesta di autorizzazione o della comunicazione al Ministero o alla Regione;
 - per le attività soggette: copia completa della domanda di autorizzazione ai sensi del D.P.R. 203/88;
 - soluzioni progettuali adottate per il rispetto del Titolo II "LUOGHI DI LAVORO" artt.30 e segg. del D.L.vo 626/94;.
- III. requisiti di fruibilità documentati tramite:
- piante e se necessario sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

- dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate;
 - relazione tecnica specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- IV. requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada;
 - V. ai requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina;
 - VI. relazione tecnica descrittiva;
 - VII. ulteriore documentazione a corredo consistente nei seguenti elementi:
 - VIII. calcolo dettagliato delle superfici utili ed accessorie e del contributo commisurato al costo di costruzione, redatto in conformità alle tabelle di cui al D.M. 10/05/1977.
 - IX. computo metrico estimativo delle opere da eseguire con i prezzi unitari riferiti al più recente bollettino edito dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano, per opere di ristrutturazione edilizia.

La documentazione da produrre a corredo delle domande di autorizzazione edilizia ovvero delle denunce di inizio attività viene individuata all'interno di ciascuna delle voci A, B, C, D con determinazione del Dirigente del settore. Allo stesso modo si procede in relazione alle domande di concessione edilizia che integrano ai sensi di legge gli elaborati a corredo dei piani attuativi di iniziativa privata; e delle domande di concessione o autorizzazione che riguardano immobili ubicati nelle zone di tutela paesistico ambientale, previste dalla) legislazione vigente (legge 29/6/1939 N.1497 - legge 431/1985 - L.R. 9 giugno 1997, n. 18)

Art. 33 - Progetto di tende, mezzi pubblicitari, insegne e targhe

Il progetto di cartelli pubblicitari, insegne, targhe, a corredo delle domande è composto dai seguenti elementi:

- A. documentazione relativa alla certificazione e rilievo dello stato di fatto:
 - I. dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente;
 - II. eventuale benessere della proprietà;
 - III. documentazione fotografica a colori dell'area e del suo contesto o del fabbricato;
 - IV. stralci P.R.G., aereofotogrammetrico con l'indicazione dell'immobile;

B. prospetto in triplice copia o adeguata documentazione fotografica del fabbricato dove sarà collocato il manufatto;

C. planimetria in triplice copia, se necessaria, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica, la posizione del manufatto opportunamente quotata, i distacchi dalle strade.

Art. 33 bis Progetto cromatico dei fabbricati

Il progetto cromatico, dei fabbricati a corredo delle domande è composto dai seguenti elementi:

- A. documentazione relativa alla certificazione e rilievo dello stato di fatto:
 - I. dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente;
 - II. Modello di compatibilità con la disciplina del colore e della qualità urbana;
 - III. titolo a richiedere o eventuale assenso della proprietà o del condominio;
 - IV. documentazione fotografica a colori dell'edificio e del suo contesto;
 - V. stralci P.R.G., aereofotogrammetrico con l'indicazione dell'immobile;

B. rappresentazione in duplice copia dei prospetti e adeguata documentazione fotografica del fabbricato con indicazione dei materiali e delle tinte prescelte;

C. relazione storica, tecnica che argomenta la scelta progettuale del colore e dei materiali in progetto.

TITOLO V - NORME MORFOLOGICHE DEL COLORE E DELLA QUALITA' URBANA

Capo I Disposizioni generali

Art. 34 - Prescrizioni generali riguardanti il colore e la qualità urbana degli edifici e degli spazi pubblici o privati.

1. Gli edifici e gli spazi pubblici o privati sono progettati, realizzati e mantenuti nel rispetto delle norme generali di cui agli articoli che seguono.
2. Tali norme incidono sulla morfologia della città a diversa scala regolano il corretto svolgimento delle operazioni di coloritura, pulitura e restauro cromatico delle facciate degli edifici esistenti o da edificarsi.

Art. 35 - Sagoma degli edifici.

1. Si definisce sagoma il contorno che viene ad assumere l'edificio finito, esso comprende non solo le parti chiuse, ma qualsiasi punto esterno di esso. La sagoma va pertanto intesa con riferimento al profilo complessivo dell'edificio.
Non incidono sulla sagoma interventi relativi ad aggetti esteriori quali balconi e limitate modifiche alla figura del tetto, dettate da esigenze costruttive.

Art. 36 - Sporti e aggetti su spazi pubblici

1. L'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti, logge e bovindi è ammesso, quando consentito da Piano Esecutivo (PE), per una profondità non superiore a m.1,20.
2. E' consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili, nei limiti stabiliti dalle vigenti norme del codice della strada.
3. In ogni caso le sporgenze devono essere poste ad altezza non inferiore a m.2,50 dal piano di pavimento degli spazi pedonali, e arretrate di almeno 20 cm. dal filo marciapiede o spazio pedonale, ad un'altezza non inferiore a m.4,50 dal piano di pavimento delle carreggiate carrabili su cui insistono, e comunque ad un'altezza tale da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo.
4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni o con qualunque manufatto il suolo ed il sottosuolo pubblico salvo formale concessione, disciplinata da apposita convenzione onerosa.

Art. 37 - Prescrizioni di decoro degli edifici

1. Le fronti degli edifici visibili da spazi pubblici dovranno soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quali, a titolo esemplificativo, i contorni delle aperture, le fasce marcapiano, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.
2. I fabbricati soggetti a ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo dovranno inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di riconosciuta valenza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.
3. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.
4. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e di ri-tinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
5. Non è consentita la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici.
6. I fabbricati di nuova costruzione dovranno tendere ad un intrinseco valore tipologico, stilistico e tecnologico.

Art. 38 – Pluviali e grondaie

1. I pluviali discendenti sul suolo pubblico, o di uso pubblico, saranno internati nel muro, nella parte inferiore, per una tratta minima pari a m.2,50.
2. I pluviali degli edifici, se posti all'esterno degli edifici, dovranno armonizzarsi con il disegno e la composizione delle facciate. Gronde e pluviali dovranno essere preferibilmente il rame o lamiera preverniciata.

Art. 39 – Disciplina del colore e della qualità urbana

1. La disciplina del colore e della qualità urbana si attua per ambiti, sia della città storica che di quella moderna e contemporanea, con particolare attenzione ai nuovi interventi edilizi.
2. Nei vari ambiti l'uso del colore e dei materiali è disciplinato in modo specifico in relazione alla categoria dell'edificio.
3. L'individuazione della categoria dell'edificio, salvo quando non è espressa dalla cartografia della disciplina del colore, è assegnata dal Servizio Edilizia privata attraverso la verifica della consistenza dell'immobile.

Art. 39.1 – Ambiti di intervento – categorie degli edifici – tipologia di intervento

1. Gli ambiti di intervento e le categorie degli edifici sono individuati nella tavola di disciplina del colore e della qualità urbana allegata al presente regolamento (Allegato A).
2. Gli ambiti sono:
 - Ambito della città storica;
 - Ambito della città da armonizzare;
 - Ambito della città consolidata;
 - Ambito della città di completamento;
3. Gli edifici sono distinti in 4 categorie :
 - Edifici di tipo A – monumentali - specialistico;
 - Edifici di tipo B – di pregio morfologico/ambientale;
 - Edifici di tipo C – dissonante con la morfologia circostante;
 - Edifici in progetto di nuova costruzione
4. Gli interventi riguardanti i prospetti degli edifici, ai fini dell'applicazioni delle presenti norme, si dividono in due categorie:
 - A. interventi ordinari;
 - B. Interventi straordinari o superiori;

Art. 39.2 – Ambito della città storica

1. Appartengono a questo ambito le aree storiche o ad esse contigue in cui è riconoscibile un linguaggio unitario che deve essere preservato, tutelato e valorizzato. Gli interventi ordinari o straordinari attuati su edifici posti in tali ambito dovranno tendere a questa finalità.
2. In tale ambito l'uso della tavolozza dei colori di riferimento è di ausilio per gli interventi di mitigazione da attuare negli edifici di categoria C; facoltativa per gli edifici di categoria B, mentre per gli edifici di categoria A è sempre necessario uno specifico studio cromatico di dettaglio.

Art.39.3 – Ambito della città da armonizzare

1. Appartengono a questo ambito le aree urbane, anche di recente edificazione in cui l'uso del colore presenta elementi di frammentarietà ed episodicità, che si ripercuotono sulla qualità dello scenario urbano. Gli interventi ordinari o straordinari attuati su edifici posti in tale ambito dovranno promuovere un riequilibrio cromatico da attuarsi

nel tempo attraverso la ri-tinteggiatura dei fabbricati.

2. In tale ambito la tavolozza dei colori è riferimento per gli interventi di mitigazione da attuare sugli edifici di categoria C; facoltativa per gli edifici di categoria B, mentre per gli edifici di categoria A è sempre necessario uno specifico studio cromatico di dettaglio.

Art.39.4 – Ambito della città consolidata

1. Appartengono a questo ambito le aree urbane di edificazione non recente in cui lo scenario urbano è reso variegato dalla presenza combinata di differenti qualità architettoniche e da edifici sorti in epoche differenti. Gli interventi ordinari o straordinari attuati su edifici posti in tali ambito dovranno produrre un riequilibrio cromatico che, nel rispetto delle diversità tipologiche, produca una riqualificazione estetica corale.
2. In tale ambito la tavolozza dei colori è di riferimento per gli interventi di mitigazione degli edifici di categoria C; facoltativa per gli edifici di categoria B, mentre per gli edifici di categoria A è sempre necessario uno specifico studio cromatico di dettaglio.

Art.39.5 – Ambito della città di completamento

1. Appartengono a questo ambito le aree urbane destinate a interventi di nuova costruzione o di imminente urbanizzazione in cui, anche attraverso l'uso del colore e dei materiali, deve essere sviluppata una buona qualità urbana. A tal fine i piani attuativi dovranno prevedere uno specifico progetto cromatico per la realizzazione dei nuovi fabbricati.
2. In tale ambito la colorazione degli edifici in progetto deve essere supportata da uno specifico progetto cromatico che contenendo l'uso di pluralità di tinte persegua soluzioni autonome. Nel progetto cromatico deve essere proposta una apposita tabella dei colori di riferimento.

Art. 39.6 – Interventi ordinari e straordinari

1. Sono interventi ordinari: la pulitura e il rinnovo della tinteggiatura esistente sulle facciate degli edifici, senza il rifacimento degli intonaci, a condizione che l'immobile non sia vincolato ai sensi del D.lgs 490/99. Sono altresì considerati ordinari gli interventi di rifacimento e il ripristino della verniciatura di infissi, sistemi oscuranti, portoni, cancelli, vetrine di negozi che mantengono le tinte esistenti se compatibili con la disciplina del colore.
2. Sono interventi straordinari o di livello superiore: gli interventi di rifacimento e ripristino degli intonaci e la modifica del colore esistente; la verniciatura con nuove tinte o la sostituzione di infissi, sistemi oscuranti, portoni, cancelli, vetrine di negozi che ne mutino le tinte e il materiale; il riassetto di tubature, pluviali, cavi tecnici poste in facciata; recupero delle decorazioni dipinte; la modifica delle vetrine, delle insegne e delle tende dei negozi.

Art.39.7 – Interventi in relazione alla categoria edilizia

1. In coerenza con gli obiettivi di tutela cromatica dei vari ambiti urbani gli interventi sono diversificati in relazione alla categoria del fabbricato.
2. Gli interventi ordinari o straordinari attuati su **edifici di tipo A** – (edifici monumentali, vincolati dalla Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio, gli edifici che pur non vincolati per legge o dallo strumento urbanistico possiedono caratteri di singolarità e qualità oltre agli edifici pubblici con più di 50 anni) non possono alterare, sostituire o lesionare qualsiasi materiale originario e le caratteristiche linguistiche.
 - Per intervenire su tali fabbricati è necessario un approfondimento e una indagine progettuale specifica, affiancata da analisi delle cromie originali e del loro supporto.
 - Gli elaborati progettuali attinenti agli interventi di coloritura e recupero delle

- facciate dovranno essere graficamente accurati al fine di evidenziare l'aspetto materico delle facciate (esistente e di progetto)
- Il rilievo fotografico, allegato ai grafici di progetto, dovrà avere essere composto con scansioni di elevata definizione anche su supporto magnetico.
3. Gli interventi ordinari o straordinari attuati su **edifici di tipo B** – (edifici che possiedono caratteri di pregio/morfologico) devono tendere al mantenimento del pregio delle facciate e dell'edificio nel suo insieme correlandolo con l'intorno.
 - Il progetto cromatico può trovare riferimento nella tavolozza di riferimento del colore, ma è consentito discostarsene a seguito di un'indagine e di progetto cromatico specifici che ne dimostrino la coerenza con l'intorno e l'insieme.
 4. Gli interventi ordinari o straordinari attuati su **edifici di tipo C** – (edifici che non possiedono caratteri di pregio/morfologico o presentano elementi di dissonanza rispetto al tessuto circostante) dovranno tendere a mitigare l'impatto di questi manufatti sul tessuto circostante, tentando un reinserimento ambientale attraverso la colorazione del fabbricato.
 - Il progetto del colore può trovare riferimento in una apposita tavolozza di riferimento del colore che tenga conto del contesto circostante.
 5. I **fabbricati di nuova costruzione** in progetto devono essere corredati da uno studio cromatico delle facciate, e dei materiali delle finiture coerente con le finalità previste per i vari ambiti. La classificazione cromatica dell'edificio sarà assegnata contestualmente all'agibilità dell'edificio, attraverso la compilazione del modello di compatibilità della disciplina del colore.

Art.39.8 – Procedure, verifiche e sanzioni

1. Gli interventi ordinari possono essere attuati decorsi 15 giorni dalla presentazione al Servizio Edilizia Privata di una comunicazione corredata dal modello di compatibilità con la disciplina del colore correttamente compilato.
2. Gli interventi straordinari devono essere attuati, previa presentazione al Servizio Edilizia Privata di una denuncia di inizio attività o istanza di permesso di costruire corredata dal progetto e dal modello di compatibilità con la disciplina del colore correttamente compilato.
3. Preventivamente alla presentazione dell'istanza o dell'esecuzione della tinteggiatura il committente può eseguire sulla facciata campionature delle tinte scelte, al fine di consentire una valutazione preventiva da parte dell'Ufficio Tecnico.
4. Qualora il committente esegua lavori di coloritura o tinteggiatura in assenza o parziale o totale difformità il committente sarà soggetto ai provvedimenti sanzionatori, che si differenzieranno come di seguito:
 - Per gli interventi ordinari: obbligo di rifacimento della tinteggiatura eseguita in difformità alla disciplina del colore e della qualità urbana, a cura e spese degli interessati;
 - Per gli interventi straordinari o superiori valgono i provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. n. 380/01

Art. 39.9 – Intonaci

1. I muri di nuova costruzione o rinnovati dovranno essere intonacati, a meno che il genere della costruzione nel quale la stessa viene inserita non richiedano diversa finitura di facciata.
2. Nell'intervento di risanamento dovrà privilegiare la conservazione degli intonachi esistenti di malta e calce. La scelta relativa al ripristino o al rifacimento dell'intonaco dovrà dipendere dallo stato di degrado di quello esistente.
3. Nel caso di ritrovamento, di tracce di affreschi o decorazioni dipinte queste dovranno essere mantenuti informando del ritrovamento gli uffici preposti.
4. I fronti di edifici, o parti unitarie di essi, costituiti da elementi di materiale lapideo a vista, non debbono essere intonacato e/o tinteggiati. Tali superficie dovranno essere ripristinate con trattamento di pulitura, protezione e consolidamento.

5. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali compatibili a quelli degli intonaci conservati. Sono proibiti gli intonaci plastici e in cemento.

Art. 39.10 – Impianti in facciata

1. Gli impianti di canalizzazione del gas, acqua, energia elettrica, e telefonici non dovranno essere posizionati in facciata. In caso di preesistenze e/o per ragioni tecniche che impediscono tale via preferenziale queste dovranno essere occultate in modo da non interferire nella composizione e nel disegno della facciata.
2. L'alloggiamento caldaie, impianti di condizionamento e i vani tecnici (cassette e sportelli) dovranno essere preferibilmente incassati nelle murature e/o posizionandoli entro vani adeguati non visibili o ben occultati.

Art. 39.11 – Cromia e tinteggiatura

1. La scelta delle cromie si opera attraverso l'indagine di quelle esistenti o rilevabili nell'intonaco e il confronto con il contesto. Sono previste due tavolozze colori una per gli ambiti della città storica e una per il resto del territorio comunale.
2. La scelta del colore è intesa dal presente regolamento come scelta progettuale, pertanto anche per quegli edifici collocati in ambiti in cui è ammesso l'ausilio delle tavolozze di riferimento dei colori, è possibile discostarsi motivatamente proponendo un apposito progetto cromatico, che dovrà essere approvato.
3. La tinteggiatura delle facciate possono essere eseguite con tinte di calce di tipo tradizionale e/o stabilizzate, tinte minerali naturali quali silicati di potassio. I prodotti devono garantire una buona permeabilità al vapore. Sono proibiti i prodotti al quarzo.
4. I fronti esterni degli edifici formanti un solo corpo architettonico, anche se frazionati tra più proprietà, dovranno risultare uniformi anche nelle tinte.
5. Non sono ammesse tinteggiature parziali o a colori diversi sui fronti di un edificio, quando non facciano parte di un disegno unitario di facciata.

Art. 40 - Camini e comignoli

1. Non è consentita la costruzione di camini lungo i muri perimetrali degli edifici, prospicienti su suolo pubblico o di uso pubblico.
2. I comignoli, di norma, non potranno sorgere dal tetto a meno di un metro di distanza dal muro del fronte.
3. Nel caso di edifici costituenti un corpo architettonico unitario dovranno essere installati manufatti uniformi.

Art. 41 - Abbaini, finestre sui tetti degli edifici

1. Gli abbaini saranno dimensionati in funzione del conseguimento di corretti rapporti aerilluminanti nei sottotetti, avranno di norma caratteristiche analoghe a quelle presenti nella tradizione locale, è comunque fatta salva la facoltà di deroga di cui alla L.R. 15/96.
2. Le finestre ricavate lungo le falde dei tetti, ove visibili da spazi pubblici, saranno correlate di norma, nella posizione e nei materiali alle finestre di facciata.

Art. 42 - Serramenti e tende solari

1. I serramenti dei negozi, nonché le porte e le finestre situate al piano terreno degli edifici dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto nella linea del muro, su spazi pubblici o su strade private aperte al pubblico transito.
2. Per la verniciatura dei serramenti si devono impiegare smalti atossici di aspetto opaco e/o satinato, il colore di tali elementi dovrà essere uniformato per ciascun fronte.
3. Le tende solari:

- nelle nuove costruzioni verranno collocate negli spazi all'uopo riservati e già previsti in sede di progetto delle facciate, salvo casi particolari (mancanza di portatende);
- nelle costruzioni esistenti dovranno essere realizzate in modo che, aperte o chiuse, esse siano comprese all'interno dei contorni di ogni singola luce di vetrina;
- in posizione chiusa non dovranno sovrapporsi alle parti apribili;
- dovranno avere le dimensioni e la sporgenza stabilite dall'A.C. all'atto abilitativo; dovranno comunque essere arretrate almeno di 20 cm. dal filo del marciapiede, quando sono aperte, dovranno avere un'altezza non inferiore a m.2,50 dal piano del marciapiede;
- sono di norma vietate nelle strade non pedonali prive di marciapiedi; potranno tuttavia essere assentite localmente, rispettando le esigenze di sicurezza della circolazione stradale.
- La coloritura e il tessuto delle tende poste su edifici storici o che costituiscono un corpo architettonico dovranno essere uniformi e armonizzarsi con l'edificio.

Art. 43 - Insegne di esercizio targhe - cartelli pubblicitari e segnali indicatori

1. Ai cartelli pubblicitari e altri mezzi pubblicitari luminosi e non, alle insegne d'esercizio si applicano le disposizioni stabilite dal Codice della Strada e dal suo regolamento attuativo. I cartelli pubblicitari e gli altri mezzi pubblicitari potranno contenere il nome del titolare, della ditta installatrice, la ragione sociale della ditta, la qualità esclusiva o preminente dell'esercizio o l'indicazione generica delle merci vendute o prodotte.
2. Per l'installazione di insegne di esercizio e targhe da porsi nell'ambito della città storica o ove sussistano vincoli, è comunque necessaria l'autorizzazione dell'Ufficio Tecnico e se del caso della Soprintendenza che tutela il vincolo.
3. Sono ammessi cartelli e altri mezzi pubblicitari in sovrapposizione di facciata:
 - nel caso di impossibilità di inserirle nel cassonetto della vetrina;
 - nel caso di insegne del tipo "targa opaca", di dimensioni contenute, poste a lato degli ingressi pedonali o carrai, in armonia con l'architettura della facciata;
 - nel caso di insegne a lettere singole, illuminate di riflesso.
4. Nel caso di sovrapposizione di facciata l'insegna di esercizio non può superare uno spessore di 5 cm, la loro superficie non deve superare 1/5 del foro vetrina e l'altezza non deve superare i 50 cm. E' comunque fatto obbligo di adeguarne il materiale, il colore, la forma e i caratteri alle caratteristiche della vetrina, dell'edificio e del contesto ambientale.
5. Per i negozi ed in particolare le vetrine va data preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, legno. L'alluminio è consentito purché non anodizzato.
6. Le insegne di esercizio possono essere illuminate preferibilmente con faretti a luce indiretta, mentre è vietato illuminarle con luci dirette o intermittenti. Sono altresì vietati colori fosforescenti o sgargianti.
7. In tutte le zone del territorio comunale, le insegne a bandiera sono consentite solo ed esclusivamente per attività di interesse pubblico quali Farmacie, Ospedali, Carabinieri, Polizia, Forze Armate, Vigili Urbani, Pronto Soccorso, VVF, Telefoni Pubblici e Rivendite di Tabacchi; esse dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - sporgenza massima di cm.80 dalla facciata e comunque devono rientrare almeno di cm.10 dal lato strada del marciapiede;
 - altezza superiore a m.3,00 dal piano del marciapiede o m.4,50 dal piano stradale nelle strade prive di marciapiede;
 - essere posizionate possibilmente al confine tra gli edifici.

Art. 43.1 - Autorizzazione

1. L'installazione di tende, targhe ed insegne di esercizio può essere effettuata, ad eccezione della Zona A o su immobili soggetti a vincolo ambientale/monumentale ove è obbligatoria l'autorizzazione, previa presentazione di una denuncia di inizio attività.
2. Per gli altri mezzi pubblicitari, non riconducibili alle insegne di esercizio, e i segnali di

indicazione, l'autorizzazione è rilasciata dal Comando della Polizia Locale in conformità alle disposizioni stabilite dal Codice della Strada e dal suo regolamento attuativo. Fatte salve le istanze di autorizzazione relative a mezzi pubblicitari e segnali di indicazione da porsi fuori dal centro abitato ove la competenza al rilascio appartiene all'ente proprietario della strada.

3. Tali autorizzazioni sono rilasciate facendo salvi eventuali diritti di terzi nonché qualsiasi nullastà di competenza di altre autorità. Il Comune, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, ha la facoltà di negare motivatamente l'autorizzazione, anche in relazione alle tipologie e alle caratteristiche prescritte dalle presenti norme.
4. Il rilascio dell'autorizzazione può essere subordinato a particolari condizioni quando la forma, le dimensioni, i colori e i materiali delle insegne, cartelli pubblicitari, targhe, non siano ritenuti decorosi o comunque adeguati all'immobile o all'ambiente urbani circostante.
5. I titolari della autorizzazione o della denuncia di inizio attività sono tenuti a mantenere in buono stato di conservazione e sicurezza le tende, le insegne o altri mezzi pubblicitari. Qualora sorgano pericoli per incolumità pubblica o in caso di cattiva manutenzione l'Ente può revocare l'autorizzazione e/o ordinare la rimozione del manufatto comunque assentito.
6. I titolari dell'autorizzazione possono rinunciarvi in qualsiasi momento, dando avviso scritto al Sindaco, impegnandosi alla rimozione dei manufatti, tranne nei casi di subingresso, per i quali va richiesto regolare rinnovo presentando copia della precedente autorizzazione.

Art. 44 - Accesso dei veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici o di uso pubblico agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai.
2. L'accesso ad uno spazio tramite più passi carrai può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna. La realizzazione di passi carrai per l'accesso dei veicoli agli spazi privati è concessa alle seguenti condizioni:
 - a) la larghezza del passo carrai non deve essere di norma inferiore a m.3 e superiore a m.6; possono essere consentite o prescritte larghezze maggiori, in relazione ad esigenze di sicurezza del traffico, in caso di accesso carrai soggetto a traffico pesante;
 - b) la distanza di porte o cancelli di accesso allo spazio privato dal limite della sede stradale non deve essere inferiore a m.4,50. E' comunque fatta salva la facoltà di deroga di cui al Regolamento d'Attuazione del Codice della Strada. Possono essere prescritte distanze maggiori, in relazione ad esigenza di sicurezza del traffico, in caso di accesso carrai soggetto a traffico pesante;
 - c) la distanza da un altro passo carrai non deve essere inferiore a m.1;
3. L'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli siti ai piani seminterrati o interrati deve essere assicurato tramite:
 - a) tratto in piano lungo almeno 4 m. da ricavare sullo spazio privato in fregio all'accesso su spazio pubblico o su altro spazio riservato ai pedoni;
 - b) ferme restando le prescrizioni più restrittive vigenti in materia di sicurezza antincendio o di eliminazione delle barriere architettoniche, rampe aventi le seguenti caratteristiche:
 - pendenza non superiore al 20%;
 - larghezza della carreggiata da adeguare alle normative dei Vigili del Fuoco;
 - pavimentazione antisdrucchiabile;
4. L'A.C. può consentire deroghe alle prescrizioni dei precedenti commi nelle zone di completamento nei casi di comprovata impossibilità, solo se non in contrasto con le esigenze di sicurezza del traffico, subordinando eventualmente l'autorizzazione all'adozione di adeguati accorgimenti.
5. L'apertura di passi carrai nella cordatura del marciapiede pubblico, ove consentita, è a cura e spese dell'edificante.

Art. 45 – Recinzioni

1. I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, dovranno rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.
2. Le recinzioni verso spazi pubblici dovranno essere costituite da strutture trasparenti (rete metallica, elementi di cemento prefabbricato...) per almeno due terzi della loro superficie. Le recinzioni tra le proprietà potranno essere anche realizzate con rete e siepe, con la sola siepe, con muro pieno.
3. L'altezza delle recinzioni non dovrà essere superiore a mt.2,50.

Art. 46 - Chioschi ed edicole

1. I chioschi e le edicole di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.
2. Nei centri abitati cosiccome delimitati ai sensi della vigente normativa stabilita dal codice della strada, l'occupazione di marciapiede da parte di chioschi, edicole o altri analoghi manufatti può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché siano posti in adiacenza ai fabbricati e rimanga libera per la circolazione dei pedoni una zona larga non meno di 2 m.

Art. 47 - Interventi di piantumazione

1. Gli interventi riguardanti la messa a dimora di nuovi alberi di alto fusto, l'abbattimento o lo spostamento di alberi di alto fusto esistenti sono soggetti a comunicazione al Dirigente del Settore, nella comunicazione deve essere specificato se si intenda o meno provvedere a nuova piantumazione. Nel caso di sostituzione l'interessato deve presentare una sintetica relazione descrittiva delle modalità d'intervento.
2. In ogni caso e salvo che non ostino impedimenti giuridici o fisici alla sostituzione, si deve sempre procedere alla sostituzione medesima ove l'abbattimento riguardi alberi aventi circonferenza superiore a cm.120.

Art. 48 - Prescrizioni relative alla messa a dimora degli alberi di alto fusto nelle aree urbane.

1. Oltre a quanto stabilito dal precedente articolo, nella piantumazione degli alberi di alto fusto nelle aree urbane vanno osservate le seguenti distanze minime dai fabbricati o dai manufatti:
 - distanza minima dagli edifici: m.5,00;
 - distanza minima dalle recinzioni: m.3,00;
 - distanza minima dai condotti di urbanizzazione: m.1,00;
2. Nel progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere documentata la compatibilità tra interventi di piantumazione e interventi di urbanizzazione.

Art. 49 - Standard per la piantumazione dei lotti edificabili

1. Sui lotti interessati da interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione, verranno piantumati, contestualmente all'esecuzione delle opere edilizie, alberi ed arbusti, di norma, di essenze tipiche locali nel rispetto degli standard minimi di cui alle N.T.A./P.R.G.

Art. 50 - Piantumazione lungo le strade e sulle aree di parcheggio

1. Lungo le nuove strade, ovvero lungo le strade esistenti possono essere piantumati filari di alberi di alto e medio fusto nel rispetto delle vigenti norme dettate dal Codice della Strada e dal Codice Civile. La collocazione della pianta dovrà essere fatta preferibilmente in un'aiuola.

2. Nei lati delle strade in cui è prevista la rete di illuminazione pubblica, il filare non dovrà interferire con il cono di luce proveniente dalle lampade.
3. Nelle aree di parcheggio, oltre a rispettare le prescrizioni di cui al precedente comma 2, non potranno essere piantumati alberi che producono pigne o altri frutti tipici capaci di arrecare danni a persone e a beni di terzi.

Art. 51 - Irrigazione degli apparati radicali

Nel rispetto di quanto stabilito, dall'articolo relativo alla piantumazione lungo le strade e sulle aree di parcheggio, al fine di assicurare l'irrigazione dell'apparato radicale degli alberi, attorno alla base del tronco dovrà essere garantita una superficie filtrante minima, da dimensionare in funzione della classe di appartenenza dell'albero.

Art. 52- Deposito di biciclette

Nei nuovi edifici ed in quelli oggetto di ristrutturazione totale adibiti a residenza e attività terziarie o nelle aree di pertinenza è fatto obbligo di riservare nelle parti comuni spazi per il deposito di biciclette nella misura non inferiore a 10 mq.

Capo II Disposizioni riguardanti zona A e B di recupero

Art.53 - Progettazione per le zone A e B di recupero

Le norme morfologiche per le zone A e B di recupero sono stabilite dalle Norme Tecniche D'Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 54 - Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà

Per gli interventi di nuova costruzione la distanza minima dal confine di proprietà deve essere non inferiore a m.5 e almeno pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente, nei limiti della sagoma esistente, o di una maggiore altezza rispetto alla sagoma esistente fino ad un massimo di m.1,00;
- ove si tratti di manufatti accessori aventi copertura piana o a falde (box, ripostigli e simili) a condizione che la parete sul confine sia cieca ed abbia un'altezza media complessiva fuori terra, a prescindere dalla quota esistente o in progetto della strada, non superiore a m.2,50;
- ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione, a norma del successivo articolo, che risulti registrata e trascritta.

Art. 55- Deroga alle distanze dai confini

1. E' ammessa la deroga alle distanze dai confini per la costruzione di edifici, purchè siano sempre osservati i limiti delle distanze tra gli edifici cosiccome stabiliti dalla vigente normativa statale e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).
2. Per l'edificazione in deroga, di cui al precedente comma, è necessaria la stipulazione di una convenzione tra i confinanti, che va allegata alla domanda di concessione o autorizzazione edilizia. La convenzione dà luogo ad una servitù *non aedificandi* che va costituita nelle forme di legge.

Art. 56 - Distanze tra fabbricati

Si intende la distanza minima tra le pareti di fabbricati o dei pilastri che si fronteggiano.

Ai fini del computo delle distanze tra edifici, si escludono le parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, purché contenute nella misura di m.1,70.

Qualora tali parti accedano da tale misura dovrà computarsi ai fini delle distanze tra edifici, la sola distanza eccedente la misura di m.1,70.

Le distanze minime tra fabbricati da rispettare, per le diverse zone omogenee sono quelle stabilite dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

La distanza tra edifici che si fronteggiano non può comunque essere inferiore all'altezza, così come definito dalle N.T.A., del fabbricato più alto, con un minimo di mt.7,00.

Le costruzioni accessorie (ripostigli, box, serre...) devono essere arretrate dai fabbricati almeno metri tre, oppure essere costruite in aderenza agli stessi.

Art. 57 - Distanza dalle strade

Si intende la distanza minima delle pareti degli edifici o dei pilastri dei portici o simili.

Ai fini del computo delle distanze dalle strade, si escludono le parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, purché contenute nella misura di mt.1,70.

Le distanze dalle strade e allineamento con i fronti esistenti, sono indicate nelle norme di zona e stabilite dalle vigenti N.T.A., ove mancanti, dalle norme di leggi vigenti.

Art. 58 - Apertura di serramenti

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, sono misurate convenzionalmente al netto dei telai con una tolleranza massima del 2%.

Art. 59 - Superfici minime degli alloggi

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.

Ogni alloggio a pianta libera, per motivate esigenze abitative, in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente degradato, può avere una superficie minima netta di abitazione, di mq.25 per la prima persona e mq.10 per ogni successiva persona.

La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione previsti dalla normativa vigente.

Art. 60 - Pavimentazione in edifici per attività produttive, depositi.

Il pavimento dei locali di lavoro deve essere isolato dal terreno allo scopo di evitare la presenza di umidità all'interno degli opifici, il piano di calpestio deve essere più alto rispetto al piano di campagna circostante ogni ingresso. Sotto il pavimento, qualora non esista cantina, sarà realizzato o idoneo vespaio aerato; oppure in alternativa idoneo isolamento a protezione dell'umidità che dovrà essere opportunamente motivato e certificato sotto l'aspetto tecnico.

Il pavimento dei locali di lavoro deve essere realizzato in materiale (impermeabile) resistente, in superficie unita, raccordata alle pareti con spigoli arrotondati, di facile pulizia e tale da evitare in ogni caso polverosità.

Art. 61- Sottotetti

I locali sottotetto, non abitabili e non concorrenti alla formazione di superficie lorda di pavimento, ai sensi delle N.T.A. vigenti, di nuova edificazione ed esistenti, possono essere destinati a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia.

Possono essere dotati di impianto elettrico, riscaldamento, servizio igienico, anche a ventilazione forzata.

I locali ripostiglio non possono essere riscaldati ai sensi dell'art.3.4.31 del R.L.I.

L'altezza media ponderale complessiva dei locali sottotetto non abitabili, non deve superare mt.2,40; fermo restando la verifica dell'altezza media ponderale di ogni singolo vano nel rispetto dell'art.3.4.7 del R.L.I.

I locali sottotetto non abitabili, devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturali.

I locali ripostiglio, guardaroba nei locali sottotetto non abitabili, devono avere rapporti areoiluminanti compresi tra 1/10 ed 1/12.

Art. 61 bis - Scarichi idrici.

La richiesta di concessione edilizia deve essere corredata da dichiarazione del progettista di zona servita da pubblica fognatura o da dichiarazione comunale o del concessionario circa l'attuazione della fognatura contestualmente alla costruzione, comunque, prima dell'utilizzo dei locali del fabbricato.

Art. 62 - Richiesta di consegna dei punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, il richiedente è tenuto a richiedere l'identificazione della linea di confine dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione con gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti da strumenti urbanistici.
2. Nell'esecuzione dell'opera il richiedente deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 15 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
3. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale messo a disposizione dal richiedente e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Dalle operazioni stesse è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.
4. Nel caso in cui il Responsabile del procedimento non comunichi i punti fissi di linea e di livello nel previsto termine di 15 giorni, il richiedente può determinarli sulla base delle previsioni del progetto allegato alla domanda di concessione edilizia, dandone comunicazione al Responsabile del procedimento.

Art. 63 - Comunicazione di inizio e di ultimazione dei lavori

1. Il titolare dell'autorizzazione o concessione edilizia deve comunicare per iscritto al Comune su moduli predisposti dall'AC:
 - a) l'inizio dei lavori. Nel caso di interventi di nuova costruzione, i lavori si intendono iniziati quando sono realizzate le prime opere di fondazione;
 - b) l'ultimazione dei lavori.
2. Parimenti sussiste l'obbligo di comunicare all'AC la data di ultimazione dei lavori eseguiti previa presentazione di denuncia di inizio attività.

Art. 64 - Interruzione dei lavori

1. Nel caso di interruzione prolungata dei lavori, il titolare del provvedimento autorizzatorio o il denunciante deve darne comunicazione scritta all'AC, alla quale va successivamente comunicata, sempre per iscritto, la ripresa dei lavori.
2. Durante l'interruzione il titolare del provvedimento autorizzatorio o il denunciante deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere.

Art. 65 - Verifiche e visite tecniche

1. La vigilanza sulle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale spetta al Dirigente del Settore, ai sensi dell'art.4, legge n. 47/85, che la esercita avvalendosi di ogni strumento di controllo che ritenga opportuno adottare.
2. Quando sia accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo o siano constatate l'inservanza delle norme di legge e di regolamento o la non rispondenza delle opere alla prescrizione del PRG o alle modalità esecutive fissate dall'atto abitativo, il Dirigente del Settore sospende i lavori ed adotta i provvedimenti di cui all'art.4 e successivi, legge n. 47/85.
3. Il Dirigente del Settore o le persone da lui delegate dovranno avere libero accesso ai cantieri al fine di verificare la conformità delle opere alle prescrizioni legislative e regolamentari, al progetto approvato, alle prescrizioni contenute nel provvedimento di concessione o autorizzazione.

4. Nel caso di interventi non soggetti a concessione o autorizzazione, il Dirigente del Settore o le persone da lui delegate potranno svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere alle prescrizioni legislative e regolamentari ed alla documentazione allegata alla relazione di asseveramento.

Art. 66 - Abitabilità

1. La domanda di abitabilità delle costruzioni nuove, ricostruite o ristrutturate, ovvero sottoposte ad interventi che necessitano di specifico certificato di abitabilità, deve essere corredata dalle dichiarazioni, dalle attestazioni, dai certificati, dai nulla osta e dai verbali prescritti dalle leggi o regolamenti vigenti nel momento del suo inoltro.

Art. 67 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro. Quando tali condizioni vengano a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai complementi o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'amministrazione comunale previo rilascio, se necessario, del prescritto provvedimento autorizzatorio o presentazione della denuncia di inizio di attività.
2. Resta fermo il potere dell'AC di emanare provvedimenti contingibili e urgenti per la tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

TITOLO IX:PROCEDURE RELATIVE ALLA INSTALLAZIONE E ALLA GESTIONE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE
--

Art. 68 - Disciplina generale del cantiere di costruzione

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile delle dimensioni minime di cm.75 x 100 con indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del progettista, dell'impresa assuntrice dei lavori, del committente, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere, indicando nomi e cognomi;
I nominativi del "Direttore dei lavori" e del "Responsabile del cantiere" devono essere indicati in tutte le domande di Concessione, Autorizzazione e D.I.A. da presentare in Comune, e comunque prima dell'inizio dei lavori.
2. In caso di denuncia di inizio attività, in luogo degli estremi della concessione o della autorizzazione sono indicati gli estremi della domanda con relativo numero di protocollo.
3. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti di visto originale di approvazione, o copia conforme del medesimo.
4. All'assuntore dei lavori è fatto altresì obbligo di essere presente in cantiere o di assicurarsi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti.
5. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Art. 69 - Misure di igiene e di sicurezza

1. In materia di sicurezza e di igiene nei cantieri si applicano le vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Art. 70 - Occupazione temporanea di aree pubbliche

1. Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare del provvedimento autorizzatorio o il denunciante deve preventivamente richiedere all'AC la relativa concessione amministrativa con l'indicazione dell'area da occupare ed eventualmente recintare e della durata dell'occupazione. Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, devono essere adottate misure tali da lasciare pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
2. Prima del rilascio della concessione amministrativa, i funzionari del Comune procedono, in concorso con l'interessato, alla constatazione dell'area pubblica da comprendere nel cantiere o comunque da occupare o manomettere, al fine di determinare la tassa dovuta per l'occupazione del suolo pubblico e l'ammontare della cauzione da versare al Comune a garanzia del ripristino del suolo pubblico.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla concessione amministrativa, il titolare della autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione amministrativa indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
4. Il Responsabile del Servizio può negare la proroga per ragioni di interesse pubblico e revocare la concessione accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori o la deficienza dei mezzi tecnici utilizzati per il loro compimento.
5. L'AC ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio delle pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo, tranne il risarcimento per eventuali danni. Qualora per la particolare natura del materiale usato per la recinzione non sia possibile effettuare direttamente l'affissione, l'AC ha la facoltà di applicare sulla stessa appositi quadri.

6. Ultimati i lavori, le opere di ripristino delle aree pubbliche devono essere eseguite entro il termine stabilito, a cura e spese del concessionario, in conformità alle disposizioni dell'AC. Dette opere vanno consegnate all'AC stessa in contraddittorio, con redazione del verbale di regolare esecuzione.
7. In caso di ritardo o di inosservanza delle disposizioni relative alle opere di ripristino, l'AC provvede all'esecuzione delle opere stesse a spese dell'inadempiente.

Art. 71 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone altresì immediata comunicazione al Dirigente del Settore ed alla competente autorità a norma dell'art.43 e seguenti della legge n.1089/1939. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 72 - Accessibilità, fruibilità, adattabilità degli edifici

In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

Art. 73 - Impianti e reti tecnologiche

1. All'A.C. ed agli enti competenti, per ragioni di pubblico interesse, è riservata la facoltà di realizzare o far realizzare, previo avviso agli interessati, reti tecnologiche nel sotto-suolo, sul suolo o sull'area sovrastante proprietà pubbliche o private.
2. Le servitù devono essere costituite in modo da riuscire le più convenienti allo scopo e le meno pregiudizievoli al fondo servente, avuto riguardo alle condizioni delle proprietà vicine.
3. Le reti tecnologiche devono essere disposte in modo da non impedire il libero uso delle aree e delle costruzioni in esse insediate, secondo le loro destinazioni d'uso.
4. I fili e i cavi senza appoggio possono passare sui fronti di edifici non finestrati.

Art. 74 - Installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi e delle trasmissioni radiotelevisive satellitari

1. L'installazione degli apparecchi di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive 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 si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
2. Non sono consentite le installazioni di antenne paraboliche su balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili, quando le antenne siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie.
3. Le antenne devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici possibilmente sul lato opposto alla pubblica via, qualora tale posizionamento non sia tecnicamente possibile, l'antenna parabolica andrà sistemata possibilmente ad una distanza del filo di gronda tale non essere visibile dal piano strada e senza che abbia a sporgere dal colmo del tetto.
4. Nelle zone omogenee A a norma del D.M. 1444/68, laddove non sia possibile rispettare le prescrizioni dei commi precedenti, è possibile formulare proposte tecniche alternative da valutare come pre-progetto, cui seguirà formale istanza per il rilascio della prescritta autorizzazione edilizia.
5. Le antenne paraboliche devono presentare di norma nelle zone omogenee A e di recupero B e nelle zone sottoposte a vincoli a tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici o di luoghi di interesse storico artistico o ambientale una colorazione in grado di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, sul disco parabolico è autorizzata la presenza di un logo del costruttore e/o dell'importatore; le dimensioni del logo non devono superare un decimo della superficie dell'antenna. Quest'ultima deve essere installata nel rispetto delle norme sulla sicurezza cm.120 per l'impianto singolo relativo ad un edificio unifamiliare, cm.85.
6. Laddove non sia possibile rispettare le prescrizioni del comma precedente è possibile formulare proposte tecniche alternative motivate. Nel caso di installazione non conforme alle prescrizioni del presente regolamento, previa diffida, l'interessato deve provvedere a rimuovere l'antenna.

Art.75 - Apposizione di indicatori e di altri apparecchi da parte della pubblica amministrazione.

1. L'A.C. può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni:
 - le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - i cartelli per segnalazioni stradali;
 - le piastrine, i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
 - i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
 - i cartelli segnalatori dei servizi stradali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili;
 - gli orologi elettrici;
 - i sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione dello spazio pubblico;
 - le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. 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;
3. Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono recare molestia all'utenza dello stabile.
4. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone;
5. 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 al Dirigente del Settore che informa l'ufficio comunale o l'ente interessato, al fine di prescrivere nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
6. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori;
7. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 76- Numero civico degli edifici

1. L'A.C. assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario,
2. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica dell'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta o del cancello d'ingresso, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due o tre metri di distanza, e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
4. Nel caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni della numerazione civica, il proprietario restituisce all'A.C. nel termine di 15 giorni gli indicatori assegnatigli.

Art. 77 - Numerazione interna

1. L'Amministrazione Comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
2. L'Amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).

3. L'Indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

Art. 78 - Sistemazione dei marciapiedi

1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
2. I proprietari devono sostenere le spese di sistemazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi.
4. Contestualmente alle nuove edificazioni i proprietari interessati, sono tenuti alla costruzione dei marciapiedi mancanti.

Art. 79 - Chiusura di aree edificabili

Il Sindaco può, per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o cancellate con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a m.2,00 e non superiore a m.2,50 e aspetto decoroso.

Art. 80 - Interventi urgenti

Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.

Art. 81 - Abrogazione

Alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogati i previgenti Regolamento Edilizio e Regolamento per la installazione delle insegne.

Art. 82 - Norma transitoria

Il presente Regolamento si applica anche alle istanze di concessione e autorizzazione, nonché alle denunce di inizio di attività presentate prima della sua entrata in vigore. Nel caso di un procedimento avviato sono fatti salvi gli atti e i provvedimenti emanati nella vigenza del precedente Regolamento Edilizio.