

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO I Sezione I

L'INIZIATIVA

Con il termine "*Iniziativa*" viene intesa la volontà di procedere a realizzare una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale attraverso la presentazione di opportuna ed adeguata istanza di provvedimento abilitativo (PERMESSO DI COSTRUIRE, D.I.A.), nonché di atti relativi a procedimenti connessi o a sub – procedimenti (Autorizzazione Paesaggistica, Agibilità), infine, di istanze relative a Piani Attuativi (P.L., P.R., P.E.E.P.). Per la trasformazione urbanistica ed edilizia si rimanda alle "*Definizioni*" del presente Regolamento.

Art.1 - Soggetti

in base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali hanno titolo a presentare istanza di atti abilitativi (PERMESSI DI COSTRUIRE, D.I.A.) i seguenti soggetti:

- Proprietario
- Condominio per quanto concerne i beni comuni
- Singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino)
- Rappresentante volontario laddove nominato
- Rappresentante legale
- Titolare di diritto di superficie
- Usufruttuario
- Enfiteuta
- Titolare di diritto di servitù
- Affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 3 maggio 1982 n. 203)
- Concessionario di terre incolte per miglioramento di fabbricati rurali e delle case di abitazione
- Beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
- Il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù
- Locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo
- Colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice
- Colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art.700 C.P.C.
- Coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali

- ❑ I soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere parere o provvedimenti di autorizzazione nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo.

Hanno titolo a presentare atti relativi alla Autorizzazione paesaggistica i seguenti soggetti:

- ❑ Proprietario, possessore o detentore (art.7 L. 29 giugno 1939 n. 1497)

Hanno titolo a presentare atti relativi ai Piani attuativi i seguenti soggetti:

- ❑ Per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta dev'essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari. Fanno eccezione le proposte di piano di recupero, per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a $\frac{3}{4}$ del valore catastale degli immobili interessati (art.30, comma 1, L. 5 agosto 1978 n. 457).

Hanno titolo a presentare richiesta per il certificato di agibilità, ai sensi del D.P.R. 380/01 E S.M.I. i seguenti soggetti:

- ❑ Il proprietario
- ❑ Coloro i quali hanno ottenuto il provvedimento abilitativo relativo agli edifici o parti di essi.

Art.2 – Contenuti dell'istanza

Attraverso la presentazione agli Uffici Comunali dell'istanza finalizzata ad ottenere il provvedimento abilitativo necessario ed opportuno in relazione all'intervento di trasformazione urbanistico e/o edilizio che si intende realizzare, il richiedente deve fornire informazioni utili ad identificare compiutamente i seguenti aspetti:

- ❑ Proprietà
- ❑ Tipologia intervento
- ❑ Localizzazione dell'intervento
- ❑ Contestualizzazione dell'area dell'intervento
- ❑ Eventuali vincoli esistenti.

L'identificazione di cui sopra viene garantita attraverso la presentazione di opportuna e dettagliata documentazione tecnico - progettuale differente in relazione ai vari provvedimenti abilitativi richiesti e riportata compiutamente al successivo art.3.

Le istanze dovranno essere presentate utilizzando specifica modulistica disponibile presso IL SETTORE TECNICO MANUTENTIVO e seguendo le modalità in essa riportata.

Al richiedente verranno fornite, nello spirito della semplificazione dei procedimenti tecnico-amministrativi e della trasparenza dell'attività della Pubblica Amministrazione introdotta dalla L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, tutte le informazioni utili relative all'avvio del procedimento, all'acquisizione dei pareri previsti, all'individuazione dell'unità organizzativa responsabile, al rilascio del provvedimento finale.

Art.3 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

PERMESSO A COSTRUIRE

Istanza in bollo ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE, utilizzando lo specifico modello tipo, firmata dal richiedente e dal proprietario, allegando n° 3 copie del progetto redatto e firmato dal Tecnico abilitato.

Il progetto dovrà contenere:

1. *In generale:*

- ❑ Titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva in atto notorio (Legge 15/68 E S.M.I.) dell'avente titolo.
 - ❑ Estratto di mappa catastale e P.R.G. vigente, tipo di frazionamento aggiornato (scala 1:2000 o 1:1000).
 - ❑ Planimetria in scala 1:100 con indicazione delle dimensioni del lotto e delle quote planimetriche (se necessario), delle costruzioni esistenti nella stessa proprietà e nelle proprietà confinanti con le relative altezze e distanze; inoltre andranno indicate le pareti finestrate prospettanti i confini di proprietà.
 - ❑ Conteggi planovolumetrici analitici con verifica urbanistica.
 - ❑ Planimetrie quotate di progetto e, in caso di interventi su immobili esistenti, dello stato attuale e comparato, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle canne fumarie, esalazioni, areazioni e per ogni locale la destinazione d'uso, la superficie utile ed il rapporto aero – illuminante.
 - ❑ Prospetti e sezioni dello stato di progetto e, in caso di interventi su immobili esistenti, dello stato attuale e comparato, in scala non inferiore a 1:100, quotate con riferimento alla quota + 0.00 con indicazione dei materiali e dei colori, nonché di eventuali particolari decorativi (scala 1:10 e/o 1:20).
 - ❑ Schema di fognatura (scala 1:200) e punti di recapito, nonché sistemazione e destinazione delle aree interne al lotto e domanda di autorizzazione allo scarico. In assenza di fognatura comunale specificare il tipo di recapito e autorizzazioni, se previste.
 - ❑ Indicazione degli accessi carrai e pedonali e progetto della recinzione, se prevista.
 - ❑ Progetto per il superamento barriere architettoniche, ai sensi della L. 13/98, L.R. 6/89 e D.M. 236/89, e/o dichiarazione e relazione asseverata da Tecnico abilitato.
 - ❑ Progetto impianti, ai sensi della L. 46/90 e D.P.R. 447/91, o dichiarazione sostitutiva.
 - ❑ Dichiarazione di cui al D.P.R. 412/93, art. 5 p.to 10 all. 5, sul tipo di generatore di calore utilizzato.
 - ❑ Documentazione fotografica per interventi su edifici esistenti con modifiche dei prospetti (formato 13x18).
 - ❑ Dichiarazione in merito agli obblighi di cui al D.Lgs. 494/96.
 - ❑ Per tutti gli interventi sopra elencati, nel caso di PERMESSO A COSTRUIRE oneroso, allegare al progetto – per le nuove costruzioni – la tabella ex D.M. 10.05.77, debitamente compilata e sottoscritta, ovvero computo metrico estimativo nel caso di interventi di ristrutturazione.
 - ❑ Parere di conformità agli effetti della Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività soggette al controllo elencate nel D.M. 16.02.82 e successive modificazioni ed integrazioni, la documentazione deve essere conforme a quanto disposto dal D.M. 04.05.98.
 - ❑ Ai sensi della Legge 10.01.91, n. 10 e relativi D.M., sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni residenziali, documentazione in duplice copia relativa al contenimento del consumo energetico o dichiarazione di cui all'art. 28 della Legge stessa.
 - ❑ Modello ISTAT debitamente compilato e firmato (solo per ampliamenti e nuove costruzioni).
 - ❑ Pagamento diritti sanitari A.S.L.
 - ❑ Eventuale richiesta di deroga al regolamento locale d'igiene.
2. Per gli *Insedimenti Produttivi*, inoltre, specificare, se già note:
- ❑ Indicazione dei processi di lavorazione; nonché il numero degli addetti.
 - ❑ Descrizione della natura degli scarichi (siano essi liquidi, gassoso, solidi od aeriformi) e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste.
 - ❑ Specificazione di come si intende procedere alla depurazione degli scarichi stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento fumi e di depurazione che si intendono installare.
 - ❑ L'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievo idrico.

- Quanto sopra con la dimostrazione di ottemperanza alle norme di legge vigenti in materia.
 - Nel caso sia nota solo la destinazione generica, oltre all'impegnativa di cui all'art.3.1.4. del R.L.I., dovrà essere allegata anche l'impegno del titolare al rispetto di tutte le norme e prescrizioni che verranno impartite dagli organi competenti in fase di preventivo rilascio di nulla-osta all'esercizio della specifica attività.
3. Per gli Edifici siti nel Centro Storico valgono tutte le disposizioni del punto 1, ed inoltre:
- Nelle piante, sezioni, prospetti, evidenziare i principali elementi architettonici – strutturali, nonché i materiali e le finiture esistenti e di progetto.
 - Per le tinteggiature ed i rivestimenti: allegare una campionatura del colore o del rivestimento proposto. Specificare la tecnica ed i colori per le facciate, cornici, zoccolature, serramenti, canali, parti in ferro (solo ove previsto dal Regolamento Edilizio).
4. Per gli Edifici siti in zona Agricola valgono tutte le disposizioni del punto 1, ed inoltre, il progetto dovrà rispettare quanto prevede la L.R. n. 93/1980:
- Requisiti di cui all'art. 3, comma 1.
 - Atto d'impegno al mantenimento della destinazione agricola di cui all'art. 3, comma 2.
 - Atto d'impegno di vincolo di "non edificazione" (nei modi e quantità previsti dalla legge).
5. Per le Costruzioni in fascia di rispetto stradale, ferroviario e fluviale valgono tutte le disposizioni del punto 1, ed inoltre:
- Nulla osta dell'Ente interessato.
6. Per Immobili e/o aree Vincolate valgono tutte le disposizioni del punto 1, ed inoltre:
- Parere dell'Ente preposto al vincolo.
7. Per Pareri preventivi-Planivolumetria:
- Nei casi di richiesta di parere sui progetti di massima o planivolumetrici, la documentazione cartografica dovrà essere convenientemente esplicitiva in modo da puntualmente valutare il futuro intervento. Tale parere potrà essere allegato alla domanda.
8. Per Voltura PERMESSO A COSTRUIRE:
- Originale DEL PERMESSO A COSTRUIRE di cui si richiede la voltura con allegato atto di proprietà che attesti la titolarità della richiesta.

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) (ART. 22 D.P.R. 380/01)

Istanza in bollo ALLO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE, utilizzando la specifica modulistica disponibile presso l'Ufficio Tecnico, firmata dal richiedente e dal proprietario, allegando relazione asseverata e n° 1 copia del progetto redatto e firmato dal Tecnico abilitato.

Il progetto dovrà contenere:

- Stralcio della planimetria aerofotogrammetria in scala 1:2000 con l'indicazione del lotto del fabbricato stesso (in duplice copia);
- Planimetria catastale dell'area di proprietà estesa alle proprietà confinanti (in duplice copia) timbrata e firmata dal professionista asseverante;
- Progetto in scala 1:100 (ovvero 1:50 nei casi ritenuti opportuni) delle opere da eseguire, differenziando le parti esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione; comprendente anche planimetrie, sezioni, prospetti e con l'indicazione specifica della destinazione d'uso di tutti i vani ed accessori della costruzione, firmato dal tecnico incaricato e dal richiedente (in duplice copia);

- ❑ Documentazione fotografica a colori (minimo dimensioni cm.13x18) dello stato dei luoghi oggetto dell'intervento;
- ❑ Atto notorio o dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 15/1968 in cui si attesta il titolo di proprietà, ovvero dichiarazione della proprietà (con firma autenticata) con cui si acconsente all'esecuzione dei lavori e si dichiara di aver preso visione della presente denuncia (*è altresì consentita, ai sensi dell'art.76, DEL D.P.R. 445/00, in luogo dell'autenticazione, la presentazione di copia fotostatica di documento di identità del sottoscrittore unitamente alla domanda*);
- ❑ Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.lgs. 494/1996, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al Comune l'avvenuta trasmissione all'A.S.L. della notifica preliminare di cui all'art.11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli artt.12 e 13 del D.lgs. 494/1996. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.
- ❑ Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria pari a € 51,65 (escluse domande per l'abbatt. barriere architett.) ;
- ❑ Altri pareri e/o documenti ove necessari (in duplice copia);

PIANI ATTUATIVI (L.R. 23/97)

Istanza in bollo ALLO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE, utilizzando la specifica modulistica redatta in conformità con quanto previsto dalla L.R. n 23/97 e disponibile presso l'Ufficio Tecnico, firmata dal richiedente e dal proprietario, allegando n° 1 copia del progetto redatto e firmato dal Tecnico abilitato.

Il progetto dovrà contenere:

1. Piani attuativi in aree libere delibera G.R. n.6/30267 del 25.07.97:

- ❑ Relazione Tecnica sui caratteri e l'entità dell'intervento che ne dimostri la conformità con le disposizioni del P.R.G. vigente, eventualmente corredata da specifiche N.T.A. del piano attuativo;
- ❑ Stralcio dell'azonamento del P.R.G. vigente e delle relative N.T.A.;
- ❑ Estratto catastale con indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- ❑ Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, comprendente la zona interessata dall'intervento contestualizzata adeguatamente con il territorio circostante e contenente eventuali caposaldi di riferimento, presenza di monumentali naturalistiche ed ambientali e di eventuali vincoli;
- ❑ Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, che definisca l'intervento proposto attraverso le componenti tipologiche, la destinazione d'uso, le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune e le opere di sistemazione delle aree libere, nonché attraverso l'indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dell'intervento;
- ❑ Progetto di massima delle opere di urbanizzazione previste;
- ❑ Schema di convenzione contenente, tra l'altro, l'impegno per la cessione gratuita delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, per l'esecuzione delle opere a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità ed i tempi di attuazione;
- ❑ *scheda informativa* descrittiva, redatta su schema approvato dalla Regione Lombardia con deliberazione n.6/29534 del 1.07.97, nella quale vengono evidenziati gli elementi essenziali del contenuto della variante proposta;

2. Piani attuativi in aree edificate delibera G.R. n.6/30267 del 25.07.97:

Relazione Tecnica sui caratteri e l'entità dell'intervento che ne dimostri la conformità con le disposizioni del P.R.G. vigente, eventualmente corredata da specifiche N.T.A. del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;

- ❑ Stralcio dell'azzonamento del P.R.G. vigente e delle relative N.T.A.;
- ❑ Estratto catastale con indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- ❑ Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
- ❑ Profilo dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezione progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- ❑ Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere e impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti e restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
- ❑ Profili regolatori verso spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
- ❑ Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione di piano;
- ❑ *scheda informativa* descrittiva, redatta su schema approvato dalla Regione Lombardia con deliberazione n.6/29534 del 1.07.97, nella quale vengono evidenziati gli elementi essenziali del contenuto della variante proposta;
- ❑ Nel caso di **Piano di Recupero** di iniziativa privata deve essere inoltre allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art.28 della legge 1150/42 e s.m.i.:
Relazione con evidenziato, tra l'altro:
 - .) Inquadramento del Piano di Recupero nel contesto
 - .) problemi e finalità urbanistiche ambientali dell'intervento
 - .) analisi storica
 - .) analisi stato attuale con rilievo architettonico delle aree ed edifici
 - .) unità minime eventuali di intervento
 - .) documentazione fotografica idonea
 - .) tipo di intervento
 - .) modalità di intervento
 - .) stato di conservazione e manutenzione
 - .) destinazioni d'uso degli edifici e delle aree
 - .) estratto di N.T.A. relativa

3. P.R.G. e Varianti Generali P.R.G. Del. G.R.n.5/52776-18.05.94 int. Del. G.R.n.5/60791-13.12.94:

- ❑ Planimetria di inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti in scala 1:25.000/1:10.000 (3 copie);
- ❑ Planimetria dello stato di fatto (lettura del territorio – stato delle urbanizzazioni – condizione dell'edificazione) in scala 1:5.000 e 1:2.000 (3 copie);
- ❑ Tavola dei vincoli (legge 1497/39, 431/85, 3267/23, D.Lgvo. 490/99) in scala 1:5.000 e 1:2.000 (4 copie);
- ❑ Pianificazione sovracomunale (estratti) (3 copie);
- ❑ Relazione illustrativa (4 copie);
- ❑ Tavola delle zone omogenee ex d.i. 1444/68 in scala 1:5.000 (3 copie);
- ❑ Azzonamento fuori dal perimetro del centro edificato in scala 1:2.000 (4 copie);
- ❑ Azzonamento fuori dal perimetro del centro edificato in scala 1:2.000 (4 copie);
- ❑ Azzonamento centro storico (art.17 L.R. n.51/75) in scala 1:1.000/1:500 (4 copie);
- ❑ Tavola relativa alle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della L.n.457/78 (3 copie);
- ❑ Tavola azzonamento sintetica (per comuni superiori a 50.000 abitanti) in scala 1:5.000/1:10.000 (3 copie);
- ❑ Norme tecniche di attuazione N.T.A. (4 copie);
- ❑ Tabella e planimetria computo della capacità insediativa (art.19 e 22 L.R. n.51/75) e relativi standards (3 copie);

- ❑ Azzonamento adottato con individuazione e numerazione delle osservazioni (1 copia);
- ❑ Elaborati modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni (4 copie);
- ❑ Norme tecniche modificate in seguito all'accoglimento delle osservazioni (4 copie);
- ❑ Stima sommaria dei costi (3 copie) che rilevi i presumibili oneri derivanti dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal P.R.G. (costo di acquisizione e di realizzazione opere) al fine di fornire elementi valutativi circa l'attendibilità di dette previsioni;

4. Varianti P.R.G. Del. G.R.n.5/52776 - 18.05.94 int. Del. G.R.n.5/60791 - 13.12.94:

- ❑ Azzonamento vigente con evidenziati in tinta gli ambiti di variante ricadenti in vincolo (legge 1497/39 e 431/85) ovvero dichiarazione del Sindaco attestante l'inesistenza dei vincoli (2 copie);
- ❑ Azzonamento vigente con l'individuazione in tinta degli ambiti oggetto di variante, evidenziati con numerazione (4 copie);
- ❑ Azzonamento di variante (4 copie);
- ❑ Norme tecniche vigenti con l'individuazione delle parti oggetto di variante e Norme tecniche variate con relativa comparazione (4 copie);
- ❑ Relazione tecnica giustificativa delle varianti all'azzonamento e alle norme, con riferimenti precisi e numerati in corrispondenza dell'azzonamento (4 copie);
- ❑ Azzonamento e norme tecniche adottate con individuazione e numerazione di tutte le osservazioni pervenute (3 copie);
- ❑ Azzonamento e norme tecniche variate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni (4 copie);

AGIBILITA' (ART.24 D.P.R. n. 380/01)

Istanza in bollo ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE, utilizzando la specifica modulistica redatta in conformità con quanto stabilito dal D.P.R. 380/01 e disponibile presso l'Ufficio Tecnico, firmata dal richiedente e dal proprietario, allegando n° 2 copie del progetto redatto e firmato dal Tecnico abilitato.

IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' ATTESTA LA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA, IGIENE , SALUBRITA', RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI E DEGLI IMPIANTI NEGLI STESSI INSATALLATI, VALUTATE SECONDO QUANTO DISPONE LA NORMATIVA VIGENTE.

IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' VIENE RILASCIATO DAL DIRIGENTE O DAL RESPONSABILE DEL COMPETENTE UFFICIO COMUNALE CON RIFERIMENTO AI SEGUENTI INTERVENTI:

- A) NUOVE COSTRUZIONI;
- B) RICOSTRUZIONI O SOPRAELEVAZIONI, TOTALI O PARZIALI;
- C) INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI CHE POSSANO INFLUIRE SULLE CONDIZIONI DI CUI AL PARAGRAFO PRECEDENTE.

L'istanza dovrà contenere:

- ❑ Dichiarazione ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n.445/00, a firma del Direttore lavori che certifichi sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- ❑ Certificato di collaudo statico redatto da tecnico professionista abilitato delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 5 Novembre 1971 n. 1086, con l'attestazione da parte del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata dell'avvenuto deposito del certificato ai sensi della citata legge 5 Novembre 1971 n. 1086 e dell'art.65 del D.P.R. n. 380/01 E S.M.I.;
- ❑ DICHIARAZIONE DELL'IMPRESA INSTALLATRICE CHE ATTESTA LA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI INSTALLATI NEGLI EDIFICI ADIBITI AD USO CIVILE ALLE PRESCRIZIONI DI CUI AGLI ARTT. 113 E 127, NONCHE' ALL'ART.1 DELLA LEGGE 9 GENNAIO 1991, N.10, OVVERO CERTIFICATO DI COLLAUDO DEGLI STESSI, OVE PREVISTO, OVVERO ANCORA CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI PREVISTA DAGLI ARTT. 111 E 126.

- ❑ Certificato di collaudo, ove previsto dalle norme vigenti e di regolamento di attuazione di cui all'art.15 della legge 5 Marzo 1990 n. 46 approvato con D.P.R. 6 Dicembre 1991 n. 447 degli impianti tecnologici installati;
- ❑ NULLA OSTA ALL'UTILIZZO, RILASCIATO DALLA A.S.L., PER GLI IMPIANTI TERMICI ALIMENTATI CON COMBUSTIBILE GASSOSO (G.P.L. O GAS METANO) DI POTENZIALITA' INFERIORE A 30.000 KCAL/H, SECONDO I CRITERI DI PREVENZIONE DI CUI ALL'ART.20 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1978 N.883 E LA LETTERA DEL MINISTERO DELL'INDUSTRIA COMMERCIO ED ARTIGIANATO N.162039 DEL 26 MARZO 1978.
- ❑ Copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione dell'immobile al catasto dell'immobile e attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione di iscrizione Ufficio Tecnico Erariale, con allegate copie delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti, in conformità alle disposizioni dell'art.6 del R.D.L. 13 Aprile 1939 n. 652 e successive modifiche ed integrazioni, ai sensi degli artt.24 COMMA 4 E 25 comma 1, D.P.R. n. 380/01 E S.M.I.;
- ❑ Dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento termico (artt. 29 e 34, comma 3, legge 9 Gennaio 1991, D.P.R. N. 412/1993 e D.M. 13 Dicembre 1993;
- ❑ Autorizzazione allo scarico in fognatura comunale, nel sottosuolo od in altri recapiti;
- ❑ Certificato di prevenzione incendi o nulla osta (se dovuto) del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, o attestazione di avvenuto deposito della richiesta di collaudo o nulla osta con allegato, in quest'ultimo caso, del certificato rilasciato dal professionista, unito di documentazione depositata al Comando dei Vigili del Fuoco;
- ❑ Dichiarazione del Direttore dei lavori attestante il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dell'inquinamento e delle in attuazione delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato;
- ❑ Dichiarazione di Nulla Osta di eventuali proprietari e/o interessati;
- ❑ Certificato di regolare esecuzione a firma dell'Impresa Costruttrice, del Direttore dei Lavori e del Titolare;
- ❑ Dichiarazione del tecnico abilitato con la quale si attesta il rispetto delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati (art.11, comma 2, D.M. 14 Giugno 1989, n.236, in attuazione DEL D.P.R. 370);
- ❑ Marca da bollo di € 10,33 per il rilascio del certificato di agilità.

Art.4. – Autocertificazioni e asseverazioni

Ai sensi della Legge 15/68 e delle modifiche apportate dalle Leggi 142/90, 241/9, 59/97, 127/97 e 191/98 E RECENTE D.P.R. 445/00 relative alla possibilità dell'utilizzo delle autocertificazioni nei rapporti con le Pubbliche Amministrazioni da parte dei cittadini, la documentazione prevista a corredo delle istanze volte all'ottenimento di provvedimenti concessori o autorizzatori e concernenti in particolare il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche o quant'altro risulti dagli atti pubblici possono essere presentate utilizzando l'istituto dell'autocertificazione.

Per **autocertificazione** si intende una dichiarazione che il richiedente redige e sottoscrive nel proprio interesse si constati fatti e qualità personali; tali dichiarazioni possono sostituire le normali certificazioni e gli atti notori nel rispetto e in conformità delle norme vigenti.

Nella documentazione a corredo delle istanze presentate la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative, ai regolamenti vigenti e le indicazioni relative ai dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria dei fabbricati esistenti, distanze dagli edifici esistenti dal confine ecc...), devono essere presentate utilizzando l'istituto dell'asseverazione.

Per **asseverazione** si intende attestazione chiara ed esplicita da parte dell'interessato e/o del progettista della sussistenza dei dati di fatto dedotti o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto.

Tale attestazione deve essere suffragata dalla dimostrazione di elementi di legittimità, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO I Sezione II

FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Art.1 - Fase di avvio

L'istanza di PERMESSO A COSTRUIRE o di autorizzazione paesaggistica o di DIA o di Agibilità vengono presentate INDIRIZZATE ALLO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA E all'ufficio protocollo del Comune che assegna numero di protocollo d'ingresso. Le istanze vengono pertanto esaminate seguendo l'ordine di presentazione del protocollo d'ingresso, e nel rispetto dei tempi previsti dalle norme vigenti in materia.

In seguito a presentazione di istanza di PERMESSO A COSTRUIRE al richiedente viene comunicato l'unità organizzativa di riferimento, la data di inizio del procedimento, il Responsabile del procedimento dell'istruttoria al quale rivolgersi per avere informazioni sulla pratica in oggetto, Ai sensi dell'art.7 della L. 241/90 copia dell'istanza presentata viene pubblicizzata attraverso la pubblicazione all'albo pretorio.

Art.2 - Fase istruttoria

Denuncia inizio Attività D.I.A. (ART.22 D.P.R. N.380/01)

Per quanto riguarda la *Denuncia inizio Attività D.I.A.*, non essendo previsto alcun provvedimento finale, in quanto essa abilita di per sé alla realizzazione delle opere consentite, l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A., ai sensi DEGLI ARTT. 22 E 23 D.P.R. 380/01 e della L.R.22/99, SONO REALIZZABILI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' GLI INTERVENTI NON RICONDUCEBILI ALL'ELENCO DI CUI ALL'ART.10 E ALL'ART.6, CHE SIANO CONFORMI ALLE PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, DEI REGOLAMENTI EDILIZI E DELLA DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA VIGENTE.

SONO, ALTRESI', REALIZZABILI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' LE VARIANTI A PERMESSI DI COSTRUIRE CHE NON INCIDONO SUI PARAMETRI URBANISTICI SULLE VOLUMETRICHE, CHE NON MODIFICANO LA DESTINAZIONE D'USO E LA CATEGORIA EDILIZIA, NON ALTERANO LA SAGOMA DELL'EDIFICIO E NON VIOLANO LE EVENTUALI PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PERMESSO DI COSTRUIRE. AI FINI DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA URBANISTICA ED EDILIZIA, NONCHE' AI FINI DEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', TALI DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA' COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DEL PROCEDIMENTO RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUZIONE DELL'INTERVENTO PRINCIPALE E POSSONO ESSERE PRESENTATE PRIMA DELLA DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE, POSSONO ESSERE REALIZZATI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA':

A) GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI CUI ALL'ART.10, COMMA 1, LETTERA C D.P.R. 380/01;

- B) GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA QUALORA SIANO DISCIPLINATI DA PIANI ATTUATIVI COMUNQUE DENOMINATI, IVI COMPRESI GLI ACCORDI NEGOZIALI AVENTI VALORE DI PIANO ATTUATIVO, CHE CONTENGANO PRECISE DISPOSIZIONI PLANO – VOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE, FORMALI E COSTRUTTIVE, LA CUI SUSSISTENZA SIA STATA ESPLICITAMENTE DICHIARATA DAL COMPETENTE ORGANO COMUNALE IN SEDE DI APPROVAZIONE DEGLI STESSI PIANI O DI RICOGNIZIONE DI QUELLI VIGENTI; QUALORA I PIANI ATTUATIVI RISULTINO APPROVATI ANTERIORMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 21 DICEMBRE 2001, N. 443, IL RELATIVO ATTO DI RICOGNIZIONE DEVE AVVENIRE ENTRO TRENTA GIORNI DALLA RICHIESTA DEGLI INTERESSATI; IN MANCANZA SI PRESCINDE DALL'ATTO DI RICOGNIZIONE, PURCHE' IL PROGETTO DI PIANI ATTUATIVI CON LA CARATTERISTICHE SOPRA MENZIONATE;
- C) GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE QUALORA SIANO IN DIRETTA ESECUZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI RECANTI PRECISE DISPOSIZIONI PLANO – VOLUMETRICHE.

LE REGIONI A STATUTO ORDINARIO CON LEGGE POSSONO AMPLIARE O RIDURRE L'AMBITO APPLICATIVO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AI COMMI PRECEDENTI. RESTANDO, COMUNQUE, FERME LE SANZIONI PENALI PREVISTE DALL'ART.44 DEL D.P.R. 380/01.

GLI INTERVENTI DI CUI AL COMMA 3 DELLO STESSO D.P.R. SONO SOGGETTI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 (D.P.R. 380/01). LE REGIONI POSSONO INDIVIDUARE CON LEGGE GLI ALTRI INTERVENTI SOGGETTO A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', DIVERSI DA QUELLI DI CUI AL COMMA 3, ASSOGGETTATI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DEFINENDO CRITERI E PARAMETRI PER LA RELATIVA DETERMINAZIONE.

LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI CUI AI PRECEDENTI PARAGRAFI CHE RIGUARDINO IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA STORICO-ARTISTICA O PAESAGGISTICA-AMBIENTALE, E' SUBORDINATA AL PREVENTIVO RILASCIO DEL PARERE O DELL'AUTORIZZAZIONE RICHIESTI DALLE RELATIVE PREVISIONI NORMATIVE. NELL'AMBITO DELLE NORME DI TUTELA RIENTRANO, IN PARTICOLARE, LE DISPOSIZIONI DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO 29 OTTOBRE 1999, N.490.

E' COMUNQUE SALVA LA FACOLTA' DELL'INTERESSATO DI CHIEDERE IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI CUI AI PRECEDENTI PARAGRAFI, SENZA OBBLIGO DEL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART.16, SALVO QUANTO PREVISTO DAL SECONDO PERIODO DEL COMMA 5. IN QUESTO CASO LA VIOLAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA NON COMPORTA L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 44 ED E' SOGGETTA ALL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 37.

La *Denuncia di Inizio Attività* è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori con allegato il certificato di collaudo a firma di tecnico abilitato. L'esecuzione delle opere è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio DEL PERMESSO A COSTRUIRE.

I limiti del campo di applicazione della D.I.A. sono comunque definiti DALL'ART.22 DEL D.P.R. 380/01 ED, AI SENSI DEL COMMA 4, DA EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI SPECIFICHE.

Relazione asseverata (art.26 L.47/85 e L.R.22/99)

LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE OPERE INTERNE (EX ART.26 L. 47/85) ALLE COSTRUZIONI ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE DI RELAZIONE ASSEVERATA NON VIENE PIU' PREVISTA IN QUANTO L'ART.26 DELLA L. 47/85 E' STATO ESPRESSAMENTE ABROGATO DAL COMMA 2 DELL'ART.136 DEL D.P.R. 380/01.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Per quanto riguarda il procedimento di rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE la fase istruttoria, NELL'AMBITO DELLE DISPOSIZIONI PREVISTA DALL'ART.20 DEL D.P.R. 380/01, si sviluppa GENERALMENTE E FATTO SALVO LA NECESSITA' DI CONVOCAZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI (COMMA 5 ART.20 DEL D.P.R. 380/01) secondo quanto di seguito riportato:

- ❑ Richiesta in integrazione documentale relativa a quanto espressamente richiesto nella Sezione I art.3 entro 15 gg. dalla data di presentazione.
- ❑ Richiesta parere ASL di competenza ai sensi dell'Art.3.1.2 del titolo III Regolamento locale di Igiene, o di altri enti entro 15 gg. dal ricevimento della pratica o della documentazione integrativa.
- ❑ Entro 50 gg. dalla presentazione della pratica edilizia e a seguito del parere ASL di competenza viene richiesto parere alla Commissione Edilizia.
- ❑ Entro 60 gg. dalla presentazione della pratica viene completata l'istruttoria secondo una scheda tecnica suddivisa in sezioni, riassuntive dei dati relativi al richiedente delle autorizzazioni o nulla osta eventuali, acquisiti, nonché della conformità del progetto alle norme urbanistico edilizie.

Tale scheda deve concludersi con una motivata proposta al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale.

I termini di cui sopra decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa eventualmente richiesta in una delle precedenti fasi.

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI QUANTO PREVISTO AL COMMA 8 DELL'ART.20 DEL D.P.R. 380/01, I TERMINI SOPRA RIPORTATI VENGONO RADDOPPIATI NEL CASO DI PROGETTI PARTICOLARMENTE COMPLESSI SECONDO LA MOTIVATA RISOLUZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.

Art.3 - Fase decisionale

PERMESSO DI COSTRUIRE

La fase decisionale segue la fase istruttoria precedente a seguito della redazione della relazione scritta contenente la motivata proposta del provvedimento finale e con il calcolo dei contributi di concessione laddove richiesti da parte della struttura competente.

La fase decisionale si sostanzia nell'emanazione dell'atto finale del procedimento, sottoscritto, nei casi indicati dall'art.6, comma 2 della L. 127/97, dal responsabile della competente struttura organizzativa, COME ESPRESSAMENTE DISPOSTO DAL COMMA 7 DELL'ART.20 D.P.R. 380/01.

Il calcolo degli oneri concessori (OO.UU. I e II, costo di costruzione e smaltimento rifiuti) nei casi previsti dalle norme vigenti viene effettuato dal professionista abilitato incaricato dal richiedente e trasmesso congiuntamente alla presentazione dell'istanza su opportuna modulistica fornita dall'U.T.C. ed in conformità ai valori tabellari stabiliti dalle deliberazioni comunali ed aggiornati automaticamente dall'organo preposto. Il responsabile del procedimento provvede al controllo dell'elaborato presentato effettuando, in caso di errore, le conseguenti correzioni.

In caso di reiezione dell'istanza presentata viene data opportuna comunicazione del provvedimento negativo contenente dettagliate motivazioni del diniego con indicazione delle norme di legge, di regolamento o di N.T.A. a cui si fa riferimento.

In caso l'istanza abbia esito positivo, verrà redatto e comunicato ai richiedenti l'avviso di emanazione riportante i contenuti di cui all'art.7 della L.R. 60/77 e s. m. i. con allegato prospetto degli oneri concessori, da versare entro 30 gg.

La notifica del PERMESSO DI COSTRUIRE e, pertanto, l'efficacia dello stesso, è subordinata alla presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori o dei diritti di segreteria.

I termini per l'inizio dei lavori decorrono comunque dalla data dell'avviso di cui sopra, ai sensi dell'art.7 -comma 5- della L.R. 60/77 e s.m.i., mentre il mancato inizio delle opere nei termini prescritti comporta la decadenza del PERMESSO DI COSTRUIRE, come previsto dal -comma 6- dello stesso articolo.

Autorizzazione ambientale.

Per quanto riguarda la fase decisionale si richiama la Circolare attuativa della L.R. 18/97 di cui alla D.G.R.L. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42, in particolare Sezione I, Capitolo III.

Piani attuativi

Per quanto riguarda i Piani attuativi questa fase è regolata dall'art.7, L.R. 23/97 nonché alla Circolare attuativa della Legge stessa pubblicata sul B.U.R.L. n.28 dell'11 luglio 1997,IV suppl. straordinario.

Art.4 - Provvedimento finale

PERMESSO DI COSTRUIRE

Il provvedimento finale notificato al richiedente al termine della fase decisionale, dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- ❑ Generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- ❑ I dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale). Nell'ipotesi di "Concessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;
- ❑ Tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento, definito non in base alla dizione utilizzata dal richiedente, bensì secondo la classificazione definita dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale.
- ❑ Data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificata depositata;
- ❑ Estremi e contenuto di autorizzazione, nulla – osta, parere assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico –sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale);
- ❑ Data del parere della Commissione Edilizia;
- ❑ Data della relazione istruttoria finale redatta dal tecnico istruttore, ai sensi del ART.22, COMMA 3, D.P.R. 380/01;
- ❑ Ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- ❑ la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi dell'art.3 della L.241/90;
- ❑ eventuali, prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- ❑ data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale;
- ❑ informazioni relative ai termini previsti per l'inizio dei lavori e per la durata degli stessi.

I termini per l'inizio dei lavori decorrono comunque dalla data dell'avviso di emissione, ai sensi dell'art.7 -comma 5- della L.R. 60/77 e s.m.i., mentre il mancato inizio delle opere nei termini prescritti comporta la decadenza del PERMESSO DI COSTRUIRE, come previsto dal -comma 6- dello stesso articolo.

Il termine di inizio e ultimazione lavori può essere prolungato con motivato provvedimento ai sensi dell'art.15 D.P.R. 380/01, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

L'ultimazione dei lavori può essere prolungata esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare, o nel caso di opere pubbliche con finanziamento previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il TITOLARE deve presentare istanza diretta ad ottenere un PERMESSO DI COSTRUIRE alla parte di lavori non ultimati.

Procedimenti connessi e preliminari a quello edilizio sono relativi a:

- ❑ *Autorizzazione paesaggistica* secondo le procedure di cui alla L.r. 18/97 e alla relativa Circolare attuativa di cui alla d.g.r.l. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42, in particolare Cap. III e fac-simili contenuti nell'allegato D della deliberazione stessa. In merito all'autorizzazione paesaggistica è opportuno rilevare che a seguito del recente orientamento legislativo (vedi in particolare legge 127/97 e I. 191/98), può considerarsi legittima la sottoscrizione dell'autorizzazione paesaggistica da parte del soggetto responsabile della competente unità organizzativa;
- ❑ *Nulla-osta* D.Lgvo 490 del 29/10/99 pubblicata G.U. n.302 del 27/12/99;
- ❑ *Autorizzazione idrogeologica* ex L.r. 8/76 come modificata dalla L.r. 80/89;
- ❑ *Autorizzazione* relativa al *vincolo antisismico* ex I. 64/74, D.M.LL.PP. 16/01/96, O.P.C.M. N. 3274/03.

Piani attuativi

Il provvedimento finale relativo ai *Piani attuativi* verrà redatto nel rispetto delle prescrizioni previste dalla legislazione statale (L. 10/77 E D.P.R. 380/01) e regionale (art.7 L.r.60/77; art.7 L.r.23/97 e relative circolari applicative).

Procedimento per il rilascio di agibilità

Il procedimento per il rilascio dei *certificato di agibilità* è quello delineato dall'art.25 del D.P.R. 380/01 nonché, dalle norme del Regolamento d'igiene.

Art.5 - Fase integrativa dell'efficacia

L'atto abilitativo acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, laddove necessari, i contributi concessori (vedi art.7 L.R. 60/77).

Per quanto concerne la fase di pubblicazione e di controllo ministeriale sugli atti autorizzativi di natura paesistica, si rinvia a quanto specificatamente indicato negli appositi criteri per l'esercizio della subdelega di cui alla L.R.18/97, contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul BURL del 17 ottobre 1997, III Supplemento Straordinario al n. 42.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO I Sezione III

SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art.1 - Conferenza dei servizi.

Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

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

La convocazione deve avvenire, previa comunicazione scritta da parte del Responsabile, entro 5 giorni da essa e deve pervenire ad una decisione in merito all'oggetto della convocazione nel termine indicativo di 15 gg.

Le determinazioni assunte verbalizzate in sede di conferenza dei Servizi assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

In caso di Piani attuativi o istruttorie di Concessioni Edilizie per la realizzazione di interventi che, per caratteristiche proprie, tipologia, dimensioni ed impatti sul territorio, interessano ambiti sovracomunali, o amministrazione diversa da quella Comunale, la conferenza dei servizi viene indetta dal Sindaco o dall'assessore delegato, ai sensi e con le modalità di cui all'art.14 della legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, **NONCHE' PREVISTA DAL COMMA 6 DELL'ART.20 D.P.R. 380/01.**

Art.2 - Sportello unico.

Le disposizioni legislative di riferimento sono attualmente quelle contenute nel Titolo II, Capo IV (artt. Da 23 a 27), del D.lgs. 31 marzo 1998, n. 112, riguardante i principi ispiratori del conferimento ai Comuni delle funzioni concernenti lo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Com'è noto, dette disposizioni del D.lgs. 112/98 devono, però, trovare specifica applicazione mediante un apposito regolamento governativo approvato con successivo D.P.R. n.447/98 nonché attraverso apposite norme regionali, attuative del d.lgs. n. 112.

Tuttavia non è escluso che il Comune, anche prima dei predetti adempimenti normativi, possa ipotizzare, attraverso apposite norme del R.E., forme di accorpamento dei procedimenti, se del caso attraverso la gestione di reti informatiche.

La creazione di uno sportello unico per tutte le pratiche edilizie, non solo circoscritto, quindi, agli insediamenti produttivi, consentirebbe di unificare procedimenti diversi, tutti comunque interessanti il medesimo intervento.

L'ENTRATA IN VIGORE DEL RECENTE "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA", APPROVATO CON D.P.R. N.380/01 DEL 06/06/01, COORDINATO E MODIFICATO DAL D.LVO N.301 DEL 27/12/02 (G.U. 16 DEL 21/01/03), HA

DISPOSTO NEI CONFRONTI DELLE AMMINISTRAZIONI LOCALI LA COSTITUZIONE DI UNO
SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA (ART.5)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO I Sezione IV

L'ACCESSO AI DOCUMENTI

ART.1 - Fonti normative

Ai sensi della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni in termini di trasparenza dell'attività amministrativa con fine di garantire economicità, efficacia funzionalità e pubblicità del servizio fornito ai cittadini, il comune è tenuto a rendere disponibili informazioni e documentazione in materia territoriale ed ambientale in conformità e con le modalità previste dal Regolamento Comunale vigente approvato con delibera C.C. n.80 del 14.11.97, avente per oggetto "Approvazione regolamento in materia di termine, di responsabile del procedimento e del diritto di accesso ai documenti amministrativi art.17 comma 91 L. 127/97", fatte salve le disposizioni della L. 675/96 in materia della riservatezza dei dati personali.

Il Regolamento di cui sopra determina in attuazione delle disposizioni della legge 8 giugno 1990 n. 142, delle disposizioni della legge 7 agosto 1990 n.241, del D.P.R.27 giugno 1992 n. 352 e dello statuto comunale, le misure organizzative per l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi ed alle informazioni in possesso dell'Amministrazione e dei soggetti che gestiscono pubblici servizi, in modo da garantire la trasparenza, l'imparzialità e la pubblicità dell'attività amministrativa, la partecipazione consapevole all'attività del Comune da parte dei cittadini e la conoscenza di ogni informazione utile allo svolgimento dell'attività giuridica, economica, sociale, familiare e professionale dei soggetti di diritto e degli enti di fatto.

Definizione di documento amministrativo.

Costituisce documento amministrativo ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica e di qualunque altra specie del contenuto dei documenti, anche interni, formati dagli organi del Comune, o di atti di altre pubbliche amministrazioni o, comunque, di documenti stabilmente detenuti dall'ente e dallo stesso utilizzati ai fini della propria attività amministrativa.

Oggetto dell'accesso possono essere: provvedimenti conclusivi del procedimento amministrativo, gli atti procedurali, gli atti e i documenti versati nei procedimenti amministrativi a fini istruttori, nei limiti stabiliti dal presente regolamento a tutela della privacy degli interessati. L'accesso è consentito anche rispetto al provvedimento finale da sottoporre a controllo, purché l'interessato sia avvertito dell'inefficacia dell'atto.

Il diritto di accesso si esercita rispetto a specifici atti o documenti amministrativi e non può dar luogo a controlli generalizzati, né può essere effettuato a scopo emulativo.

Gli atti dei privati inoltrati all'Amministrazione Comunale rilevano ai fini del presente regolamento solo in quanto diano origine ad un procedimento amministrativo.

I soggetti ed il diritto di accesso ex L. 241/90.

In conformità dell'art.22 della L. n. 241/90, il diritto di accesso ai documenti amministrativi è esercitato da chiunque abbia un interesse personale e concreto alla conoscenza del documento finale, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti.

Possono presentare richiesta di accesso: persone fisiche e giuridiche, associazioni, comitati, istituzioni, portatori di interessi collettivi o diffusi che dimostrino la titolarità di un interesse alla conoscenza degli atti del procedimento o del provvedimento finale per la cura e tutela di una

situazione soggettiva giuridicamente rilevante, anche se non classificabile in termini di diritto soggettivo o di interesse legittimo.

I soggetti ed il diritto di accesso ex L. 142/90.

Allo scopo di perseguire una partecipazione effettiva alla vita del Comune, in conformità all'art.7 della L. 142/90, possono accedere agli atti amministrativi ed alle informazioni in possesso della amministrazione comunale:

- Tutti i cittadini residenti nel Comune dotati della capacità di agire;
- I rappresentanti delle:
 - Associazioni ed istituzioni registrate per l'attività di partecipazione che svolgono nel Comune;
 - Organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'art.6 della L. n. 266/91;
 - Associazioni di protezione ambientale riconosciute ai sensi dell'art.18 della L. n. 349/86;
 - Associazioni ed istituzioni di cittadini ce hanno sede nel comune e che pur non rientrando fra quelle suindicate, svolgono nel territorio comunale attività ricreativo – sportiva, sociale, culturale, economica, politica di interesse generale;
 - Persone giuridiche pubbliche o private che hanno sede o centro di attività nel territorio comunale.

Il diritto di accesso dei Consiglieri Comunali.

I Consiglieri Comunali hanno diritto di ottenere dagli uffici del Comune nonché dalle aziende ed enti dallo stesso dipendenti, tutte le notizie e le informazioni in loro possesso, utili all'espletamento del proprio mandato, secondo quanto dispongono il quinto comma dell'art.31 della L. n. 142/90 e l'art.24 della L. n. 816/85.

I consiglieri comunali hanno diritto di accesso, ivi compreso il rilascio di copie, agli atti dell'Amministrazione di appartenenza ed ai documenti amministrativi formati dall'amministrazione o dalla stessa stabilmente detenuti, ai fini dell'espletamento del mandato.

I Consiglieri esercitano i diritti previsti nel presente articolo mediante richiesta al responsabile del servizio dell'accesso, ai responsabili dei servizi o al Segretario comunale:

- Per l'accesso alle informazioni e alla visione degli atti, mediante richiesta formulata, anche verbalmente;
- Per il rilascio di copie degli atti e documenti amministrativi, mediante formale richiesta contenente l'indicazione specifica degli atti e documenti richiesti.

L'esercizio del diritto previsto nel presente articolo è gratuito. Per il rilascio di copie di piani urbanistici, progetti e quant'altro comporti un costo ed un impegno troppo elevato per la sua riproduzione la giunta comunale stabilirà la gratuità per ogni singola componente politica consiliare e il costo per eventuali ulteriori copie.

I consiglieri comunali sono tenuti al segreto nei casi stabiliti dalla legge e non possono in nessun caso utilizzare, per fini diversi da quelli istituzionali, le informazioni desunte dai documenti ed atti conosciuti per lo svolgimento del mandato. E' comunque consentita ai consiglieri comunali la visione degli atti e dei documenti segreti.

Le norme stabilite dal presente articolo si applicano a tutti gli amministratori comunali nonché ai revisori dei conti.

Art.2 - Procedimenti di accesso

Il procedimento di accesso alle informazioni e documentazioni in materia ambientale e territoriale avviene secondo le modalità di cui alla parte III del *Regolamento comunale* richiamato al precedente art.1, in particolare:

Modalità di accesso:

- L'esercizio dei diritti di accesso è assicurato mediante procedimenti amministrativi essenziali, semplificati, da espletarsi in tempi ristretti, secondo criteri di economicità e di efficacia, nell'interesse dei richiedenti.
- Il procedimento per l'accesso può iniziare su istanza di una parte, privata o pubblica.
- La richiesta di accesso, volta ad ottenere le informazioni, la visione degli atti e documenti amministrativi e l'estrazione di copia degli stessi, deve essere presentata innanzi al responsabile del procedimento di accesso di ciascuna unità organizzativa.
- Le istanze presentate ad uffici non competenti sono, a cura degli stessi, immediatamente trasmesse al responsabile del servizio di accesso all'unità organizzativa competente per materia o, se istituito, al responsabile dell'ufficio relazioni per il pubblico.

L'accesso può essere assicurato:

- Con la pubblicazione, il deposito o altra forma di pubblicità, comprese quelle attuabili con strumenti informatici elettronici e telematici, dei documenti cui sia consentito l'accesso;
- Mediante l'accesso informale;
- Attraverso l'accesso formale, nel caso ricorrano motivi che ostacolano una ricerca rapida e completa del documento.

Accesso informale:

L'accesso informale avviene secondo le seguenti disposizioni:

- la richiesta deve essere formulata verbalmente senza alcuna formalità, innanzi al responsabile dell'unità organizzativa del servizio di accesso; da essa devono emergere i dati identificativi del richiedente, gli estremi del documento o comunque gli elementi che ne consentono l'individuazione, l'interesse connesso alla conoscenza del documento e il tipo di accesso (informazione, visione o estrazione di copia).
- L'identificazione del richiedente viene effettuata per conoscenza diretta del responsabile o mediante esibizione di uno dei documenti di identificazione.
- Se l'istanza è presentata per conto di ente, associazione o istituzione è necessario che l'istante dichiari la propria qualità e la funzione svolta nell'ente.
- I rappresentanti, tutori e curatori devono dichiarare la loro condizione ed il titolo legale dal quale la stessa è comprovata.

Esame richiesta informale:

- La richiesta è esaminata immediatamente. Nel caso di esito positivo, il suo accoglimento si traduce con la indicazione della pubblicazione contenente le notizie, con la comunicazione delle informazioni, con l'esibizione del documento al fine di permetterne la visione e con l'estrazione di copie, a seconda dell'oggetto della relativa richiesta.
- Se l'istanza è rigettata il relativo provvedimento deve essere specificatamente ed adeguatamente motivato. La motivazione nei casi di esclusione, di limitazione e differimento dall'accesso deve tener conto della normativa di cui agli artt. 24, IV c. della L. n. 241/90, 7 della L. n. 142/90 e 8 del D.P.R. n. 352/92 e del presente regolamento, nonché delle circostanze di fatto per cui la richiesta non può essere accolta così come proposta.
- Se l'esclusione o la limitazione riguarda solo una parte dei documenti richiesti, possono essere esibiti in visione (o rilasciati in copia parzialmente) con l'indicazione delle parti mancanti per l'operatività delle esclusioni o limitazioni.
- Nel provvedimento di rigetto il cittadino deve essere informato della tutela giurisdizionale del diritto azionabile secondo il quinto comma dell'art.25 della L. n. 241/90.

Accesso per le informazioni sulle pubblicazioni:

Le informazioni circa le pubblicazioni ufficiali e la loro consultazione si effettua su richiesta informale degli interessati, espressa verbalmente, senza necessità che l'ufficio proceda alla identificazione del richiedente.

Accesso formale:

- Quando l'accoglimento immediato dell'istanza informale di accesso non è praticabile a causa del tempo necessario alla ricerca dei documenti (o per la difficoltà nella verifica

- dell'identità e della legittimazione dell'istante) è possibile inoltrare la richiesta di accesso formale secondo le modalità indicate di seguito.
- ❑ Il richiedente deve compilare apposito modulo, formato in originale ed in copia, predisposto dal servizio, da cui devono risultare: i dati personali, la qualità di rappresentante legale ed il titolo da cui deriva il potere di rappresentanza, gli estremi del documento di identificazione, gli estremi del/i documento/i di cui si chiede l'accesso, l'indicazione delle informazioni da ottenere, l'indicazione del procedimento amministrativo se in atto, la specificazione dell'interesse giuridicamente rilevante alla conoscenza del documento e la sottoscrizione.
 - ❑ La richiesta deve altresì evidenziare se l'accesso si intende esperire mediante la visione del documento o con l'estrazione di copia.
 - ❑ La richiesta di accesso può essere presentata od inviata al responsabile del servizio dell'unità organizzativa o, se questa non è individuata, dell'ufficio competente per materia.
 - ❑ La richiesta contenente i dati indicati nei commi precedenti, può essere inviata mediante raccomandata A.R., per via telematica, elettronica ed informatica.
 - ❑ Indipendentemente da quanto previsto dal primo comma del presente articolo il richiedente può sempre formalizzare la richiesta di accesso.
 - ❑ Il modulo di richiesta di accesso, una volta presentato deve essere registrato nell'apposito protocollo; copia dello stesso, completata della data di presentazione, del numero di posizione, del timbro del Comune e della sottoscrizione del responsabile, è restituito all'interessato per ricevuta.

Esame della richiesta di accesso:

- ❑ La richiesta di accesso formale viene esaminata dal responsabile dell'unità organizzativa secondo le disposizioni dell'art.11 del presente regolamento.
- ❑ Quando, dall'esame del modulo di richiesta di accesso, il responsabile del servizio rileva che le indicazioni di riferimento non consentono di individuarne l'oggetto specifico, lo stesso responsabile dichiara immediatamente la sua inammissibilità, con annotazione sulla copia del modulo – ricevuta.
- ❑ Se l'istanza è irregolare o incompleta, l'Amministrazione comunale ne chiede la immediata regolarizzazione oppure la regolarizzazione entro 10 giorni dal ricevimento. In caso il termine di trenta giorni decorre dal giorno della presentazione della richiesta regolarizzata.
- ❑ Le istanze trasmesse da altre amministrazioni pubbliche ai sensi dell'art. 4 III comma del D.P.R. n. 352/92 sono evase tempestivamente, con termine iniziale decorrente dalla data di arrivo della stessa istanza all'amministrazione comunale.
- ❑ Qualora il documento oggetto della richiesta trovasi nella disponibilità di altra pubblica amministrazione, l'istanza è trasmessa immediatamente a tale amministrazione, dandone notizia al richiedente.

Termine ed esito dell'accesso formale:

- ❑ Il provvedimento di accoglimento o rigetto della richiesta deve essere adottato entro il termine di trenta giorni dal suo ricevimento e comunicato, entro il medesimo termine, all'interessato.
- ❑ La comunicazione, nel caso di esito positivo, deve contenere l'invito a presentarsi nei giorni e negli orari d'ufficio fissati per l'esercizio del diritto di accesso, con l'indicazione delle modalità da eseguire.
- ❑ Il provvedimento di rigetto deve essere motivato specificatamente. La motivazione nei casi di esclusione o di limitazione dall'accesso deve tenere conto della normativa di cui agli artt.24 IV comma L. n. 241/90, 7 della L. n. 142/90 e 8 del D.P.R. n. 352/92, del presente regolamento e delle circostanze di fatto per cui la richiesta non può essere accolta così come proposta.
- ❑ La comunicazione agli interessati della esclusione o limitazione dall'accesso agli atti, ai documenti amministrativi, ed alle informazioni, nei casi previsti dagli artt.21,22 e 23 del presente regolamento, deve essere effettuata mediante racc. a.r. o notificata entro il termine ordinario di trenta giorni.

- ❑ Se l'esclusione o la limitazione riguarda solo una parte dei documenti richiesti, tali documenti possono essere esibiti in visione o rilasciate in copia parzialmente, con l'indicazione delle parti mancanti per l'operatività delle esclusioni o limitazioni.
- ❑ Nel provvedimento di rigetto il cittadino deve essere informato della tutela giurisdizionale del diritto azionabile secondo il quinto comma dell'art.25 della L. n. 241/90.

Accesso agli atti del procedimento amministrativo:

- ❑ Nei casi previsti dall'art.10 della L. n. 241/90, la competenza per l'ammissione delle richieste e per gli altri adempimenti del procedimento di accesso è attribuito al responsabile del procedimento amministrativo per il quale si chiede l'istanza di accesso.
- ❑ E' consentito l'accesso ai documenti relativi alla fase istruttoria dei procedimenti amministrativi in corso ed ai documenti acquisiti nel corso dell'avanzamento del procedimento, prima della sua conclusione, salvo quanto disposto dagli artt.13 e 24 della Legge n. 241/90.
- ❑ L'informazione e la visione degli atti interni al procedimento, relativi ad un procedimento amministrativo in atto, devono essere resi nell'immediatezza.
- ❑ L'estrazione di copie degli atti procedurali deve avvenire entro dieci giorni dalla richiesta ed in ogni caso prima della conclusione del procedimento.

Visione dei documenti:

- ❑ La visione dei documenti, sia nell'accesso informale che formale, avviene nei locali dell'ufficio del responsabile dell'unità organizzativa del servizio di accesso.
- ❑ La visura avviene sul documento originale o su fotocopia autenticata dal responsabile del procedimento.
- ❑ Se la documentazione è complessa, la visione può avvenire in locali appositamente predisposti per tutto il tempo di apertura del servizio di accesso ai cittadini. Nel caso in cui la documentazione sia complessa e voluminosa, la visione può essere ripartita in più giorni.
- ❑ Il soggetto ammesso alla visione dei documenti è tenuto a comportarsi correttamente. Deve astenersi da qualsiasi attività volta ad alterare in qualsivoglia modo l'integrità del documento ed è responsabile dell'eventuale danno ad esso arrecato; può ricopiare in tutto o in parte il contenuto dello stesso.

In riferimento alle limitazioni del diritto di accesso ed all'eventuale esclusione viene applicato quanto previsto dalla parte IV del regolamento vigente di cui sopra.

La richiesta di copia di atti e documentazione in materia territoriale ed ambientale deve essere presentata utilizzando l'apposita modulistica disponibile presso l'ufficio tecnico.

Art.3 - Rilascio di copie

Nel rispetto di quanto stabilito dal regolamento vigente in materia territoriale ed ambientale, il rilascio di copie relative a documenti di natura urbanistico edilizia avviene solo a seguito della presentazione di formale richiesta su apposita modulistica nella quale vengono riportati i costi ad essa riferiti definiti con delibera comunale.

Il rilascio delle copie richieste deve avvenire entro 15 gg. dalla presentazione della relativa richiesta.

Rimborsi e diritti di segreteria:

- ❑ Con deliberazione della Giunta comunale sono stabiliti i rimborsi per il costo di riproduzione da corrispondersi da parte di chi richiede la visura degli atti e documenti nella disponibilità dell'amministrazione comunale per l'estrazione di copie.
- ❑ Tali rimborsi dovranno essere commisurati al costo effettivo dell'operazione richiesta (visione o fotocopiazione). I rimborsi stessi dovranno essere riferiti a ciascuna pagina e dovranno prevedere una riduzione dell'importo al crescere del numero delle pagine e non

- dovranno essere così elevati da rendere difficile l'accesso. Per il rilascio di copie autenticate devono, inoltre, essere corrisposti i diritti di segreteria.
- I rimborsi e i diritti di segreteria si riscuotono mediante l'apposizione di marche segnatasse sulla richiesta presentata dall'interessato, da parte del responsabile dell'accesso, o consegnando le stesse marche in caso di accesso informale.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO I Sezione V

VIGILANZA E SANZIONI

L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle stesse nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori, per assicurare la rispondenza alle norme di legge o di regolamento nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nella autorizzazione.

I soggetti in possesso di titolo abilitante devono rispettare tutte le norme vigenti in termini edilizi, urbanistici, di sicurezza, igienico – sanitari e ambientali e devono comunque segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Il titolare del PERMESSO DI COSTRUIRE o della denuncia di inizio attività (D.I.A.), il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente titolo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché – unitamente al direttore dei lavori – al PERMESSO DI COSTRUIRE o alla denuncia di inizio attività (D.I.A.). Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui al punto B, fornendo al Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al comune. In caso contrario il Sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

ART.1 - Fonti normative

Al fine di favorire la ricognizione della complessa normativa in materia, si enucleano le norme attualmente operanti in materia di vigilanza e sanzioni:

TITOLO IV D.P.R. 380/01 DALL'ART.27 51

- Art.27 D.P.R. 380/01;
- Art.31, D.P.R. 380/01 (assenza DI PERMESSO DI COSTRUIRE)
 - Demolizione;
 - Acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- Art.31, D.P.R. 380/01 (totale difformità AL PERMESSO DI COSTRUIRE)
 - Demolizione;
 - Acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- Artt. 31 -32, D.P.R. 380/01 (variazioni essenziali)

- demolizione;
- acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- art.33, D.P.R. 380/01 (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dal PERMESSO DI COSTRUIRE)
 - demolizione o rimozione;
 - sanzione pecuniaria fissata dallo STESSO ARTICOLATO, nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione;
 - restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dallo STESSO ARTICOLATO, nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati;
- art.37, D.P.R. 380/01 (assenza o difformità D.I.A. E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA')
 - sanzione pecuniaria fissata dallo STESSO ARTICOLATO;
 - restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dal medesimo ARTICOLATO per gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzati su immobili vincolati;
- art.38, D.P.R. 380/01 (INTERVENTI ESEGUITI IN BASE A PERMESSO ANNULLATO)
 - rimozione dei vizi procedurali o restituzione in pristino;
 - sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Ufficio tecnico erariale, qualora non siano possibili la rimozione dei vizi procedurali o la restituzione in pristino;
- art.34, D.P.R. 380/01 (parziale difformità dal PERMESSO DI COSTRUIRE)
 - demolizione;
 - sanzione pecuniaria fissata dallo stesso ARTICOLO, nel caso in cui non sia possibile la demolizione;
- art.35, D.P.R. 380/01 (INTERVENTI ABUSIVI REALIZZATI SU SUOLI DI PROPRIETA' DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI)
 - demolizione e ripristino dello stato dei luoghi;
- art.30, D.P.R. 380/01 (lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione LOTTIZZATORI)
 - sospensione cautelare della lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione;
 - acquisizione al patrimonio disponibile comunale e demolizione delle opere ove non intervenga la revoca dell'ordinanza di sospensione entro 90 giorni;

Per le sanzioni paesaggistiche vedi art.15, L. 1497/39, esplicitate in d.g.r.l.25 luglio 1997, n. 6/30194, pubblicata in B.U.R.L. 17 ottobre 1997, 3° suppl. straordinario al n. 42 «Deleghe della Regione agli Enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della l.r.9 giugno 1997, n. 18».

Secondo quanto previsto DAGLI art.107 E 109 DEL D.LVO 267/00 E RIPORTATO DALL'ART. 27 D.P.R. 380/01, al Dirigente della competente struttura comunale spetta l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico - ambientale.

Si ricorda che l'art.29 del D.P.R. 380/01 stabilisce che il direttore lavori segnali al Comune eventuali difformità dagli atti autorizzatori o concessori.

Le norme attualmente operanti in materia di sicurezza e infortunistica sono:

- L. 46/90 e L. 1083/71 relative agli interventi di messa a norma degli edifici;
- L. 626/94 in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- L. 494/96 in termini di sicurezza dei cantieri;
- L. 64/74 in termini di sicurezza statica ed antisismica;
- L. 10/91 e D.P.R.412/93 in termini di risparmio energetico;
- D.L.285/92 e D.P.R.495/92 in termini di protezione delle strade;

- D.P.R.577/82 come integrato dal D.P.R.37/98 in termini di Prevenzioni incendi;
- D.P.R. 380/01 NELLA PARTE TECNICA

Le PRINCIPALI norme in materia urbanistico e edilizia sono (ELENCO PARZIALE):

- L. 13/89 e D.M. 236/69 e L.R. 6/89 in termini di superamento delle Barriere Architettoniche;
- L. 249/97 opere finalizzate alla cablatura degli edifici;
- L. 447/95 e DPCM 14.11.97 opere finalizzate al contenimento acustico;
- L. 122/89 in termini di parcheggi;
- L.R. 19/92 in materia di abusivismo edilizio;
- L.R. 15/97 e L.R.22/99 in termini di recupero dei sottotetti;
- L.R. 22/99 in termini di parcheggi, recupero immobili, D.I.A. ...;
- L.R. 1/01 in termini di mutamenti di destinazione d'uso di immobili ...;
-

Le norme in materia igienico sanitarie sono:

- Il vigente regolamento locale d'igiene.

Art.2 - Fasi del procedimento sanzionatorio

Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Gli elementi, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti dal Responsabile del procedimento ovvero già autocertificati dal progettista e – più in generale – i presupposti sui quali è stato rilasciato il provvedimento edilizio non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.

L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Gli Uffici competenti Tecnici Comunali hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati.

Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

Ove il controllo tecnico accertasse l'illecita realizzazione di opere edilizie sul suolo pubblico ovvero su terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'ufficio competente per l'avvio del procedimento sanzionatorio.

Il responsabile di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima, con variazioni essenziali, su suolo pubblico ovvero su terreni inedificabili viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti.

La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro sessanta giorni dalla data di accertamento dell'abuso. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza dovrà essere irrogato il provvedimento sanzionatorio a firma del dirigente della competente struttura e tale provvedimento dovrà altresì essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Il responsabile degli abusi consistenti nelle difformità di cui al *seguito punto A)* provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero – nei termini e in base ai presupposti di legge – inoltra domanda di concessione edilizia in sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio. Ove l'abuso venisse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono

immediatamente sospesi; le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico – edilizi.

Il responsabile degli abusi di cui al *seguito punto B)* può chiedere IL PERMESSO IN SANATORIA ove sussistano i presupposti di legge COME PREVISTO DALL'ART.36 DEL D.P.R. 380/01. Diversamente, si applicano la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge rapportate al valore venale, determinato dall'ufficio tecnico erariale, della parte di opere realizzate in difformità.

Il procedimento sanzionatorio, al pari di ogni altro procedimento amministrativo, si sviluppa in varie fasi successive ai sensi e come previsto dalla L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni in particolare:

Fase di avvio

Consiste nell'accertamento dell'infrazione con la redazione degli atti relativi da parte degli Uffici competenti, dai quali deve risultarne la tipologia, la violazione alla norma e la determinazione dell'eventuale sanzione. In questa fase viene data comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento con indicazione della struttura organizzativa e della persona responsabile del procedimento al quale rivolgersi ai fini dell'accesso agli atti.

Fase istruttoria

E' la fase in cui, valutando gli atti di accertamento dell'infrazione di cui al punto precedente, gli uffici competenti determinano il tipo di sanzione da applicare.

In questa fase se risulta necessario possono essere acquisite ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazioni utili a meglio identificare l'infrazione in oggetto.

Fase decisionale

Consiste nell'irrogazione del provvedimento sanzionatorio, (ordinanza demolizione, PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria omessa, sanzione pecuniaria,.....) i cui contenuti essenziali sono l'indicazione del trasgressore, del tipo di illecito accertato, del tipo di sanzione corrispondente all'illecito, delle motivazioni, la data e la sottoscrizione, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso. Gli atti sanzionatori, in forza del D.LVO 267/00 "TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO ENTI LOCALI", sono a firma del Dirigente della competente struttura comunale;

Fase integrativa dell'efficacia

Consiste nella notifica al soggetto interessato del provvedimento sanzionatorio; dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Fase di esecuzione d'ufficio

E' una fase eventuale e si verifica nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente alla sanzione irrogata dal Comune e consiste nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune che si rivarrà sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di legge vigenti in materia. Per l'esecuzione coattiva della sanzione di cui all'art.31, D.P.R. 380/01, si procede mediante acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale secondo la specifica procedura prevista dalla norma stessa.

Punto A)

Difformità nell'esecuzione: variazioni essenziali (D.P.R. 380/01 ART. 32 E L.R. 19/92)

Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che - anche singolarmente considerate - comportino:

- ❑ mutamento delle destinazioni d'uso, in contrasto con le norme vigenti;
- ❑ aumento della volumetria per gli edifici residenziali superiore ai massimi di legge;

- ❑ aumento della superficie per gli edifici non residenziali, superiore ai massimi di legge;
- ❑ modifiche dell'altezza dell'edificio, tali da comportare un aumento della stessa superiore a metri uno senza variazione del numero dei piani;
- ❑ modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse in misura superiore a m. 0,50 da altre costruzioni e dai confini;
- ❑ modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse, in misura superiore a cm. 10 dalla pubblica via;
- ❑ modifica della localizzazione sull'area di pertinenza dell'edificio approvato, eccedente i limiti di cui al paragrafo relativo alle *Varianti Ordinarie*;
- ❑ mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, in relazione alle declinazioni di cui al precedente Titolo IV - Capo 1;
- ❑ qualsivoglia intervento edilizio su immobili vincolati comportante mutamento di progetto già approvato con PERMESSO DI COSTRUIRE
- ❑ MODIFICHE SOSTANZIALI DI PARAMETRI URBANISTICI –EDILIZI DEL PROGETTO APPROVATO OVVERO DELLA LOCALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO SULL'ARE DI PERTINENZA;
- ❑ MUTAMENTO DELLE CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO EDILIZIO ASSENTITO;
- ❑ VIOLAZIONE DELLE NORME VIGENTI IN MATERIA DI EDILIZIA ANTISISMICA, QUANDO NON ATTENGA A FATTI PROCEDURALI;
- ❑ NON POSSONO RITENERSI COMUNQUE VARIAZIONI ESSENZIALI QUELLI CHE INCIDONO SULL'ENTITA' DELLE CUBATURE ACCESSORIE, SUI VOLUMI TECNICI E SULLA DISTRIBUZIONE INTERNA DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE.

Punto B)

Difformità nell'esecuzione: variazioni compatibili

Costituiscono - seppur non preventivamente assentite - variazioni compatibili coi progetto inizialmente approvato, i seguenti interventi, comprensivi di tutti i casi in cui al progetto originario vengano apportate indebitamente variazioni non riconducibili a quelle di cui al precedente punto:

- ❑ opere eseguite in parziale difformità dalle concessioni edilizie già rilasciate, ancorché determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui al paragrafo relativo alle *Difformità Essenziali* ovvero aumento delle superfici utili ovvero modifiche della sagoma;
- ❑ variazioni concernenti i seguenti elementi progettuali:
 - modifiche della destinazione d'uso contenute nei limiti di cui paragrafo relativo alle *Variazioni di Destinazione d'uso*;
 - modifiche ubicative contenute nei limiti di cui al paragrafo relativo alle *Varianti Ordinarie*;
- ❑ varianti a concessioni edilizie già rilasciate, non incidenti sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni stesse;
- ❑ variazioni progettuali comportanti incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;
- ❑ variazioni progettuali comportanti diversa distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive;
- ❑ modifiche volte a ridurre o ad aumentare il numero delle unità immobiliari.

Punto C)

Tolleranze di cantiere

Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- ❑ per le misure inferiori o uguali a mt. 5: 1,00%
- ❑ per le misure oltre mt. 5 e fino a mt. 15: 0,50%
- ❑ per le misure superiori a mt. 15 :0,20%.

Costituiscono altresì tolleranze di cantine le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiori al 5%, ferma restando la s.l.p. complessiva.

Sanzioni in materia edilizia-urbanistica

Fatte salve le sanzioni previste dalle normative vigenti in materia e riportate al precedente art.1, sono previste le seguenti sanzioni:

- assenza di cartello indicatore del PERMESSO DI COSTRUIRE e Denuncia Inizio Attività sul luogo dei lavori €155,00;
- assenza di cartellonistica per la sicurezza di cantiere €155,00;
- assenza di misure preventive di decoro dei luoghi adiacenti all'area di cantiere (pulizia sede stradale per parcheggio automezzi di cantiere, accumulo o deposito materiale di cantiere e/o di risulta, accensione di fuochi per smaltimento materiale o altro...)
 - piccole entità € 52,00
 - grandi entità € 258,00.

Gli importi di cui sopra dovranno essere adeguati ed aggiornati periodicamente da parte degli organi competenti in relazione alle eventuali disposizioni normative sopravvenute.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO II Sezione I

COMMISSIONE EDILIZIA COMPETENZE E NOMINA

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale in materia estetico (il cosiddetto "decoro"), al rapporto con il contesto, alla compatibilità con gli strumenti paesistico ambientali vigenti e alla qualità edilizia e Urbanistica.

Essa si esprime, rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, sulla qualità dell'intervento con particolare riferimento all'impatto progettuale.

La Commissione Edilizia si esprime sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche, qualora l'importanza di queste ultime venga ritenuta sottoponibile al parere.

I pareri della Commissione Edilizia, ancorché obbligatori, non sono vincolanti ai fini dell'emissione del provvedimento finale così come il parere favorevole della stessa espresso non costituisce presunzione di approvazione e/o emissione del provvedimento finale.

Art.1 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta da:

- ❑ Responsabile Settore Tecnico Manutentivo Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, che svolgerà le funzioni di Presidente;
- ❑ Comandante dei Vigili del Fuoco (o suo delegato) che però non concorre alla formazione del numero legale e non ha diritto di voto;
- ❑ Ufficiale Sanitario o suo delegato dell'ASL territorialmente competente che però non concorre alla formazione del numero legale e non ha diritto di voto;
- ❑ Tecnico istruttore della pratica inserita nell'ordine del giorno che però non concorre alla formazione del numero legale e non ha diritto di voto;
- ❑ Un dipendente dell'Ufficio Tecnico, senza diritto di voto, con funzione di verbalizzante della seduta;
- ❑ Sette Commissari nominati dalla Giunta Comunale *integrata da* n. 2 esperti in materia di tutela paesistico ambientale ai fini dell'esercizio delle funzioni sub delegate agli Enti Locali dalla L.R. 18/97. La presenza di almeno 1 dei 2 esperti nell'ambito della Commissione Edilizia concorre, anche in sedute relative a procedimenti di natura non esclusivamente ambientale, alla formazione del numero legale. Ai commissari tecnici è interdetto l'esercizio della progettazione e la direzione dei lavori di opere edili sul territorio comunale per il periodo della carica.

Gli altri commissari andranno individuati tra soggetti dotati di adeguata professionalità ed, in particolare, tra soggetti in possesso di Laurea in Ingegneria Civile, Architettura e Diploma di Geometra o Perito Edile (favorita la presenza di un esperto in "abolizione barriere

architettoniche"). I Commissari non potranno svolgere funzioni di indirizzo politico amministrativo.

La presenza del Comandante dei Vigili del Fuoco e dell'Ufficiale Sanitario, in considerazione dei pareri ed autorizzazioni di competenza rilasciati ai sensi delle rispettive normative di settore e preso atto che non concorrono alla formazione del numero legale e non hanno diritto di voto, non risulta vincolante ai fini della validità della seduta.

Il Presidente, ogni volta che lo riterrà necessario, potrà chiamare in seno alla commissione per consultazioni in ordine a questioni di particolare importanza, professionisti o funzionari che si siano occupati o si occupino della materia attinenti alle questioni medesime, senza però potere di voto.

Art.2 - Durata e nomina

I Commissari dei quali *tre (uno dei quali esperto in materia di tutela paesistico ambientale)* proposti dalla minoranza consiliare vengono nominati dalla Giunta Comunale e durano in carica 5 anni e comunque per la durata de Consiglio Comunale. *Nel caso in cui la minoranza consiliare non proponga nel termine utile alla costituzione della Commissione Edilizia un soggetto in possesso delle abilitazioni sopra richieste, la nomina dello stesso risulta in capo alle forze di maggioranza consiliare, lasciando alle forze di minoranza la residua competenza propositiva limitata a n.2 Comissari.*

Dopo il termine di nomina previsto, la Giunta Comunale deve provvedere alla nomina della nuova Commissione Edilizia entro 2 mesi dalla data del proprio insediamento. Viene prevista la proroga delle funzioni attribuite alla Commissione Edilizia nel rispetto dei limiti temporali determinati dalla L. 444/94.

Art.3 - Casi di incompatibilità

I Componenti della Commissione Edilizia non possono presenziare all'esame dei progetti da essi stessi elaborati o nell'esecuzione dei quali si verifichi un interesse proprio, oppure di soci e/o collaboratori oppure del coniuge e/o di parenti e affini (fino al 4° grado) e comunque si ritengono valide in materia di incompatibilità le prescrizioni di cui alla Legge n.265 del 3.08.99.

La loro presenza verrà altresì ammessa solo nel caso in cui il Presidente ritenga necessario vengano forniti chiarimenti utili ai fini dell'espressione del parere.

Di tali fatti deve essere fatta chiara menzione nel verbale di seduta.

Art.4 – Casi di decadenza

La carica di Commissario decade qualora si verifichino casi di sopravvenuta incompatibilità oppure assenza per più di tre sedute consecutive senza giustificati motivi.

In caso di nomina di commissario in sostituzione lo stesso resta in carica per il restante periodo di durata della Commissione Edilizia.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO II Sezione II

COMMISSIONE EDILIZIA ATTRIBUZIONI

Art.1 – Individuazioni delle attribuzioni

La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio relativamente ai seguenti interventi:

- Nuova edificazione, ampliamento, opere di urbanizzazione;
 - ristrutturazione;
 - restauro e risanamento conservativo in presenza di vincoli in materia di beni architettonici e monumentali;
 - varianti essenziali o PERMESSI in sanatoria.
la variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:
 - a) Mutamento della destinazione d'uso dell'intero manufatto;
 - b) aumento della superficie coperta;
 - c) aumento dell'altezza dell'edificio;
 - d) aumento del numero dei piani;
 - e) aumento della volumetria;
 - f) violazione della distanza minima di legge dalle proprietà confinanti.
- Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme relative al PERMESSO DI COSTRUIRE. Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente – nel corso della validità del PERMESSO DI COSTRUIRE – interventi sul 10% massimo della s.l.p. originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale;
- progetti definitivi riguardanti edifici impianti e attrezzature pubbliche, opere pubbliche redatti ai sensi della L. 109/94 e sue successive modificazioni ed integrazioni, sono sottoposti alle valutazioni della Commissione Edilizia esclusivamente nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto dagli organi dell'Amministrazione Comunale;
 - interventi sul verde vincolato (Parco Sud);
 - altri interventi per il quale il parere sia previsto dal presente regolamento;
 - annullamento d'ufficio di PERMESSI DI COSTRUIRE;
 - applicazione delle misure di salvaguardia;
 - art.32 L. 47/85;
 - autorizzazione e/o sanzioni paesistico ambientali ai sensi della L.R. 18/97;
 - eventuale parere preventivo su interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ampliamento, espresso su un progetto preliminare corredato dai seguenti documenti:
 - a) Planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile,

- b) Rilievo dell'immobile in scala opportuna con l'indicazione delle piante quotate, destinazione d'uso dei locali, prospetti ed almeno due sezioni,
- c) Documentazione fotografica dello stato di fatto,
- d) Relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima,
- e) Dichiarazione firmata dal progettista attestante la conformità del progetto preliminare alle norme urbanistiche, al Regolamento Edilizio ed alle N.T.A.

Art.2 – Casi di esclusione del parere

Non sono soggette all'espressione del parere:

- opere oggetto di D.I.A;
- insegne pubblicitarie;
- proroga PERMESSO DI COSTRUIRE o sua voltura;
- varianti a PERMESSI DI COSTRUIRE relative a opere interne conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e/o attuativi;
- casi di diniego al PERMESSO DI COSTRUIRE motivati da ragioni giuridiche o da carenza documentale non integrata in sede di istruttoria.

Art.3 – Ambito di valutazione urbanistica

In materia urbanistica, la Commissione Edilizia valuta i caratteri architettonici ed ambientali dei piani attuativi proposti, i contenuti delle soluzioni planivolumetriche prospettate nonché – qualora ne venga richiesta, i contenuti normativi delle strumenti di variante.

La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere parere :

- sulle proposte di variante al P.R.G.;
- sui programmi di riqualificazione urbana;
- sulle proposte di pianificazione particolareggiate esecutiva;
- sugli accordi di programma;
- sui piani per l'edilizia economica popolare;
- sui piani attuativi di iniziativa privata. In tal caso, ove sussistono i presupposti di legge e di regolamento, il parere richiesto si estende alla domanda di PERMESSO DI COSTRUIRE.
- Su progetti di opere pubbliche che per particolare dimensione, caratteristiche e rilevanza l'Amministrazione Comunale lo ritenga eventualmente necessario.

Art.4 – Parere preventivo

Nel caso in cui la Commissione Edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime successivamente in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, a seguito dell'istruttoria tecnica condotta del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, risulti conforme al progetto preliminare già visionato.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO II Sezione III

COMMISSIONE EDILIZIA FUNZIONAMENTO

Art.1 - Modalità di convocazione.

La Commissione Edilizia si riunisce, ordinariamente, almeno una volta al mese oppure, straordinariamente, quando il presidente lo ritenga opportuno.

La convocazione, in forma scritta (raccomandata, telegramma, fax) dovrà avvenire non meno di 5 giorni prima rispetto alla data prefissata. In caso di convocazione straordinaria i termini possono essere ridotti a 2 giorni. L'eventuale assenza giustificata dovrà essere comunicata anche via fax all'Ufficio Tecnico ventiquattro ore prima della data della seduta.

Art.2 - Validità della seduta

Per la validità della seduta è necessaria la presenza del Presidente, del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, di almeno 1 dei due esperti in materia di tutela paesistica ambientale e di altri 2 commissari.

Le deliberazioni, prese a maggioranza di voti e motivate, verranno verbalizzate su apposito registro che verrà poi firmato da tutti i commissari intervenuti alla seduta. In caso di parità dei voti, prevale il voto del Presidente.

Durante la Commissione Edilizia, nell'esercizio delle funzioni amministrative per la tutela del paesaggio subdelegate ai sensi della L.R. 18/97, uno dei due esperti ambientali dovrà esprimere valutazioni che dovranno essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando apposita relazione scritta.

Il Presidente potrà eventualmente ammettere, nell'ambito della seduta di Commissione Edilizia, la presenza del progettista solo limitatamente alla illustrazione del progetto e non alla successiva fase di esame ed espressione del parere, nonché la presenza di professionisti o funzionari che si siano occupati di materia attinente per consultazioni di ordine tecnico senza potere di voto.

Qualora ritenuto utile ai fini dell'espressione del parere la Commissione Edilizia può riservarsi di eseguire opportuni sopralluoghi.

Le pratiche verranno sottoposte alla valutazione della Commissione Edilizia ordinatamente secondo la sequenza cronologica rispetto alla data di presentazione agli atti comunali (numero di protocollo) e previa acquisizione, dove necessario, del parere di competenza rilasciato dal Responsabile del Servizio n.1 dell'Azienda ASL territorialmente competente nonché eventuali ulteriori autorizzazioni e/o nulla osta.

La pratica verrà presentata con apposita istruttoria redatta a cura del responsabile del procedimento istruttorio secondo la scheda approvata.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO III Sezione I

AMBIENTE URBANO

Art.1 - Spazi pubblici o ad uso pubblico

La sezione definisce e disciplina la formazione, la conservazione e la modificazione degli spazi pubblici intesi come parti di un disegno unitario del tessuto urbano e non parti di risulta rispetto all'edificazione. Fanno parte di tali spazi anche gli spazi ad uso pubblico privati.

La sezione dà altresì indicazioni per le condizioni di uso e di occupazione anche temporanea di tali spazi.

Le iniziative e gli interventi edilizi devono, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

Qualità degli interventi progettati

La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi specificati in precedenza ad opera della Commissione Edilizia.

Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e di materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante con particolare riferimento ed attenzione sia alle variazioni cromatiche del colore che alla tipologia e ai materiali (zoccolatura, infissi esterni, copertura, canali di gronda ecc.).

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.

Disciplina del verde

Tutela e sviluppo del verde

Negli interventi che riguardano gli insediamenti urbani deve essere prestata la massima attenzione alla cura e sistemazione del verde, soprattutto nelle zone residenziali e di uso pubblico.

In ogni progetto soggetto a PERMESSO DI COSTRUIRE relativa a nuova edificazione o di riqualificazione dell'esistente, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le piante esistenti, avendo cura di non danneggiare gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di ml 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni,....) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da uno a tre secondo le disposizioni impartite dall'U.T.C.

In tutti i progetti soggetti a concessione sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni....) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree delle zone per insediamenti prevalentemente residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di sup. fondiaria.

Le essenze dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona con esclusione in particolare delle specie esotiche ornamentali e di ogni tipo di conifera.

Il progetto relativo a sistemazione a verde connesse a interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante di alto fusto.

L'abbattimento degli alberi è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità e in caso di sostituzione di elementi malati.

L'autorizzazione all'abbattimento degli alberi di cui sopra viene rilasciata dall'Ufficio competente previa presentazione di richiesta con l'utilizzo della modulistica disponibile presso gli stessi.

Nel caso gli alberi ricadano all'interno del perimetro del territorio del Parco Agricolo Sud Milano tale autorizzazione viene rilasciata previo nulla osta degli organi preposti dall'Ente stesso.

La piantumazione di alberi e siepi dovrà rispettare, ai sensi dell'art. 892 del Codice Civile, le seguenti distanze dai confini:

- m. 3,00 per gli alberi di alto fusto (pioppi, platani, pini, noci, castagni e simili);
- m. 1,50 per gli alberi di non alto fusto, cioè quelli il cui fusto può raggiungere un'altezza max di m. 3,00 priva di ramificazioni;
- 0,50 m. per le viti, gli arbusti, le siepi vive le piante da frutto di altezza non superiore a m. 2,50 ;

La distanza di cui sopra deve essere pari a m. 1,00 qualora le siepi siano di ontano, castagno o altre piante simili che si recidono vicino al ceppo e di m. 2,00 per le piante di Robinie.

La distanza si misura dalla linea di confine alla base esterna del tronco dell'albero nel momento della piantumazione, o dalla linea stessa al luogo dove viene fatta la semina.

Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.

E' obbligo dei singoli proprietari provvedere alla rimozione e pulizia di fogliame o rami depositati su luoghi pubblici prospicienti il confine di proprietà.

I proprietari sono altresì obbligati a provvedere alla potatura dei rami eccedenti il limite del confine nel caso in cui essi costituiscono motivo di pericolo o impedimento al transito pedonale e veicolare e alla visibilità.

L'inserimento di alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza di irrigazione naturale dell'apparato radicale. La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o alle edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti. Anche gli spazi a prato sono assoggettati alle disposizioni della presente norma.

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

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

- *Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico*

Gli spazi di cui sopra devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

Gli elementi di arredo urbano dovranno conformarsi per tipologia e materiali a quelli preesistenti nelle aree contigue e specialmente per il Centro Storico con quelli attualmente installati nell'area circostante il Castello.

Gli impianti di illuminazione dovranno essere conformi a quelli esistenti nelle aree circostanti ed installati, nel caso di allineamenti esistenti, nel rispetto ed in continuità degli stessi.

Nel centro storico, così come individuato nella tavola di Azzonamento del P.R.G. come zona A e B1, gli impianti di illuminazione dovranno essere conformi per materiali e colori a quelli installati di tipo a lanterna su palo a soffitto o, in situazioni particolari, a braccio.

Tutte le vie di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiede e/o passaggi pedonali realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche .

La pavimentazione di strade, marciapiedi e piazze dovrà essere realizzata nel rispetto delle norme vigenti in termini di superamento delle barriere architettoniche e dotate di tutti gli accorgimenti prescritti (altezze, scivoli, pendenze....) in esse.

Nel centro storico viene prescritto l'impiego di materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata come porfido, beole, ciottolato

- **Facciate e portici assoggettati ad uso pubblico.**

I materiali e le modalità costruttive delle sistemazioni dovranno essere definite all'interno di repertori di soluzioni compatibili e nel rispetto con quanto esistente nel contesto urbano circostante, tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

In presenza di spazi porticati esistenti non verranno autorizzate interruzioni da parte di nuove edificazioni privi di spazi porticati che pertanto dovranno prevedere la continuità di tali percorsi.

I porticati di nuova realizzazione dovranno comunque garantire una larghezza minima di m. 3,00 ed un'altezza di m. 4,00.

Insegne e mezzi pubblicitari

Fatte salve le prescrizioni del Codice della strada l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria, deve essere disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi.

Tali elementi sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi. La posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e assentita da specifici provvedimento autorizzativi.

Tali provvedimenti vengono rilasciati secondo quanto indicato nel successivo art.1 del Titolo III sez.II del presente Regolamento.

Chioschi

L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della strada, è soggetta ad autorizzazione in conformità con i regolamenti vigenti in termini di piano commerciale.

Numeri civici

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

Per l'attribuzione del numero civico, gli interessati dovranno presentare richiesta all'Amministrazione utilizzando l'apposita modulistica. A seguito di tale richiesta, nel termine di 15 gg, i competenti uffici provvederanno all'assegnazione della numerazione.

Gli indicatori numerici saranno costituiti di materiale resistente (numero nero su fondo bianco).

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta o del cancello pedonale d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

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

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

Indicatori

L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- Le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- I cartelli per segnalazioni stradali.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

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

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.

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.

Aree inedificate ed edifici in disuso

Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di origine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità.

A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che – senza pregiudizio della stabilità delle strutture – consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solerte.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

Il dirigente preposto all'unità operativa competente può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza pari a m 2,70 0 e aspetto decoroso.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

Piste ciclabili

La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata dai comuni individuando percorsi alternativi al transito veicolare in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.

Le dimensioni e il calibro di tali percorsi dovranno essere individuati in relazione al traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso ed in conformità con la normativa vigente.

Viene di seguito riportato stralcio della *Circolare n.432 del 31.03.93 emessa dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri* quale utile elemento di riferimento.

Definizioni, tipologia e localizzazione.

- Gli itinerari ciclabili si identificano con i percorsi stradali utilizzabili dai ciclisti, sia in sede riservata (pista ciclabile), sia in sede a uso promiscuo con veicoli a motore o pedoni.
- In generale le piste ciclabili si configurano:
 - Su sede propria, ad unico o doppio senso di marcia, qualora la loro sede sia fisicamente separata da quelle relative ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali rialzati;
 - Su corsia riservata, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia valicabile, in quanto costituito essenzialmente da striscia di demarcazione longitudinale.
- Possono comunque sussistere piste ciclabili formate da due corsie riservate contigue nei seguenti casi:
 - sulle strade pedonali, qualora l'intensità del traffico ciclistico in rapporto a quello pedonale ne richieda la realizzazione; in tale caso si tratta di corsie ciclabile di opposto senso di marcia ubicate in genere al centro della strada;
 - sui marciapiedi, qualora la loro ampiezza ne consenta la realizzazione; in tale caso si tratta di corsie ciclabili in genere di opposto senso di marcia ubicate sul lato del marciapiede verso la carreggiata stradale;
 - eventualmente sulla carreggiata stradale, qualora l'intensità del traffico ciclistico ne richieda la realizzazione, in tale caso si tratta di corsie ciclabile nello stesso senso di marcia ubicate sempre in destra rispetto alla contigua corsia destinata ai veicoli a motore. Si deve ritenere che sussistono condizioni di particolare intensità qualora il flusso del traffico ciclistico risulti superiore a 2.000 unità/ora, per almeno 2 periodi di punta non inferiori a 15 minuti.
- Salvo casi particolari, per i quali occorre fornire specifica dimostrazione di validità tecnica ai fini della sicurezza stradale, specialmente con riferimento alla conflittualità su aree di intersezione, non è consentito l'uso di piste ciclabili a doppio senso di marcia su corsie riservate ubicate sulla carreggiata stradale.
- In area urbana la circolazione ciclistica va indirizzata prevalentemente su strade locali e, laddove sia necessario che si svolga con una consistente intensità su strade principali, essa va adeguatamente protetta attraverso la realizzazione di piste ciclabili. In generale e con riferimento specifico alla tipologia delle strade indicata nel decreto legislativo n. 285 in data 30 aprile 1992, è da osservare che:
 - Sulle autostrade, extraurbane ed urbane, la circolazione ciclistica è proibita;
 - Sulle strade extraurbane primarie, la circolazione ciclistica è da proibire;
 - Sulle strade extraurbane secondarie e sulle strade urbane di scorrimento le piste ciclabili – ove occorrono – vanno realizzate su sede propria, salvo nei casi in cui i relativi percorsi protetti siano attuabili sui marciapiedi;
 - Sulle strade urbane di quartiere e sulle strade locali extraurbane, le piste ciclabili possono essere realizzate oltre che su sede propria, anche con corsie riservate;
 - Sulle strade urbane, le piste ciclabili – ove occorrono – vanno sempre realizzate con corsie riservate.

Larghezze delle corsie e degli spartitraffico.

Tenuto conto degli ingombri dei ciclisti e della bicicletta, nonché dello spazio per l'equilibrio e di un opportuno franco laterale libero da ostacoli, la larghezza standard della corsia ciclabile va considerata pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue dello stesso od opposto senso di marcia.

Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate ubicate su strade pedonali o su marciapiedi, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m; quest'ultimo valore è da intendersi in ogni caso, come minimo accettabile anche per situazioni particolarmente vincolate, sempreché venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile.

La lunghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile, qualora esistente (piste ciclabili in sede propria) per l'idonea collocazione dei cartelli stradali, non deve risultare inferiore a m 0,70 dal lato della carreggiata dei veicoli a motori.

Nel caso di piste ciclabili su corsia riservata, la segnaletica orizzontale di margine, eventualmente maggiorata, assume significato di spartitraffico invalicabile, salvo nei tratti in cui risulti il tratteggio.

La progettazione delle Piste Ciclopedonali dovrà comunque rispondere alle linee guida contenute nel recente Decreto 30.11.1999 n.557 del Ministero LL.PP. "Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle Piste ciclabili", emanato in attuazione all'art.7 della L.366/98 "Legge Galletti" con riferimento alla circolare di cui sopra, ed alla deliberazione G.M. n.86 del 04.03.98 nella quale l'Amministrazione Comunale di Binasco ha approvato la sezione stradale tipo.

Occupazione degli spazi pubblici

L'occupazione temporanea degli spazi pubblici è regolata dalle leggi vigenti in particolare con Regolamento approvato con *delibera C.C. n.88 del 18.12.1996* del quale si riporta di seguito il testo:

CAPO I CONCESSIONI PER L'OCCUPAZIONE DI SPAZI ED AREE PUBBLICHE

Art. 1 Disposizioni generali.

Il presente regolamento disciplina le occupazioni del suolo, del soprasuolo, del sottosuolo pubblico e l'applicazione della relativa tassa.

Per "suolo pubblico" o "spazio pubblico" si intendono gli spazi ed aree di uso pubblico appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile del comune, nonché quelli di proprietà privata soggetti a servitù di pubblico passaggio costituita nei modi e nei termini di legge.

Art. 2 Occupazioni permanenti e temporanee.

Le occupazioni si dividono in due categorie: permanenti e temporanee.

Le occupazioni di carattere stabile, effettuate a seguito di rilascio di un atto di concessione, aventi comunque durata non inferiore all'anno, comportino o meno l'esistenza di manufatti o impianti, sono permanenti.

Le occupazioni di durata inferiore all'anno sono temporanee.

Art. 3 Richiesta di occupazione di spazi ed aree pubbliche

Chiunque intenda, in qualunque modo e per qualsiasi scopo, occupare gli spazi e le aree di cui sopra deve farne domanda in carta legale all'Amministrazione Comunale; la domanda deve contenere:

le generalità e domicilio del richiedente;

il motivo ed oggetto dell'occupazione;

la durata dell'occupazione, la sua dimensione ed ubicazione esatta;

la descrizione dell'opera che si intende eventualmente realizzare, con i relativi elaborati tecnici.

Quando occorra, o quando ne sia fatta richiesta dal Comune, alla domanda deve essere allegato il disegno ed eventualmente la fotografia dell'oggetto con il quale si intende occupare lo spazio o l'area richiesta.

L'obbligo della richiesta ricorre anche nel caso in cui l'occupazione sia esente da tassa.

Ove per la concessione della stessa area siano state presentate più domande, a parità di condizioni, la priorità nella presentazione costituisce titolo di preferenza. E' tuttavia data sempre la preferenza ai titolari dei negozi che chiedono la concessione dello spazio antistante i negozi stessi per l'esposizione della loro merce.

Art. 4 Procedimento per il rilascio delle concessioni.

Le domande sono assegnate al competente ufficio comunale che provvede, all'atto della presentazione o successivamente mediante comunicazione ai soggetti indicati dall'art. 7 della L. 241/1990, a rendere noto l'avvio del procedimento.

Sulla domanda si provvede nei termini stabiliti dal regolamento comunale sul procedimento amministrativo. In caso di diniego questo viene comunicato nei termini previsti dal procedimento, con i motivi del medesimo.

Art. 5

Concessioni per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Nel caso che la richiesta di occupazione sia accolta, nell'atto di concessione saranno indicate le generalità ed il domicilio del concessionario, la durata della concessione, la ubicazione e superficie dell'area concessa, ed eventuali particolari condizioni alle quali la concessione stessa è subordinata.

Le concessioni sono comunque subordinate all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento ed in quelli di Polizia Urbana, Igiene ed Edilizia vigenti nel Comune.

Le concessioni di aree pubbliche per lo svolgimento delle attività commerciali di cui alla legge 112/1991 sono disciplinate dalle apposite norme di attuazione della stessa.

Le concessioni hanno carattere personale e non possono essere cedute.

Esse valgono per la località, la durata, la superficie e l'uso per i quali sono rilasciate e non autorizzano il titolare anche all'esercizio di altre attività per le quali sia prescritta apposita autorizzazione.

In tutti i casi esse vengono accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- b) con l'obbligo del concessionario di riparare tutti i danni derivanti dall'occupazione;
- c) con la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre nuove condizioni;
- d) a termine, per la durata massima di anni 20;

Il concessionario è tenuto ad esibire l'atto di concessione ad ogni richiesta del personale comunale addetto alla vigilanza.

Art. 6

Prescrizioni per le occupazioni.

L'occupazione deve avvenire sotto la stretta osservanza delle prescrizioni emanate dall'Amministrazione Comunale. E' vietato ai concessionari di alterare in alcun modo il suolo occupato, di infliggervi pali o punte, di smuovere la pavimentazione, l'acciottolato o il terreno, a meno che essi non ne abbiano ottenuto esplicita autorizzazione, rimanendo fermo il diritto del comune ad ottenere la rimessa in pristino. A garanzia dell'adempimento di quest'ultimo obbligo il Comune, specie quando l'occupazione richieda lavori di sistemazione o di adattamento del terreno, ha facoltà di imporre al concessionario la prestazione di idonea cauzione.

Tutte le occupazioni di suolo pubblico devono effettuarsi in modo da non creare intralcio o pericolo al transito dei passanti.

I concessionari devono mantenere costantemente pulita l'area loro assegnata.

Le aree per lo stationamento delle autovetture o delle vetture a trazione animale da piazza sono determinate, dall'autorità Comunale.

Art. 7

Divieto temporaneo di occupazione.

Il Sindaco può sospendere temporaneamente le concessioni di occupazione spazi ed aree pubbliche per ragioni di ordine pubblico o nell'interesse della viabilità.

Art. 8

Decadenza della concessione.

Può essere pronunciata la decadenza della concessione per i seguenti motivi:

mancato pagamento della tassa per l'occupazione del suolo pubblico;

reiterate violazioni agli obblighi previsti nel presente regolamento o nella concessione stessa;

la violazione di norme di legge o regolamentari in materia di occupazione dei suoli;

Art. 9

Revoca della concessione.

E' prevista in ogni caso la facoltà di revoca delle concessioni per l'occupazione di suolo pubblico per sopravvenute ragioni di pubblico interesse. Le concessioni del sottosuolo non possono essere revocate se non per necessità dei pubblici esercizi.

La revoca dà diritto alla restituzione della tassa pagata in anticipo, in proporzione al periodo non fruito, con esclusione di interessi o di qualsiasi indennità.

Art. 10
Rinnovo delle concessioni.

Le concessioni per l'occupazione di suolo pubblico sono rinnovabili alla scadenza. A tale scopo il concessionario presenta apposita istanza, almeno 90 giorni prima della scadenza.

Art. 11
Occupazioni abusive – Rimozione dei materiali.

Nel rispetto di ogni eventuale previsione di legge, in caso di occupazione abusiva di spazi ad aree pubbliche l'autorità comunale, previa contestazione all'interessato, dispone con propria ordinanza la rimozione dei materiali, assegnando un congruo termine per provvedervi. Decorso infruttuosamente tale termine si provvede alla rimozione d'ufficio, addebitando al responsabile le relative spese e quelle di custodia dei materiali stessi.

CAPO II
TASSA PER L'OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI AD AREE PUBBLICHE

Art. 12
Disposizioni generali

Sono soggette alla Tassa comunale per l'occupazione degli spazi ad aree pubbliche, ai sensi del Capo II del Decreto Legislativo 15.11.1993 n. 507, le occupazioni di qualsiasi natura effettuate, anche senza titolo, nelle strade, nei corsi, nelle piazze e, comunque beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile del comune.

Sono parimenti soggette alla tassa le occupazioni di spazi soprastanti il suolo pubblico, come sopra definito, con esclusione dei balconi, verande, bow-windows e simili infissi di carattere stabile, nonché le occupazioni sottostanti il medesimo suolo, comprese quelle poste in essere con condutture ed impianti di servizi pubblici gestiti in regime di concessione amministrativa.

Sono inoltre soggette alla tassa le occupazioni realizzate su tratti di aree private sulle quali risulta costituita, nei modi e termini di legge, la servitù di pubblico passaggio.

Non sono soggette alla tassa le occupazioni di aree appartenenti al patrimonio disponibile dello stato e della provincia o al demanio statale.

Art. 13
Graduazione della tassa.
Classificazione delle strade, spazi ed aree pubbliche.

La tassa è graduata a seconda dell'importanza dell'area sulla quale insiste l'occupazione.
A tale effetto, sentita la Commissione Edilizia, le strade, gli spazi e le altre aree pubbliche indicate nel precedente art. 12 sono classificate come segue:

Strade, spazi ed aree pubbliche di 1° categoria:

| | | |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1) Via Beatrice di Tenda | 21) Via Don P. Mazzolari | 41) Via P. Neruda |
| 2) Via Beccaria | 22) Via Europa | 42) Via Papa Giovanni XXIII |
| 3) Via N. Bixio | 23) Via F. Binaschi | 43) Via G. Pascolii |
| 4) Via Borgomaneri | 24) Via F.lli Bandiera | 44) Via S. Pellico |
| 5) Via B. Buozzi | 25) Via F.lli Cairoli | 45) Via Righi |
| 6) Via G. Cannito | 26) Via F.lli Cervi | 46) Via Roma (fino al civ. 23) |
| 7) Via C. Cantù | 27) Via U. Foscolo | 47) Via SS dei Giovi |
| 8) Via G. Carducci | 28) Via G. Bruno | 48) Via S. Siro |
| 9) Via Cartesio | 29) Via Garibaldi | 49) Via S. Maria |
| 10) Via Cavour | 30) Via G.B. Invernizzi | 50) Via Serrati (privata) |
| 11) Via C. Colombo | 31) Via L. Manara | 51) Via Strina (privata) |
| 12) Via Concordia | 32) Via G. Leopardi | 52) Via Turati (fino pon.aut) |
| 13) Via A. Costa | 33) Via A. Manzoni | 53) Via T. Villa |
| 14) Via Curiel | 34) Via Marconi (Fino civ.29) | 54) Via Villata |
| 15) Via Curiel | 35) Via Martiri di Merlate | 55) Via Virgilio |

Regolamento Edilizio
Comune di Binasco

| | | |
|--|--|--|
| 16) Via E. De Amicis 17) Via dei Mille 18) Via della Cooperazione 19) Via Don D. Albertario 20) Via Don G. Minzoni | 36) Via Martiri d'Ungheria 37) Via Martiri P:le Loreto 38) Via G. Matteotti 39) Via G: Mazzini 40) Via Solferino | 56) Largo A. Loriga 57) P.zza A. Gramsci 58) P.zza Beata Veronica 59) P.zza B. Gandolfo 60) P.zza XXV Aprile 61) P.le Autolinee (privato) |
|--|--|--|

Strade, spazi ed aree pubbliche di 2^a categoria:

| | |
|--|---|
| 1) Via L.B. Alberti 2) Via Archimede 3) Via M. Buonarroti 4) Via L. da Vinci 5) Via E. Fermi 6) Via Ferraris 7) Via G. Galilei 8) Via Galvani 9) Via I. Newton (privata) 10) Via Marconi (oltre il civico 29) | 11) Via Meucci 12) Via N. Copernico (privata) 13) Via Pitagora 14) Via Roma (oltre il civico 23) 15) Via T. Edison (privata) 16) Via Torricelli 17) Via F. Turati (oltre il ponte autostrada) 18) Via A. Volta 19) Viale dell'artigianato (privata) 20) Viale delle Scienze (privata) 21) Largo della Guastalla (privato) |
|--|---|

Strade, spazi ed aree pubbliche di 3^a categoria

- 1) Cascina Cicognola
- 2) Cascina S. Giuseppe
- 3) Cimitero Comunale
- 4) Località Bozza
- 5) Località Molino Nuovo Località Pilastrello

Art. 14

Criteri per la determinazione della tassa.

La tassa è commisurata alla superficie occupata, espressa in metri quadrati o in metri lineari. Le frazioni inferiori al metro quadrato o al metro lineare sono calcolate con arrotondamento alla misura superiore. Nel Caso di più occupazioni, anche della stessa natura, di misura inferiore al metro quadrato o al metro lineare, la tassa si determina autonomamente per ciascuna di esse.

Le occupazioni temporanee del suolo, effettuate per i fini di cui all'art. 46 del D. Lgs. 507/1993, se nell'ambito della stessa categoria prevista dall'articolo precedente ed aventi la medesima natura, sono calcolate cumulativamente con arrotondamento al metro quadrato.

Le superfici eccedenti i mille metri quadrati sono calcolate in ragione del 10 per cento.

Per le occupazioni realizzate con installazioni di attrazioni, giochi e divertimenti dello spettacolo viaggiante, le superfici sono calcolate in ragione del 50 per cento sino a 100 mq., del 25 per cento per la parte eccedente 100 mq. e fino a 1.000 mq., del 10 per cento per la parte eccedente 1.000 mq.

Art. 15

Misurazione dell'area occupata – criteri.

La misurazione dell'area occupata viene eseguita dagli addetti incaricati dall'Amministrazione Comunale o dal concessionario del servizio di accertamento o riscossione della tassa.

Ove tende o simili siano poste a copertura di banchi di vendita nei mercati o, comunque, di aree pubbliche già occupate, la tassa per l'occupazione soprastante il suolo va determinata con riferimento alla sola parte di esse eventualmente sporgente dai banchi o dalle aree medesime.

I vasi delle piante, le balaustre o ogni altro elemento delimitante l'area occupata si computano ai fini della tassazione.

Le occupazioni effettuate in angolo fra strade di categoria diversa sono tassate con la tariffa della categoria superiore.

Art. 16

Tariffe.

Le tariffe della tassa per l'occupazione permanente o temporanea degli spazi ed aree pubbliche sono stabilite con deliberazione ai sensi di legge ed in rapporto alle categorie previste dall'art. 13 e sono allegate al presente regolamento.

Per le occupazioni permanenti la tassa è dovuta per anni solari, ad ognuno dei quali corrisponde un'obbligazione tributaria autonoma.

Per le occupazioni temporanee la tassa è commisurata alla superficie occupata ed è graduata, nell'ambito delle categorie previste dall'art. 13 in rapporto alla durata delle occupazioni.

Per le occupazioni di durata di almeno 15 giorni la tariffa giornaliera è ridotta del 50 per cento .

Si applicano le maggiorazioni e riduzioni previste dal Decreto Legislativo 507/1993 e successive modificazioni ed integrazioni, e quelle contemplate dall'art. 17 del presente regolamento.

Art. 17

Maggiorazioni e riduzioni.

Oltre alle maggiorazioni e riduzioni previste in misura fissa dalla legge sono fissate le seguenti variazioni delle tariffe ordinarie della tassa:

a) per gli accessi, carrabili o pedonali, non qualificabili come passi carrabili, per i quali a richiesta degli interessati venga disposto il divieto della sosta indiscriminata sull'area dinanzi agli stessi, con apposizione del relativo cartello, la tariffa ordinaria è ridotta al 10 per cento;

b) per i passi carrabili costruiti direttamente dal Comune non utilizzabili e non utilizzati la tariffa ordinaria è ridotta del 10 per cento.

Art. 18

Denuncia e versamento della tassa.

Per le occupazioni permanenti di suolo pubblico i soggetti passivi devono presentare al Comune apposita denuncia, utilizzando modelli messi a disposizione dal Comune stesso, entro 30 giorni dalla data di rilascio dell'atto di concessione e, comunque, non oltre il 31 dicembre dell'anno di rilascio della concessione medesima. Negli stessi termini deve essere effettuato il versamento della tassa dovuta per l'intero anno di rilascio della concessione, allegando alla denuncia l'attestato di versamento.

L'obbligo della denuncia non sussiste per gli anni successivi a quello di prima applicazione della tassa, sempreché non si verifichino variazioni nella occupazione che determinino un maggior ammontare del tributo. Qualora si verifichino variazioni la denuncia deve essere presentata nei termini di cui al comma precedente, con contestuale versamento della tassa ulteriormente dovuta per l'anno di riferimento.

In mancanza di variazioni nelle occupazioni, il versamento della tassa deve essere effettuato nel mese di gennaio.

Per le occupazioni del sottosuolo e soprasuolo stradale con condutture, cavi ed impianti in genere, il versamento della tassa deve essere effettuato entro il mese di gennaio di ciascun anno. Per le variazioni in aumento verificatesi nel corso dell'anno, la denuncia anche cumulativa e il versamento possono essere effettuati entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Il pagamento della tassa deve essere effettuato mediante versamento a mezzo di conto corrente postale intestato al Comune, su apposito modello approvato con decreto del Ministero delle Finanze.

L'importo deve essere arrotondato a mille lire per difetto se la frazione non è superiore a cinquecento lire e per eccesso se è superiore.

Reti di servizi pubblici

le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.

In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione e le tombinature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione. le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici.

I manufatti relativi ai servizi pubblici di proprietà non comunale devono essere mantenuti in perfetta efficienza e decoro attraverso opportuni interventi periodici di manutenzione .

Gli interventi di estensione e/o ammodernamento delle reti in oggetto dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale e dovranno essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni contenute nei provvedimenti autorizzativi. In caso di interventi urgenti,

dettagliatamente motivati, finalizzati a garantire la continuità dell'erogazione del servizio pubblico, potranno essere rilasciate opportune autorizzazioni in deroga.

Superficie drenante

Ai sensi del vigente R.L.I., negli interventi di nuova realizzazione o ampliamento dell'esistente, la superficie drenante non deve risultare inferiore alle seguenti proporzioni percentuali:

- Interventi residenziali e misti pari al 30% della superficie lotto di pertinenza;
- Interventi produttivi o commerciali pari al 15% della superficie del lotto di pertinenza.

Rimangono comunque valide e prevalenti nel caso di sopravvenuti adeguamenti e/o modifiche, rispetto a quanto stabilito nel presente capoverso, le disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene.

Variazione di destinazione d'uso

Al fine di favorire il miglioramento dell'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo, l'amministrazione Comunale adotta misure atte a garantire la capacità di innovazione e la commistione funzionale all'interno degli edifici.

E' sempre consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di un'attività o funzione esercitata con altra che, secondo le NTA dei PRG, sia considerata compatibile con la zona funzionale.

Nel caso di variazione della destinazione d'uso senza opere edilizie, compatibile con la zona funzionale ai sensi delle N.T.A. del P.R.G., il richiedente deve presentare opportuna comunicazione agli uffici comunali contenente le informazioni relative alla nuova destinazione dalla quale sia evidente la non necessità di opere edili ad essa funzionale. Eventuali dichiarazioni di conformità alle norme urbanistiche – edilizie dovranno essere presentate dal richiedente a firma di tecnico abilitato.

Le variazioni di cui sopra sono soggette alle disposizioni di cui all'art.2, 2° comma, della L.R. 1/01. La variazione comportante opere edilizie è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere. Ove il titolo abilitativo coincida con IL PERMESSO DI COSTRUIRE, il conseguimento di tale titolo comporta il pagamento del contributo relativo agli eventuali maggiori oneri di urbanizzazione, anche nel caso si proceda mediante variante ordinaria a concessione già rilasciata, secondo quanto previsto dalla L.R. 61/77.

Accessibilità, visitabilità adattabilità e deroghe

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.

Ogni progetto edilizio relativo a nuove edificazioni e a ristrutturazioni dovrà contenere opportuna dichiarazione ed elaborato grafico a firma di tecnico abilitato di rispetto delle prescrizioni contenute nella norma vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:

- i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
- gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;
- gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;

- gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 1497/1939 e D.Lgvo 490 del 29/10/99 pubblicata G.U. n.302 del 27/12/99, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

Negli edifici **residenziali** unifamiliari **ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili**, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro ed igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

Il Dirigente dell'Unità organizzativa competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate – al pari che negli stabili di nuova costruzione – devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. Si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti.

Marciapiedi e spazi di uso pubblico

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.

I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

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 favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari.

I proprietari devono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al precedente capoverso sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.

Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.

Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salva l'applicazione della relativa tassa.

Volimi tecnici impiantistici

La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione dei gas, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui deve essere preventivamente autorizzato nelle forme di legge o a seguito di presentazione di D.I.A. ove possibile.

Impianti per la telefonia mobile

Gli impianti fissi di telefonia mobile devono essere autorizzati attraverso il rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE nel rispetto delle prescrizioni contenute nella L.R. n.11/2001 "Norme per la protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione" ed indicazioni fornite dalla Circolare regionale n.58/2001 dell'11.10.01 relativa alla "Qualità ambientale".

Le autorizzazioni sono rilasciate dal Comune, di norma, a seguito della presentazione da parte dei gestori di rete per telefonia mobile del Programma annuale delle installazioni fisse da realizzare.

Il Comune, acquisito il parere dell'A.R.P.A. (Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente) che viene considerato attestante il requisito di compatibilità degli impianti rispetto ai limiti e misure di cautela vigenti in luogo di quello rilasciato dalla A.S.L. (considerato il contenuto della L.R. n.16/99 artt. N.3, 4, 5), e conclusa positivamente l'attività di coordinamento finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale di cui all'ultimo capoverso del presente paragrafo, autorizza l'installazione degli impianti previsti nel Programma o parte di essi nei rispetti dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici individuati agli artt.3 e 4 del D.M. n.381 del 1988, tenuto conto delle esigenze di copertura del servizio sul territorio e delle seguenti disposizioni:

- a) le localizzazioni per nuovi impianti per la telefonia mobile sono vietate in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.
- b) La localizzazione di nuovi impianti in prossimità delle aree di cui sopra avviene perseguendo obiettivi di qualità che minimizzano l'esposizione ai campi elettromagnetici in tali aree.

Per il rilascio del parere da parte dell'A.R.P.A., la richiesta deve essere inoltrata agli uffici competenti utilizzando la "Scheda documentazione A.R.P.A." riportata al termine del presente capitolo.

I valori riportati al comma 2 dell'art.4 del D.M. n.381/98, considerati quali valori massimi di campo elettrico, magnetico e di densità di potenza complessiva, non debbono essere superati quale somma del campo magnetico generato dal nuovo impianto e dal campo di fondo.

Al fine di ridurre l'impatto ambientale nonché di favorire una razionale distribuzione degli impianti fissi di telefonia mobile, il riordino delle installazioni esistenti e l'utilizzo delle medesime strutture impiantistiche nella realizzazione di reti indipendenti, il Comune assume idonee iniziative di coordinamento delle richieste di autorizzazione dei diversi gestori, subordinando a questi obiettivi anche il rilascio delle medesime.

SCHEDE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI INSTALLAZIONE DI STAZIONI RADIO BASE PER TELEFONIA MOBILE. INFORMAZIONI, DOCUMENTAZIONE TECNICA, MISURE E VALUTAZIONI PREVENTIVE.

NOTA:

- I seguenti elementi di conoscenza sono da considerare indispensabili per l'attività istruttoria di competenza dell'ARPA; ogni altra informazione e/o valutazione ritenuta utile dai titolari potrà naturalmente essere aggiunta.
- Tutta la documentazione prodotta deve recare data e firma dell'estensore della stessa.

a) DATI ANAGRAFICI

Per ciascuno dei soggetti di seguito elencati indicare indirizzo sede legale, telefono e fax:

1. Gestione impianto;
2. Responsabile tecnico;
3. Proprietà eventuale struttura di supporto su cui viene installato l'impianto;
4. Proprietà eventuale edificio o terreno su cui è localizzata la struttura di supporto.

b) DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO

1. Per ogni tipologia di antenna trasmittente riportare:
 - Tipo e marca;

- Dimensioni;
 - Guadagno massimo (specificare se in dBi o in dBd);
 - Tabulazione del guadagno in funzione dell'angolo (risoluzione di un grado) sul piano orizzontale e su quello verticale contenenti la direzione di massimo guadagno.
2. Per ogni settore e per ogni tecnica di trasmissione riportare:
 - Tipo e numero totale di antenne;
 - Angolo orizzontale di puntamento delle antenne rispetto al nord geografico;
 - Inclinazione totale elettrica e meccanica (tilt) dell'asse di propagazione rispetto al piano verticale (specificare il range massimo di escursione impiegabile);
 - Numero massimo di canali e/o portanti attivabili;
 - Potenza massima di alimentazione per ciascun canale e/o portante;
 - Potenza effettiva di alimentazione per ciascun canale e/o portante;
 - Potenza effettiva al connettore d'antenna per ciascun canale e/o portante (o equivalentemente, attenuazioni totali).
 3. In caso di presenza di ponti di trasferimento in alta frequenza asserviti al funzionamento della stazione radio base, indicare:
 - Potenza massima al connettore d'antenna e frequenza di trasmissione;
 - Diagramma di propagazione;
 - Centro del sistema radiante e relativa posizione;
 - Direzioni orizzontale e verticale di propagazione.

c) SITO D'INSTALLAZIONE

1. Indirizzo e coordinate Gauss-Boaga del sito;
2. Prospetti orizzontali e verticali in scala 1:100 dell'impianto e della struttura di supporto (traliccio, edificio, ecc.) con indicati chiaramente il punto di fissaggio, l'altezza del centro elettrico e l'orientamento di ciascuna antenna/pannello, evidenziando le antenne trasmettenti ed indicando per ciascuna di esse la tecnica di trasmissione ed il numero di canali/portanti assegnati; inoltre nei prospetti devono essere riportati:
 - Eventuali impianti tecnologici preesistenti (antenne trasmettenti, gruppi di condizionamento, ecc.) anche gestiti da altri soggetti;
 - Aree accessibili alle persone;
3. Destinazione d'uso degli ambienti adiacenti e sottostanti ed accessibilità del luogo di installazione.

d) DESCRIZIONE DELL'AREA

1. Planimetria in scala 1:2000 dell'area circostante l'impianto con raggio:
 - Di almeno 200 metri dalle antenne trasmettenti per potenze totali dell'impianto (intese come somma delle potenze ai connettori di ciascuna antenna) non superiori a 1Kw;
 - Di almeno 500 metri per potenze totali superiori a 1 Kw , con l'indicazione delle altimetrie di tutti gli edifici aggiornate alla data di presentazione del progetto, specificando se misurate o stimate;
2. Fotografie a 360° riprese dal sito di installazione, con evidenziati i punti cardinali, le direzioni di puntamento dei settori, le posizioni scelte per le valutazioni di cui al punto e.1.

e) VALUTAZIONI E MISURE PREVENTIVE

1. Valutazione delle intensità dei campi elettrici generati dall'impianto in condizioni di massimo esercizio e di tilt peggiore, in posizione significative e/o cautelative nell'area di cui al punto d.1 (per ogni punto bersaglio scelto riportare le coordinate spaziali rispetto ad una definita origine, la posizione orizzontale sulla planimetria di cui al punto d.1 e la destinazione d'uso, se nota, dell'area ad esso individuata);
2. Per ciascun settore, calcolo dei volumi di rispetto nell'approssimazione di un parallelepipedo all'esterno del quale non si superino i valori di campo elettrico rispettivamente di 3V/m e 6 V/m come somma delle tecniche di trasmissione;
3. Misura del valore di fondo del campo elettrico almeno alla base del sistema di sostegno nell'intervallo di frequenza 0,5 – 3000 MHz; la misura dovrà essere fornita come valore medio e massimo su periodi temporali di almeno 6 minuti specificando data e ora di rilevazione;

4. Descrizione delle azioni previste per la limitazione degli accessi in prossimità dell'impianto tecnologico e nelle aree con superamento dei limiti di esposizione per la popolazione (se tali aree esistono, devono essere indicate nei prospetti di cui al punto c.2).

Impianti di distribuzione dei carburanti

La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti ed eventuali stazioni di servizio è subordinata al rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE.

Gli impianti dovranno essere progettati in conformità con le norme vigenti ed, in particolare, con quanto previsto dal D.Lgvo n.32 del 11/02/98 come modificato dal D.Lgvo n.346 del 08/09/99.

La disciplina per l'installazione degli impianti di carburante con relative stazioni di servizio, che costituiscono pubblico servizio ai sensi del D.Lgvo n.745 del 26/10/70, convertito con modificazioni dalla L. n.1034 del 18/10/70, viene dettata dall'art.6 comma 7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e da quanto deliberato dall'Amministrazione Comunale con atto C.C. n.27 del 17.03.00

ART. 2 – Spazi privati

La sezione definisce e disciplina gli elementi di relazione fra gli spazi privati e gli spazi pubblici affinché non siano compromessi gli elementi unitari del tessuto urbano.

Accessi e passi carrabili

L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare previsto soprattutto nel caso di accessi tramite rampe e spazi interrati.

Accesso alla rete viaria

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale, previo parere di competenza espresso dall'Ufficio di Polizia Municipale e individuati con segnali di divieto di sosta.

Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:

- ❑ nelle strade di rilevante importanza viabilistica, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile l'inversione di marcia nello spazio privato e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;
- ❑ nelle restanti strade l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito, **limitatamente agli edifici già esistenti**, con **il solo** obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

- ❑ nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di mt.4,50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;
- ❑ nelle strade di minore importanza viabilistica, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;

Nuovi passi carrabili

In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, previo parere di competenza dell'Ufficio di Polizia Municipale, a spese a cura dell'edificante l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:

- la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 4,50 m e non sia superiore a 6.50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive.;
- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità *attestata dal progettista*;
- la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2 m. ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 m.

Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

Accessi ai parcheggi

Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche nel caso di interventi edilizi modificativi che comportino variazioni di classificazioni e di superficie, anche in diminuzione, superiori al 20 % della superficie in pianta o comunque eccedenti i 180 mq.

Nelle nuove costruzioni e in edifici sottoposti a ristrutturazione, sia pubblici che privati, residenziali e non, esclusi gli edifici unifamiliari, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi sarà assicurato tramite ascensori accessibili e/o servorampa.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinato al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- Rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato, pendenza non superiore al 20% e con larghezza non inferiore a mt. 300 se a senso unico ed a mt. 4,50 se a doppio senso;
- Le rampe antisdrucchiolevoli devono essere dotate di scalinate o percorsi destinati per il transito di pedoni;
- Tratti di piano da ricovero sullo spazio previsto lunghi almeno 4,50 per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni fatti salvi i casi di comprovata impossibilità negli edifici esistenti;

Le rampe e i tratti piani di collegamento debbono essere protetti da parapetti regolamentari.

Strade private

La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dall'ordinamento vigente.

Nella realizzazione gli enti proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e delle finiture previste per gli altri spazi pubblici urbani.

Ne curano inoltre la manutenzione periodica e l'efficienza.

Allacciamento alle reti fognarie

Ogni nuovo allacciamento deve prevedere opportuno ed adeguato progetto a firma di tecnico abilitato conforme alle norme e Regolamenti specifici che disciplinano l'immissione nelle reti comunali di scarico delle acque di fogna ed eventualmente delle acque meteoriche non drenabili nel terreno.

Deve altresì precisare la concentrazione massima ammissibile di sostanze inquinanti.

In caso di particolari e complesse immissioni, risulta facoltà degli uffici competenti richiedere competente parere preventivo all'Ente Gestore Depuratore.

Recinzioni

Le recinzioni costituiscono parte integrante del decoro urbano ed al fine di garantirne il rispetto, le stesse devono uniformarsi sia per morfologia, allineamenti e materiale alle strutture edilizie e/o recinzioni limitrofe.

Le recinzioni non devono avere altezza superiore a mt. 2,50.

Le recinzioni confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere realizzate del tipo aperto con zoccolo in muratura dell'altezza max di mt. 0,70 e sovrastante recinzione aperta o con un rapporto tra superficie aperta e superficie chiusa non inferiore al 50%. Deve comunque essere garantita la più ampia visibilità da e verso gli spazi pubblici e di uso pubblico.

Per i lati interni è possibile realizzare recinzioni di tipo chiuso.

E' possibile, a tutela della privacy, la realizzazione di schermature vegetali delle parti aperte, con obbligo a carico del richiedente di provvedere alla corretta e costante manutenzione finalizzata al mantenimento delle condizioni di decoro.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere, previo parere della C.E., soluzioni alternative di recinzioni per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza.

Nelle zone industriali l'altezza potrà raggiungere i 3,00 mt. e dovrà essere di tipo aperto lungo le strade, mentre potrà essere di tipo chiuso nei confini tra i lotti.

In corrispondenza dell'incrocio tra 2 strade o spazi pubblici la recinzione dovrà essere fornita di uno smusso a forma triangolare con lato minimo non inferiore a mt. 3,00. Eventuali raccordi di tipo circolare verranno previsti nel caso già esistenti nell'area insistente sullo stesso incrocio.

Le recinzioni, se realizzate al di fuori del centro abitato, dovranno osservare le distanze previste dal codice della strada.

Le recinzioni di cantiere ed eventuali ponteggi dovranno garantire la sicurezza dell'area ed impedire l'accesso alle persone non autorizzate. Dovranno altresì essere realizzate con materiali idonei e mantenute in efficienza a cura del proprietario per tutta la durata dei lavori. Nelle zone A e B1, le stesse dovranno inoltre essere realizzate con tipologie adatte a salvaguardare e garantire il decoro delle aree adiacenti. Nel caso in cui la recinzione occupi una porzione di suolo pubblico, la stessa dovrà essere opportunamente segnalata ai sensi di legge (cartelli, spie luminose.....).

Sistemazioni esterne ai fabbricati

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e, come tali, costituiscono vincolo ai fini della ultimazione delle opere.

Le facciate condominiali e di unità immobiliari singole (ville ...) sono destinate a fornire un aspetto architettonico regolare e gradevole dell'edificio e non a contenere corpi estranei che turbano l'equilibrio estetico complessivo.

Indipendentemente dalla presenza o meno di un regolamento condominiale, al fine di garantire e tutelare tale principio sulle stesse NON possono essere installati corpi estranei (quali impianti di ricezione televisiva, antenne paraboliche, impianti di condizionamento, manufatti in genere, mobili ecc.....) che ne deturpino, modificandone la destinazione, l'aspetto ed il decoro.

Tale divieto risulta vincolante anche per i balconi presenti nelle facciate, fatto salvo corpi estranei che per dimensione, tipologia e caratteristiche non oltrepassano il parapetto (non trasparente) alla vista pubblica.

Tale divieto vale per i prospetti che si affacciano sulla pubblica via.

Nel caso di situazioni di manifesta impossibilità a posizionare non in visione pubblica i manufatti, potrà essere consentita l'installazione dei manufatti esclusivamente di colore identico alla parete.

Ogni corpo estraneo sporgente installato sulla facciata costituisce inoltre potenziale pericolo per l'incolumità pubblica.

Al fine di tutelare il decoro urbano e dei fabbricati e di ridurre l'installazione incontrollata degli impianti di ricezione TV su balconi e facciate, i nuovi fabbricati dovranno di norma prevedere impianti centralizzati con un'unica antenna posizionata sul tetto.

Relativamente ai sistemi di oscuramento dei serramenti esterni (tende o altro) previa autorizzazione del Settore competente, nella zona centrale e B1, viene prescritto l'utilizzo di tinte unite (ad esclusione della mantovana) conformi alla disciplina del colore vigente per la zona. Nelle altre zone la prescrizione riguarda esclusivamente l'utilizzo di colori conformi alla "specificata disciplina.

Eventuali striscioni contenenti messaggi promozionali o altro relativi all'attività di esercizi commerciali/artigianali/produttivi (quali bar, concessionarie auto/moto, alberghi, carrozzerie ...) potranno essere posizionati all'esterno dei fabbricati, previa autorizzazione rilasciata dai Settori competenti in merito al rispetto del decoro e tutela della moralità pubblica, esclusivamente per un periodo di durata massima pari a mesi 6.

Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile anche in relazioni ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.

Nelle zone di contiguità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno con essi armonizzarsi sia in termini di materiali che di finiture.

Le superfici a verde dovranno rispettare le essenze e le tipologie di piantumazioni da adottarsi in modo preferenziale con riferimento alle essenze autoctone.

Nella progettazione delle aree di proprietà esterne al fabbricato dovrà essere prevista adeguata ed opportuna zona destinata ai sistemi di raccolta dei rifiuti urbani, localizzata in posizione tale da agevolare le operazioni di ritiro da parte della ditta titolare del servizio.

Al fine di agevolare esclusivamente le operazioni di carico e scarico nell'ambito delle attività produttive svolte in fabbricati localizzati in aree conformi alla destinazione urbanistica "produttiva/artigianale" risulta consentito l'installazione di coperture mobili in prossimità della parte del fabbricato destinata alla ricezione / spedizione merci.

Tali coperture, realizzate nel rispetto delle normative vigenti e secondo le disposizioni in termini di sicurezza, potranno estendersi per una superficie coperta massima funzionale esclusivamente all'attività di carico e scarico.

Tali coperture dovranno avere comunque carattere mobile e non costituire, durante il proprio utilizzo, ampliamento della superficie destinata al ricovero o deposito del materiale nonchè allo svolgimento di attività produttive ad esclusione delle operazioni di carico e scarico.

Le coperture, soggette alla preventiva presentazione di opportuna istanza edilizia, dovranno essere realizzate con struttura in materiale metallico e copertura in teli ignifughi secondo norma di colore chiaro.

Le coperture, esclusivamente durante il loro utilizzo per attività di carico e scarico, potranno derogare il rispetto delle disposizioni in termini di distanze dai fabbricati.

Toponomastica e segnaletica

L'apposizione di targhe della toponomastica urbana, piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche di idranti e simili o per comunicazioni, apparecchi e tabelle di segnalazione stradali cartelli indicatori relativi al transito veicolare e pedonale, orologi ed avvisatori stradali, lapidi commemorative può essere effettuata su parti di edifici o recinzioni di proprietà, previa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova modifica può essere effettuata solo previo una verifica di compatibilità con quanto precedentemente apposto da parte degli uffici competenti.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO III Sezione II

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE ED ALLO SPAZIO URBANO

Art.1 - Inserimento ambientale delle costruzioni

La sezione definisce e disciplina la progettazione dei nuovi interventi e la modificazione delle edificazioni private intese come parti determinanti nella composizione del tessuto urbano.

Decoro delle costruzioni

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse deve venire affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana. Viene richiamato quanto riportato al paragrafo "*Sistemazione esterna ai fabbricati*" della precedente sezione I del presente Titolo.

Allineamenti

Nello spirito di costituire e mantenere i fronti unitari degli edifici nelle zone già edificate, in presenza di una edificazione in serie continua in misura superiore al 50% dello sviluppo lineare delle strade medesime, è possibile la costruzione mantenendo gli allineamenti esistenti.

L'allineamento di cui sopra dovrà essere rispettato anche nel caso di realizzazione di nuove recinzioni.

Distanze dei fabbricati dai confini

Gli edifici di nuova edificazione dovranno sorgere normalmente isolati ed in arretramento rispetto ai confini di proprietà per una distanza minima di 5 metri. Tale distanza dovrà essere rispettata anche nel caso di ampliamenti di edifici esistenti.

Nel caso di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente. Nel caso di interventi di soprizzo, considerati a tutti gli effetti come nuove edificazioni, dovrà essere rispettata la distanza dai confini pari a 5 metri, ovvero, in caso di edificazione preesistente a confine il mantenimento della stessa a seguito della stipula di opportuna convenzione con il confinante. La convenzione di cui sopra dovrà essere trascritta in atti pubblici ed essere richiamata nella Concessione edilizia.

La realizzazione a confine di costruzioni accessorie aventi altezza massima misurata all'estradosso della copertura (realizzata con materiale e tipologia conforme a quelle previste per la zona omogenea) di mt.2,50 e di superficie lorda massima di mq 20,00, nonché la realizzazione di cabine della rete dell'elettrodotto, del metanodotto e del telefono, nonché nel caso in cui esiste già un edificio a confine sulla proprietà confinante, non è soggetta a stipula di convenzione con il confinante purché prive di aperture nel lato a confine. Dovrà comunque essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture intonacate a civile che mettono in evidenza l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

Nelle zone C e D del P.R.G. le distanze dal confine dovranno essere proporzionali alle altezze di gronda della fronte (o dello spigolo fra le fronti) prospiciente il confine, nei seguenti rapporti:

- 1/2 dell'altezza massima realizzabile in zona.
- 1/3 dell'altezza per le fronti di larghezza inferiore a m 12 prive di apertura o con aperture di soli vani di servizio.

Nel caso di edificio posto obliquamente rispetto al confine, la distanza dovrà essere verificata sullo spigolo. Comunque la distanza minima dal confine non dovrà mai essere inferiore a m 5.

Distanze minime dei fabbricati dalle strade

La distanza dalle strade si misura con riferimento al ciglio stradale (come definito dall'art.2 D.M. 01.04.68 n. 1404) ed a tutti i fabbricati e manufatti di qualsiasi genere, con esclusione delle recinzioni di tipo aperto e delle cabine della rete dell'elettrodotto, del metanodotto e del telefono.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti, è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni previste dal P.R.G. o imposte dalle norme particolari di zona, nelle *zone di completamento* che non siano soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione è prescritta una distanza minima dei fabbricati dalle strade pari a ml. 5,00 salvo i seguenti casi:

- l'ampliamento o la nuova costruzione si addossi ad edificio adiacente già esistente nel qual caso è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente;
- esista lungo la strada allineamento di fabbricati già in atto nel qual caso la distanza minima dalla strada può essere quella di tale allineamento precostituito.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni previste dal P.R.G. o imposte dalle norme particolari di zona, nelle *zone di espansione* sono prescritte le seguenti distanze minime:

- ml 5.00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml 7.50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7.00 e ml 15.00;
- ml 10.00 per le strade di larghezza superiore a ml 15.00.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. CAPOVERSO CONTENUTO NEL D.M. DEL 1968 RELATIVO PERO' ALLA DISTANZA TRA FABBRICATI QUANDO VI SIA INTEPOSTA UNA PUBBLICA VIA.

Fuori dal centro abitato nella edificazione devono essere rispettate le distanze previste dal D.M. 1444 del 01.04.68 e successive modificazioni e/o integrazioni ai sensi del D.Lgs. 30.04.92 n. 285 come modificato dal D.D.Lgs n.214 del 1993, n. 360 e dalle Leggi 427/93 e 11/94.

Distanze per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con precise e definite previsioni planivolumetriche nel rispetto di tutte le norme di regolamenti vigenti.

Distanze tra fabbricati

Le distanze minime tra edifici sono stabilite ai sensi di quanto disposto all'art.9 del D.M. 1444/68, che costituisce prescrizione regolamentare dell'art.17 della Legge 765/67.

La distanza si misura ortogonalmente alla parete finestrata del fabbricato da realizzare; per finestrata si intende la parete in cui si trovino luci o vedute di qualsiasi locale con la sola eccezione dei vani scala, al vivo di corpi aggettanti chiusi.

Nelle zone omogenee definite dal vigente P.R.G. "A" e "B1" per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ai sensi e nel rispetto di quanto indicato dalle N.T.A. le

distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle zone omogenee B2 non soggette a piano urbanistico esecutivo, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima di ml 10 e, comunque, non inferiore all'altezza massima dell'edificio più alto.

Sono considerate finestre quelle aperture qualificabili come veduta che consentono di "inspicere et prospicere in alienorum" per cui, a titolo di esempio, non sono tali le inferiate a vetro smerigliato poste ad arieggiare un servizio igienico.

In tutte le altre zone, non soggette a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a ml.10.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml 12, mentre non si applica per pareti non finestrate nel qual caso, fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, la distanza minima viene ridotta a ml. 5.00

La deroga alle distanze di cui al presente articolo è prevista per gli edifici facenti parte di una lottizzazione convenzionata solo se riferita alle distanze tra essi.

Il divieto della distanza tra le vedute non si applica nel caso tra i due fondi vicini sta interposta una pubblica via, in quanto si applica quanto previsto per le distanze degli edifici dalle strade.

Insegne e pubblicità

Le insegne o gli elementi pubblicitari vengono, a seconda della loro morfologia, tipologia e sistema di installazione, definiti come di seguito riportato:

- 1) *Insegne a bandiera*: Sono considerate insegne a bandiera quelle posizionate sulla parete degli edifici e poste in senso ortogonale alle stesse.
- 2) *Insegne su palo*: Si intendono quelle poste su pali isolati.
- 3) *Cartellonistica murale*: Si intendono quelle insegne poste sui frontespizi dei fabbricati parallelamente agli stessi o, nel caso di attività produttive, esterne ad essi aventi un lato in comune.
- 4) *Insegne a vetrina*: Sono le insegne poste all'interno del perimetro della vetrina, intese in tutte le sue parti costituenti.
- 5) *Targhe murali*: Si intendono insegne pubblicitarie, poste agli ingressi degli edifici, indicanti attività varie.
- 6) *Segnaletica direzionale*: Si intende la segnaletica a scopo direzionale indicatorio, uniformata alle disposizioni emanate dal Ministero dei LL.PP.

Il posizionamento o l'installazione delle insegne e degli elementi pubblicitari deve avvenire, previa presentazione di opportuna istanza di richiesta di autorizzazione con la modulistica disponibile presso l'ufficio tecnico comunale, secondo quanto di seguito definito per le singole zone e quando siano verificate le seguenti condizioni:

- *Insegne a bandiera prospicienti il suolo pubblico o gravato di servitù ad uso pubblico, in presenza di edificazione a cortina e confinante con area pubblica*. Per la posa di tali insegne occorre il parere dei condomini o dei proprietari del fabbricato di pertinenza, esse devono avere una sagoma contenuta in un rettangolo non superiore a 0,20 m², la sporgenza massima dal fabbricato non deve essere superiore a m.050, a condizione che i fabbricati prospicienti siano a distanza maggiore di m.4,50. In assenza di marciapiede sottostante l'insegna dovrà essere completamente posta in opera a quota non inferiore a m.4,10 dal colmo stradale, sono in ogni caso vietate insegne a bandiera poste al di sotto delle parti porticate. In presenza di marciapiede la quota sopracitata non dovrà essere minore di m.3,00 dalla quota del marciapiede sottostante. In ogni caso le insegne non potranno essere posate

ad una distanza reciproca inferiore a 4,00 ml. Misurati sulla proiezione orizzontale. Per quanto riguarda le insegne a bandiera relative ai servizi ritenuti essenziali alla pubblica utilità (farmacie; P.T.; Tabacchi; USSL e altri), ad insindacabile giudizio dell'autorità preposta al rilascio della autorizzazione, è possibile ottenerla in deroga a tale norma.

- *Insegne a bandiera interamente prospicienti area privata in assenza di edificazione a cortina.* Tali insegne non devono sporgere dal confine di proprietà e distare, rispetto alle proprietà private confinanti, secondo il dettato del Codice Civile.
- *Insegne su palo.* La posa di tali insegne è di norma vietata su suolo pubblico; potrà essere autorizzata su suolo privato e con proiezione verticale sullo stesso, con caratteristiche tali da non deturpare l'ambiente ad insindacabile giudizio degli organi eventualmente competenti al rilascio della autorizzazione.
- *Insegne a vetrine.* L'insegna deve essere contenuta nell'ambito della vetrina e non potrà sporgere oltre 5cm. Dal filo dell'edificio (con esclusioni di eventuali faretti per l'illuminazione della stessa) senza limitazione di sagoma salvo che per gli edifici di interesse storico-artistico-locale per i quali vengono ritenute vincolanti le prescrizioni specifiche previste per la zona A e B1.
- *Cartellonistica murale.* La cartellonistica murale sui frontespizi ciechi o con aperture non superiori al 5% del frontespizio stesso, non deve essere superiore al 2% del frontespizio, le superfici di più insegne verranno sommate ai fini della verifica. In alternativa è possibile realizzare le insegne di dimensioni corrispondenti alla totalità della sagoma del frontespizio cieco. Nel caso di attività produttive in zone omogenee D, compatibilmente con la finalità di garantire comunque un inserimento armonico e conforme con l'ambiente circostante, sono ammesse cartellonistiche esterne al frontespizio aventi dimensioni e localizzazioni previste dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs.30.04.92 n.285) e Relativo Regolamento (D.P.R. 16.12.92 n.495).
- *Targhe murali.* E' consentita la posa agli ingressi degli edifici di targhe indicanti attività professionali, artigianali, industriali e commerciali, dati relativi all'Amministratore dell'immobile nonché segnali di pericolo e divieto. Le loro dimensioni dovranno essere armoniche con le caratteristiche dell'edificio; devono essere realizzate con materiali inalterabili e opportunamente mantenute in condizione decorose e contenute in un pannello con dimensioni non superiori a 0,20 m².
- *Segnaletica direzionale.* Tale segnaletica viene regolamentata con riferimento a quanto definito e previsto dal Nuovo Codice della strada.

- *Zona A.* In tale zona sono consentite solo le insegne di tipo (4) e (5), ad esclusione di quelle ritenute essenziali alla pubblica utilità (farmacie, P.T., Tabacchi, USSL e altri).
- *Zona B.* In tale zona sono consentite le insegne di tipo (1); (2); (3); (4); (5).
- *Zona C (riferita alle zone D del P.R.G.).* In tale zona sono consentite le insegne di tipo (1); (2); (3); (4); (5); (6).

L'installazione di insegne su palo o di segnaletica direzionale che per la loro ubicazione interferiscono con la rete stradale comunale e sovracomunale saranno sottoposte al preventivo parere dell'Ufficio di Polizia Municipale e, ove necessario, dell'Ente proprietario.

Le richieste di autorizzazione per l'installazione o il posizionamento di insegne previste nelle zone classificate A e B1 dal P.R.G., definite come Centro Storico di cui alla tav.1.2 allegata al P.R.G., saranno comunque soggette, anche se conformi alle norme del presente paragrafo, ad una valutazione particolare sotto il profilo estetico ed impatto visivo finalizzata alla verifica del corretto inserimento nel contesto esistente e della compatibilità ambientale. In particolare, nell'area dei portici non sono ammesse insegne differenti da quelle di tipo (4) che dovranno essere contenute all'interno della vetrine, ad esclusione di quelle ritenute essenziali alla pubblica utilità, realizzate con materiali tradizionali e conformi al contesto. In alternativa, potrà essere realizzata l'insegna attraverso l'utilizzo di tecniche pittoriche applicate direttamente sull'intonaco nella parte circostante

il perimetro superiore della vetrina e con uno sviluppo dimensionale proporzionato. Nell'area dei portici dovrà essere garantita l'uniformità nelle dimensioni, morfologia e tipologia delle insegne nonché dei materiali utilizzati, così da recuperare una certa linearità e pulizia del prospetto e rappresentare elemento architettonico di rivalutazione del contesto storico della zona adiacente il Castello Visconteo caratteristico di Binasco. L'illuminazione delle insegne potrà avvenire con l'utilizzo di faretti di tipo compatibile con il contesto.

Sporgenze e aggetti volumetrici

I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

E' pure ammessa, sentito il parere della Commissione Edilizia, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi, pergolati in legno etc. con caratteristiche tali da non consentire la permanenza di persone e soggette ad autorizzazione edilizia.

L'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.

In particolare a partire dalla quota di marciapiede fino a quota di mt.4,00 non è ammessa alcuna sporgenza sugli spazi pubblici di aggetti riguardanti balconi aperti o chiusi. Al di sopra della quota di mt.4,00 sono ammesse sporgenze, purché non praticabili, per una profondità massima di mt.1,20.

Nelle vie di larghezza inferiore a mt.8 sono vietate le sporgenze di cui sopra.

L'altezza dei parapetti e dei davanzali non può essere inferiore a m. 1,10, con l'obbligo di realizzare balaustre, unicamente con andamento verticale delle stecche, poste tra loro a non più di 10 cm.

Prescrizioni edilizie particolari per i prospetti delle costruzioni per le zone A ("centro storico") e B ("di risanamento e ristrutturazione").

Allo scopo di indirizzare la progettazione degli interventi di ricostruzione, ristrutturazione e manutenzione delle zone centrali A e B, in modo da garantire un assetto ambientale ordinato, unitario e conforme agli aspetti invariati del decoro architettonico dell'edificazione tradizionale lombarda, storicamente consolidati nei secoli XVIII e XIX, che già caratterizzano la parte più antica dell'edificazione esistente nelle zone citate, la presente norma detta i criteri morfologici ed ambientali ai quali devono uniformarsi gli interventi nelle zone di cui al titolo

Sui prospetti delle costruzioni corrispondenti agli allineamenti della viabilità pubblica e di spazi pubblici, non sono ammessi sporti o aggetti di alcun genere ed eccezione dell'aggetto di gronda superiore all'ultimo piano abitabile.

Su tali prospetti saranno ammessi loggiati.

Nel caso di nuovi edifici finitimi ed edifici preesistenti, aventi il medesimo numero di piani fuori terra, la quota e l'aggetto di gronda dovranno adeguarsi a quello dell'edificio preesistente.

Le dimensioni delle aperture delle finestre e delle porte finestre saranno il più possibile costanti fra loro; le aperture stesse saranno disposte secondo intervalli costanti ed architettonicamente proporzionati.

In tutti gli interventi che prevedono il rifacimento della copertura di edifici prospicienti le strade pubbliche, dovrà essere mantenuta invariata rispetto alla pre-esistente la linea di gronda e di colmo.

In tutti gli interventi che prevedano il rifacimento delle facciate o delle coperture, i materiali dovranno essere di tipo tradizionale, pertanto:

- *per le coperture:* che dovranno avere foggia a falda di pendenza tradizionale con sporto di gronda, si prescrive l'uso di tegole in laterizio (preferibilmente coppo o similare);
- *per i rivestimenti esterni:* si prescrive l'uso dell'intonaco civile o similare con eventuale zoccolatura in pietra; è vietato l'uso di rivestimenti in piastrelle;

- *per le pavimentazioni esterne:* si prescrive l'uso di pietre naturali e/o ciotolato
- *per i colori:* l'uso di tonalità tratte dalla gamma delle tinte tradizionali locali, con riferimento al giallo così detto "Milano" o "asburgico", del bianco o del grigio;
- *per i canali di gronda:* l'uso del rame o della lamiera verniciata;
- *per le cornici ed i davanzali delle finestre e delle porte esterne e delle vetrine:* viene previsto l'uso di pietre naturali lombarda di colore grigio (beola, serizzo, granito);
- *per gli infissi esterni:* si prescrive l'uso di serramenti in legno tinta noce con persiane o scuri di colore grigio o legno tinta noce; per gli infissi esterni dei negozi se previsti in materiale metallico (escluso alluminio), si prescrive una anodizzazione nella gamma del brunito ed in disegno semplice e lineare della forma; negli interventi di ristrutturazione potranno essere altresì utilizzati serramenti metallici preverniciati nei colori di cui sopra purché realizzati con le stesse caratteristiche di forma di quelli in legno;
- *per le insegne dei negozi:* è vietato l'uso di insegne a bandiera sia in orizzontale che in verticale, ed insegne al di sopra di gronde o tetti.

Questa norma non si applica nei casi in cui risulti con certezza l'uso originario di materiali diversi che dovranno essere pertanto obbligatoriamente usati.

Le recinzioni verso spazi pubblici saranno trasparenti e realizzate in metallo verniciato a disegno semplice con bacchette verticali e verniciatura come al precedente. Le essenze d'alto fusto saranno quelle tipiche della valle Padana.

E' altresì ammessa, ai fini di tutelare la sicurezza, l'installazione di inferriate nelle aperture situate al piano terra e primo piano aventi morfologia, materiali e colori analoghi a quanto previsto per i parapetti. Tale installazione viene considerata opera di manutenzione ordinaria soggetta a semplice comunicazione agli uffici Comunali.

Prescrizioni edilizie particolari per i prospetti delle costruzioni per le altre zone omogenee.

In tutti gli interventi di nuova edificazione ed in quelli che prevedano il rifacimento delle facciate o delle coperture, i materiali dovranno essere di tipo tradizionale, pertanto:

- *per le coperture:* che dovranno avere foggia a falda di pendenza tradizionale con sporto di gronda, si prescrive l'uso di tegole in laterizio (preferibilmente coppo o similare);
- *per i rivestimenti esterni:* si prescrive l'uso dell'intonaco civile o similare con eventuale zoccolatura in pietra; è vietato l'uso di rivestimenti in piastrelle;
- *per i colori:* l'uso di tonalità tratte dalla gamma delle tinte tradizionali locali;

Disciplina del colore.

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

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

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

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

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

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

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi del Repertorio del Colore da approvarsi con deliberazione di Giunta Municipale.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO III Sezione III

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI AGLI SPAZI FRUIBILI

Art.1 – Requisiti di comfort ambientale

In questa sezione vengono definiti i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare al meglio le esigenze dell'uomo o della collettività in conformità con le norme igienico tecnologiche vigenti in materia con particolare riferimento alle prescrizioni in materia igienico sanitarie del Regolamento Locale di Igiene (approvato con deliberazione G.R. con deliberazione n. 3/49784 del 28.3.85 dal successivo aggiornamento del Titolo III con delibera G.R. n. 4/45266 del 25/4/89.

In particolare vengono indicati i limiti, le caratteristiche e particolarità del campo di applicazione relativo alle soluzioni tecnologiche utilizzate per garantire nelle costruzioni *l'aerazione naturale, l'aerazione attivata, la ventilazione ed i requisiti igrotermici.*

Campo di applicazione

Le norme di cui al presente Titolo devono essere sempre osservate gli interventi di nuova costruzione nonché negli interventi di ristrutturazione che consistano nella totale demolizione e ricostruzione dei fabbricati ovvero nella sostituzione edilizia; nei rimanenti interventi di ristrutturazione le presenti norme sono vincolanti salve le speciali disposizioni di cui ai successivi paragrafi relativi ai requisiti spaziali.

I requisiti relativi agli spazi di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori salvo diverse specifiche regolamentazioni.

Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Tutela dall'inquinamento

Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti, secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico e da vibrazioni, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni e in modo da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.

Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e tutela delle acque.

Secondo la vigente normativa nazionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a – come non costituiscano a loro volta – fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato

e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.

I progetti edilizi relativi agli interventi di cui al presente comma devono contenere opportuna relazione a firma di tecnico abilitato di conformità a quanto disposto dalla L. 447/95 ed conseguente normativa regionale.

All'atto del rilascio delle concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano all'utilizzazione degli stessi, l'Amministrazione Comunale verifica il rispetto della normativa per la tutela dell'inquinamento acustico.

Negli interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo possono essere mantenute le distanze esistenti tra gli edifici fatto salvo il rispetto delle norme e prescrizioni vigenti in termini di distanze tra eventuali vedute.

Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi altro tipo o fonte di inquinamento nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri.

Riscontro d'aria

Per ogni unità abitativa deve essere assicurato il doppio riscontro d'aria e ventilazione naturale fatte salve eventuali situazioni di deroga, previo parere favorevole espresso dall'ASL di competenza.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è da considerarsi elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci in termini di garanzia di idonee condizioni e qualità dell'aria.

In difetto di tale requisito devono applicarsi correttivi di dimensionamento effettuati secondo quanto disposto nelle singole norme regolamentari delle destinazioni specifiche.

Aerazione attivata

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente.

Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.

E' ammessa nei seguenti casi:

- ❑ locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- ❑ locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
- ❑ locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di s.l.p. e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti; locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotati di wc aerato naturalmente.

Per le *attività produttive*, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita previo parere del *Responsabile del Dipartimento di Prevenzione*.

Aerazione di tipo indiretto

L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivo di attivazione solo nei seguenti casi:

- ❑ locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
- ❑ spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

Apertura di serramenti

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.

Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.

La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

Ambienti di servizio (ricambio d'aria)

Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

Ambienti con impianti di combustione

In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria *deve essere permanentemente assicurato* secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Nelle camere da letto (fatta eccezione per gli alloggi monostanza con relativo angolo cottura) e nelle stanze da bagno è *proibita* l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

Aerazione dei servizi igienici

Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a 70 mq. di s.l.p. purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentita l'aerazione attivata.

Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Dotazione minima di canne

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.

Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti. Analogamente nel caso di unità immobiliari che necessitino di canne di esalazione, le stesse dovranno essere realizzate secondo le norme vigenti.

Aerazione tramite corti, patii, cavedi

L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.

Aeroilluminazione naturale

Tutti gli spazi dei seguenti alloggi :

- spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.);

devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'areazione naturale.

Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici nel rispetto di quanto previsto dal regolamento edilizio in oggetto, gli spogliatoi ed i ripostigli;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale,

In tal caso gli spazi di cui al precedente elenco, escluso i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi ed i ripostigli, devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientali di cui agli artt. 3.4.47 e 3.4.48 del R.L.S..

Soleggiamento

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord. E' pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Illuminazione

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni;
- servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

Requisiti di illuminazione naturale e diretta

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.

Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/8 (12,5%) di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi, quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

Per profondità maggiori, che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra dovrà essere incrementata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% di quella del pavimento.

La porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente - si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.

Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

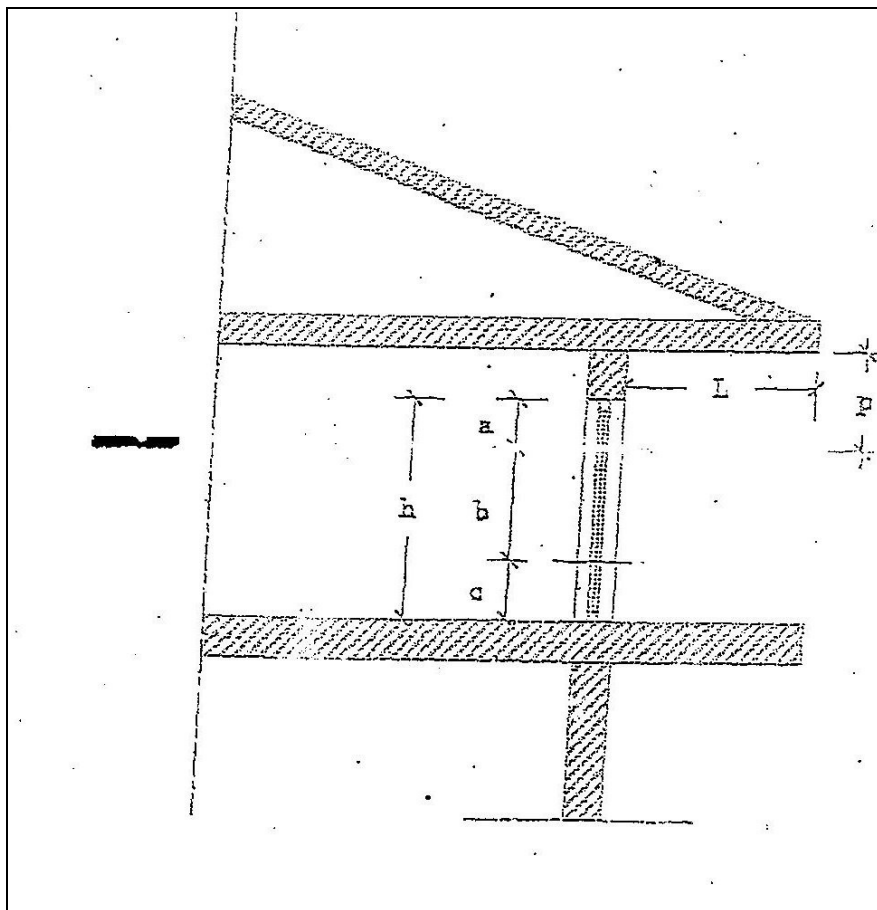
Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/10 della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

Superficie illuminante utile

La superficie illuminante che deve essere computata in tabella sul progetto è la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm 60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) superiore a cm 150 calcolata per un'altezza $p=L/2$ (ove p =proiezione della sporgenza sulla parete e L =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo di seguito riportato.

La porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente - si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.



Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 120$ cm.

a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti dell'illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione (c = cm 60)

LA SUPERFICIE FINISTRATA UTILE È UGUALE A : $B + 1/3 A$

Parti trasparenti

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

Corti o cortili

Quanto riportato di seguito fornisce indicazioni per la progettazione di corti e cortili che non devono però in ogni caso, per dimensioni e caratteristiche, risultare analoghi a quanto indicato all'art.3.5.1. e 3.5.2. del R.L.I., relativo a cavedi e cortili per i quali se ne prevede la realizzazione esclusivamente in caso di adattamento di vecchi edifici per la diretta aeroilluminazione di latrine, gabinetti da bagno, corridoi da disimpegno

Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.

In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati deve essere unitaria.

Patii

I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi sono funzionari ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

Art.2 – Requisiti di comfort spaziale

Locali seminterrati e sotterranei

I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione.

I *locali seminterrati* costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i seguenti requisiti:

- ❑ altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- ❑ vespaio aerato di m. 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza tecnica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento di cui alle norme vigenti;
- ❑ aeroilluminazione naturale diretta come previsto nel capo 4 del presente titolo o condizionamento e illuminazione artificiale;
- ❑ scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;

- idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali.

I *locali sotterranei* costituiscono spazi agibili quando possiedono tutti i requisiti di cui al precedente elenco.

I locali sotterranei possono essere destinati agli usi previsti per i locali seminterrati, con esclusione delle attività di cucina. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità sanitaria.

I locali seminterrati e sotterranei privi dei requisiti di cui al precedente elenco non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali accessori quali depositi, archivi, lavanderie nonché – nei limiti di previsti nello specifico – servizi igienici. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei sono accessibili dal vano scala comune; se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e impianto di riscaldamento.

Scale

Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.

Larghezza delle scale

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a m. 1,20 riducibili a m. 1 per le costruzioni fino a 2 piani e/o ove vi sia servizio di ascensore.

Nei casi di scale che collegano locali di abitazioni, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti dello stesso alloggio, ecc. può essere consentita una larghezza di rampa inferiore e comunque non minore di m. 0,80.

Dimensione delle scale di uso comune

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata minima 16 cm., massima cm. 18; l'altezza massima della alzata è consentita solo per casi particolari e comunque solo per progetti di ristrutturazione;
- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a cm. 63;

Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli per le nuove costruzioni non devono essere di lunghezza inferiori a n. 1,20 salvo quanto disposto al successivo paragrafo relativo ai locali sottotetto.

Locali sottotetto

I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti *privi dei requisiti di abitabilità*, salvo per questi ultimi quanto previsto dalla L.R. 15/96 e s.m.i. relativa al recupero dei sottotetti, possono essere adibiti - con esclusione dell'abitazione – a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio - guardaroba, lavanderia nonché, servizi igienici con superficie minima di mq. 2 e lato minimo di m 1,20 anche a ventilazione forzata. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e di riscaldamento.

Altezze minime dei locali

L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 m.

L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie. L'altezza negli altri spazi di servizio quali antibagni, corridoi, disimpegno, ripostigli, cabine armadio può essere ridotta a 2,10 m.

La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n.15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai.

I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3.

Superficie degli alloggi

La dimensione degli alloggi è espressa in mq. di S.l.p. ed è compatibile con l'ipotesi della pianta libera.

L'alloggio monostanza, per una persona, non può avere una superficie utile inferiore a 30 mq. comprensiva dei servizi.

Superficie minima utile degli ambienti

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 mq., per i primi 4 abitanti, e 10 mq. per ciascuno dei successivi.

La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- | | |
|---|----------|
| <input type="checkbox"/> camere ad un letto | mq 9,00 |
| <input type="checkbox"/> camere a due letti comprensive di cabina armadio anche in muratura | mq 14,00 |
| <input type="checkbox"/> soggiorno (anche con spazio di cottura) | mq 14,00 |
| <input type="checkbox"/> cucina | mq 7,80 |
| <input type="checkbox"/> locale studio | mq 7,00 |
| <input type="checkbox"/> servizio igienico (con lato minimo di m 1,70 per alloggi con s.l.p. maggiore di mq. 70) | mq 3,50. |

Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 2,00 e un lato minimo di m. 1,20.

Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.

Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile con tazza wc e lavabo sospesi.

Soppalchi

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi con l'altezza di cui sopra, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a 1/3 di quella del locale soppalcato.

Qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia almeno di m. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Ove *sia consentito realizzare soppalchi*, vanno rispettate le seguenti norme:

- le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
- la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.

La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata ed esclusivamente per locali non destinati a permanenza di persone è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento locale d'Igiene.

Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui alle norme vigenti in termini di igiene ad eccezione dell'altezza.

In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Sono ammessi, senza essere computati nella S.I.p., soppalchi aventi profondità massima di cm. 180, fermi i requisiti di cui al presente articolo.

Art.3 Requisiti di comfort funzionale

Servizi indispensabili degli edifici

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove edificazioni e negli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- protezione dagli incendi;
- eventuale aerazione forzata.

Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 180 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- soffitto di materiale traspirante;
- per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO III Sezione IV

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art.1 – Gli interventi

Tipologia degli interventi edilizi

La tipologia degli interventi edilizi è definita dalla legislazione nazionale e regionale.

Le declinazioni puntuali delle tipologie degli interventi sono contenute nei successivi paragrafi e nelle "Definizioni".

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, soggetti alla corresponsione di oneri concessori ai sensi dell'ART. 16 D.P.R. 380/01, che incidono sulle risorse essenziali del territorio comprendono:

"interventi di nuova COSTRUZIONE", SONO COMUNQUE DA CONSIDERARSI TALI:

- a) LA COSTRUZIONE DI MANUFATTI EDILIZI FUORI TERRA O INTERRATI, OVVERO L'AMPLIAMENTO DI QUELLI ESISTENTI ALL'ESTERNO DELLA SAGOMA ESISTENTE, FERMO RESTANDO, PER GLI INTERVENTI PERTINENZIALI, QUANTO PREVISTO ALLA LETTERA F);
- b) GLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA REALIZZATI DA SOGGETTI DIVERSI DAL COMUNE;
- c) LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE E DI IMPIANTI, ANCHE PER PUBBLICI SERVIZI, CHE COMPORTINO LA TRASFORMAZIONE IN VIA PERMANENTE DI SUOLO INEDIFICATO;
- d) L'INSTALLAZIONE DI TORRI E TRALICCI PER IMPIANTI RADIO-RICETRASMITTENTI E DI RIPETITORI PER I SERVIZI DI TELECOMUNICAZIONE;
- e) L'INSTALLAZIONE DI MANUFATTI LEGGERI, ANCHE PREFABBRICATI, E DI STRUTTURE DI QUALSIASI GENERE, QUALI ROULOTTES, CAMPERS, CASE MOBILI, IMBARCAZIONI, CHE SIANO UTILIZZATI COME ABITAZIONI, AMBIENTI DI LAVORO, OPPURE COME DEPOSITI, MAGAZZINI E SIMILI, E CHE NON SIANO DIRETTI A SODDISFARE ESIGENZE MERAMENTE TEMPORANEE;
- f) GLI INTERVENTI PERTINENZIALI CHE LE NORME TECNICHE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, IN RELAZIONE ALLA ZONIZZAZIONE E AL PREGIO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DELLE AREE, QUALIFICHIANO COME INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, OVVERO CHE COMPORTINO LA REALIZZAZIONE DI UN VOLUME SUPERIORE AL 20% DEL VOLUME DELL'EDIFICIO PRINCIPALE.

Gli interventi di recupero o di adeguamento del patrimonio edilizio esistente comprendono le categorie edilizie dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione e gli interventi di cui ai successivi paragrafi relativi al "Recupero dei sottotetti" e "Parcheggi pertinenziali". Detti interventi sono disciplinati dal presente titolo IV artt. 1 e 2.

Qualora gli interventi edilizi presentino al proprio interno caratteristiche differenti, la loro tipologia viene classificata in rapporto alle singole unità immobiliari, ovvero alle porzioni di fabbricato, ovvero a fabbricati diversi all'interno dello stesso lotto. Per ogni tipologia di intervento il contributo concessorio viene commisurato alle opere effettivamente eseguite nelle singole porzioni di fabbricato, senza essere globalmente rapportato all'intervento maggiormente oneroso.

E' possibile realizzare contemporaneamente all'interno del singolo edificio procedimenti edilizi tra loro diversi; in ogni caso più interventi edilizi soggetti alla Denuncia di inizio attività non possono

condurre ad un organismo edilizio diverso dal precedente. Inoltre, non risultano possibili interventi edilizi soggetti al regime della Denuncia Inizio Attività eseguiti successivamente ad un cambio di destinazione d'uso senza opere considerati ad esso funzionali.

Manutenzione ordinaria (riferimento voce "Definizioni")

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere necessarie a riparare e a rinforzare parti delle strutture, delle murature e delle coperture, tra cui quelli finalizzati al mantenimento delle caratteristiche apparenti e all'unificazione delle finiture esistenti nel rispetto ed in conformità con quanto riportato nelle "Definizioni" al paragrafo ad esso relativo.

A puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencati alcuni interventi che, comunque, sono finalizzati al mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici attraverso *opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente*:

- ✓ La sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- ✓ La riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- ✓ Rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- ✓ Rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- ✓ Rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali, sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura.;
- ✓ Riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- ✓ Riparazione recinzioni;
- ✓ Sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- ✓ Sostituzione, infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso;
- ✓ Installazione di inferriate di sicurezza negli infissi ai piani bassi degli edifici di tipologia conforme al contesto circostante;
- ✓ apertura e chiusura di vani di porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;
- ✓ costruzioni di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare;
- ✓ posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
- ✓ spostamento di pareti mobili esistenti purché vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale;
- ✓ le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- ✓ Negli *immobili industriali*:
 - costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiatura ed impianti;
 - sistemi di canalizzazione di fluidi, fognature ecc. Realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
 - opere eseguite all'interno di locali chiusi;
 - installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato;
 - passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
 - basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiatura all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
 - attrezzature per la movimentazione di merci e materie prime quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
 - canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;

- le opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- ✓ Sono opere relative al *verde privato esistente* quelle di manutenzione ordinaria compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati e per la creazione di appositi sostegni o contenitori di terra, per fiori e piante, posti su logge, finestre, balconi e sporgenze in genere.

Manutenzione straordinaria (riferimento voce "Definizioni")

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegni, architravi e solette ed, in generale, strutture verticali e orizzontali, la realizzazione di servizi igienici e l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari nel rispetto ed in conformità con quanto riportato nelle "Definizioni" al paragrafo ad esso relativo.

A puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencati alcuni interventi di manutenzione straordinaria che, anche se di carattere innovativo, di natura edilizio impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, non comportano alterazione della situazione planimetrica e tecnologica preesistente, nel rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria di intervento corrisponde quindi al criterio della *innovazione nel rispetto dell'immobile esistente*:

- ✓ Sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- ✓ Realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- ✓ Realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- ✓ Realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- ✓ Consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- ✓ Rifacimento vespai e scannafossi;
- ✓ Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- ✓ Rifacimento di scale e rampe;
- ✓ Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- ✓ Sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- ✓ Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- ✓ Realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- ✓ Interventi finalizzati al risparmio energetico;
- ✓ gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
- ✓ gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di verde pensile e verde verticale, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione;
- ✓ interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare compatibili con le norme vigenti;
- ✓ in costruzioni destinate ad attività *industriali e artigianali, alberghiere, ospedaliere e commerciali* riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti incremento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria *non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.*

Restauro e risanamento conservativo (riferimento voce "Definizioni")

Sono di restauro e risanamento conservativo gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano una destinazione d'uso con essi compatibili.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

A titolo esemplificativo, sono compresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- ✓ modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- ✓ rinnovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ✓ consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- ✓ ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni e mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false;
- ✓ adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- ✓ apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;
- ✓ valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- ✓ conservazione, recupero e ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale;
- ✓ Gli interventi di risanamento conservativo possono consistere anche nelle parziali demolizioni e ricostruzioni dell'esistente, anche con traslazione di superficie lorda di pavimento, se finalizzate esclusivamente alla eliminazione di superfetazioni, al risanamento igienico, al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

Ristrutturazione (riferimento voce "Definizioni")

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. *Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono pertanto caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica", soggetto a concessione edilizia e sottoposto al pagamento di oneri concessoti.

A titolo esemplificativo, sono compresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- ✓ riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- ✓ costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;

- ✓ mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- ✓ trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- ✓ modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- ✓ interventi di ampliamento delle superfici;
- ✓ la trasformazione edilizia quando, nei casi previsti dalle N.T.A. del P.R.G. e previa eventuale convenzionamento, si proceda , mediante demolizione e ricostruzione tali da assicurare all'intervento continuità tipologica del tessuto urbano e mantenimento della stessa sagoma, dello stesso sedime e della stessa tipologia edilizia rispetto all'edificio preesistente;
- ✓ la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della consistenza volumetrica di quelli preesistenti.

Nuova costruzione

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti paragrafi.

Sono altresì da considerarsi tali:

- ✓ la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente;
- ✓ gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ✓ l'installazione di torri e tralicci per impianto radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni. Tali apparecchiatura non possono in nessun caso essere installate in ambiti e spazi cortilizi degli edifici residenziali e sono soggette a preventiva valutazione di impatto ambientale nei modi di legge;
- ✓ l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

Varianti minori

Sono varianti minori le seguenti opere:

- ✓ varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- ✓ varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce di inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, modifiche delle superfici utili, modifiche della destinazione d'uso.

Varianti ordinarie

Costituiscono varianti ordinarie le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che, anche comportanti parziale mutamento delle destinazioni d'uso nei limiti di cui al precedente paragrafo relativo alle "Variazioni di destinazione d'uso", siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti.

Non costituiscono variazioni di sagoma e rientrano tra le varianti ordinarie, le varianti ubicative consistenti nella parziale rilocalizzazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione.

PERMESSO DI COSTRUIRE per varianti essenziali

La variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti nel rispetto di quanto definito e previsto dalla L.R. n.19/92:

- ✓ mutamento delle destinazione d'uso dell'intero manufatto;
- ✓ aumento della superficie coperta;

- ✓ aumento dell'altezza dell'edificio;
- ✓ aumento del numero dei piani;
- ✓ aumento della volumetria;
- ✓ violazione della distanza minima di legge dalle proprietà confinanti.

Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme relative al PERMESSO DI COSTRUIRE. *Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente – nel corso della validità del PERMESSO DI COSTRUIRE – interventi sul 10 % massimo della s.l.p. originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.*

Varianti per le opere su immobili vincolati

Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano le disposizioni contenute nei paragrafi precedenti, fatto salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti previsti da tale legislazione..

Demolizioni

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

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione e svolte secondo apposito programma redatto secondo quanto previsto dal D.P.R. n.164/56 art.72.

Recupero dei sottotetti (riferimento L.R. n.15/96 e L.R. 22/99)

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti all'entrata in vigore della legge è previsto per gli immobili a sola destinazione residenziale e per gli immobili con destinazione mista, purché la funzione residenziale sia già presente al momento della presentazione della domanda di concessione.

Gli interventi finalizzati al recupero del sottotetto possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per rispettare ed osservare i requisiti di aeroilluminazione

Sono ammesse opere necessarie per ottenere la traslazione della quota di imposta dell'ultimo solaio, modifiche delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde al fine del raggiungimento dell'altezza media ponderale prevista per legge per l'ammissibilità dell'intervento di recupero, purché sia rispettata l'altezza minima richiesta dalle norme vigenti nei locali sottostanti e nel limite di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico vigente.

Quando, ai fini del calcolo della volumetria da recuperare, sia utilizzata un'altezza minima superiore a m. 1,50, è necessario realizzare tavolati o arredi fissi a delimitazione fisica tra il volume abitabile e quello escluso dal calcolo della s.l.p.. Tale delimitazione non è necessaria qualora venga utilizzata l'altezza minima di m. 1,50 per il calcolo dell'altezza media ponderale secondo la legislazione vigente.

Agli effetti della volumetria utile, per la determinazione dell'altezza media ponderale, il calcolo del volume corrispondente ad abbaini a cappuccine, esistenti o da realizzare, è ammesso esclusivamente in misura e quantità necessarie per assicurare i requisiti minimi di aeroilluminazione di cui ai paragrafi relativi.

Il calcolo del K termico di dispersione delle strutture deve essere equiparato al calcolo di tutta la scatola termica.

Gli interventi non devono costituire alterazione della morfologia urbana. Sono esclusi dal recupero i volumi interpiani e i vani tecnici. In armonia con il contesto dell'edificato e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificio oggetto dell'intervento, devono essere individuati gli elementi compositivi più idonei.

Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione. Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sulla base del volume reale.

La richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE per opere di ristrutturazione volte al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non può essere presentata a sanatoria di opere abusive già realizzate, per le quali si applicano le disposizioni vigenti in materia.

Qualora l'intervento sia finalizzato alla creazione di nuove e autonome unità immobiliari, le norme di cui ai paragrafi relativi alla "Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici" si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Parcheggi pertinenziali (riferimento L.122/89 e L.R.22/99)

Nel sottosuolo del lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati, al servizio di edifici localizzati nell'isolato o negli isolati contigui, parcheggi pertinenziali ai sensi e nel rispetto delle prescrizioni contenute nella L.122/89 e nella recente L.R.22/99.

Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici ed alle convenzioni attuative delle previsioni di P.R.G.. Tali parcheggi possono essere realizzati - ad uso esclusivo dei residenti - anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato senza limiti di distanza purché nell'ambito del territorio comunale o di comuni contermini, purché non in contrasto con il piano urbano comunale del traffico, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra, ove si tratti di interventi conformi al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici, ivi comprese le convenzioni urbanistiche attuative. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste, con i limiti di cui al secondo comma del presente paragrafo.

Possono essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.

Nei casi di deroga, di interventi in soprassuolo e di interventi all'interno di volumi preesistenti, all'atto della presentazione della comunicazione di inizio lavori occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atti di vincolo registrati e trascritti. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.

Gli interventi descritti nel presente articolo sono realizzati mediante gli specifici provvedimenti di cui all'art.3 del presente Titolo III.

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per il richiedente, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Parcheggi non pertinenziali

Nel rispetto delle vigenti N.T.A. del P.R.G. e delle norme del presente Regolamento possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti a concessione edilizia onerosa, che non concorrono a formare volume né superficie lorda di pavimento, così individuati:

- ✓ nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti;
- ✓ in soprassuolo, purché l'edificazione rispetti le prescrizioni del presente Regolamento in termini di distanze, altezze e morfologia; l'intervento può essere esteso anche al sottosuolo;
- ✓ in soprassuolo, ove l'edificazione consista in opere realizzate all'interno di volumi preesistenti; anche in tal caso l'intervento può essere esteso al sottosuolo;

Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti

Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. Le relative tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.

Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive .

Gli interventi per la realizzazione dei *manufatti provvisori*, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali.

Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

Per i *manufatti provvisori* devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- ❑ anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
- ❑ i manufatti devono rispettare le disposizioni di cui ai precedenti paragrafi relativi alle distanze ed alle altezze;
- ❑ i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività o dal rilascio DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZANTE.

In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico. La mancata rimozione del *manufatto provvisorio* comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza IL PRESCRITTO PROVVEDIMENTO AUTORIZZANTE, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.

Le disposizioni di cui ai precedenti capoversi si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Autorità comunale. I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinate al commercio, devono possedere le caratteristiche ed i profili progettuali prescritti al presente paragrafo; qualora gli stessi vengano installati su aree e spazi privi di potenzialità edificatoria non costituiscono oggetto di provvedimento edilizio ma sono installati, secondo le modalità previste dai provvedimenti che autorizzano l'uso del suolo e la realizzazione del manufatto in relazione alle attività da esercitarsi.

Interventi urgenti

Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite, in casi eccezionali e senza l'emanazione del provvedimento relativo a carattere contingibile ed urgente, 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 e vengono redatte nella consapevolezza della responsabilità per dichiarazioni mendace.

Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori all'ufficio tecnico comunale e deve presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio in relazione alla natura dell'intervento a firma di tecnico abilitato.

Art.2 – Modalità di realizzazione degli interventi

Requisiti delle costruzioni

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

Fermi restando tali principi generali nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Richiesta e consegna di punti fissi

Prima di iniziare i lavori dovrà essere inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale da parte del richiedente la richiesta dei "punti fissi" per l'effettuazione della ricognizione ai fini della definizione della esatta linea di confine con il suolo pubblico e per la determinazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.

In tale sede potranno essere determinati i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale e le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche.

Inizio dei lavori

La comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere effettuata utilizzando apposito modulo disponibile presso gli uffici comunali entro un anno dalla data di conseguimento della autorizzazione-concessione e previa firma, da parte dell'impresa costruttrice, delle tavole di progetto allegare al provvedimento.

In tale occasione potrà inoltre essere richiesto, in relazione all tipologia dell'intervento, di allegare copia del piano di sicurezza redatto per la organizzazione del cantiere.

Disciplina del cantiere

Fermi restando gli obblighi e le competenze di legge in materia antinfortunistica in capo alla Unità Operativa Prevenzione Salute Luoghi di Lavoro (U.O.P.S.A.L.) competente per territorio, nell'allestimento del cantiere dovrà essere prestata attenzione affinché tutte le opere provvisorie non abbiano a turbare il pubblico decoro e la pubblica incolumità.

In particolare, dovrà essere salvaguardata l'armonizzazione con gli elementi di rilievo dei caratteri urbani attraverso teli di rivestimento e strutture di protezione idonee in relazione alle specifiche lavorazioni poste in atto.

Nei cantieri, dal giorno dell'inizio dei lavori fino a quello della loro ultimazione, devono essere conservati gli atti restituiti con vidimazione dal Comune, datati e firmati anche dal costruttore e dal Direttore dei Lavori nonché un apposito giornale dei lavori stessi.

Della conservazione e regolare tenuta dei predetti documenti, che debbono essere sempre a disposizione dei Pubblici Ufficiali incaricati dei controlli, è responsabile il direttore dei lavori che è altresì tenuto a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.

Le recinzioni di cantiere ed eventuali ponteggi dovranno garantire la sicurezza dell'area ed impedire l'accesso alle persone non autorizzate. Dovranno altresì essere realizzate con materiali idonei e mantenute in efficienza a cura del proprietario per tutta la durata dei lavori. Nelle zone A e B1, le stesse dovranno inoltre essere realizzate con tipologie adatte a salvaguardare e garantire il decoro delle aree adiacenti. Nel caso in cui la recinzione occupi una porzione di suolo pubblico, la stessa dovrà essere opportunamente segnalata ai sensi di legge (cartelli, spie luminose.....).

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

In relazione alle specifiche necessità delle attività di cantiere potrà essere consentita la occupazione del suolo pubblico da parte dell'area di cantiere purché non vengano meno le condizioni di sicurezza e agibilità minima degli spazi pubblici interessati.

Le modalità di presentazione della domanda, le dimensioni minime e la conformazione delle recinzioni provvisorie, nonché la segnaletica diurna e notturna di salvaguardia della pubblica incolumità, dovrà rispettare le norme contenute nel presente Regolamento.

Sicurezza del cantiere

Ferme restando le vigenti norme di legge in materia di sicurezza e antinfortunistica, per tutte le strutture provvisorie dovranno essere assicurate particolari condizioni di resistenza e stabilità in relazione all'azione del vento. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro ancorché ammesso dai piani di sicurezza redatti, dovranno essere messi in atto provvedimenti atti ad evitare cadute accidentate di materiali sul suolo pubblico.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.

Analoghe avvertenze dovranno essere osservate per le opere provvisorie aventi natura urgente di messa in sicurezza degli edifici eventualmente interessati dai cantieri aperti.

Scavi e demolizioni

Le operazioni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti. Dovranno essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni.

Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature di paratie o consolidamenti del terreno dovrà essere preventivamente acquisita nota di assenso da parte delle proprietà interessate.

Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche internate interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

Conferimento dei materiali di risulta

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

In tutti gli interventi edilizi il conferimento e lo smaltimento dei materiali di risulta dovrà avvenire presso centri di raccolta autorizzati ai sensi di legge e dovrà essere presentato, contestualmente alla comunicazione di fine lavori, copia di documento attestante l'avvenuto smaltimento.

Rinvenimenti

A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti.

Analogamente dicasi per rinvenimento di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata l'autorità comunale competente.

Ultimazione dei lavori

Comunicazione di fine dei lavori dovrà essere effettuata utilizzando apposita modulistica entro i termini previsti DAL PROVVEDIMENTO AUTORIZZANTE.

In tale occasione dovrà essere allegato documento attestante l'avvenuto smaltimento dei materiali di risulta e l'elenco redatto dal direttore dei lavori delle eventuali difformità rispetto al progetto autorizzato. Quanto sopra non esime dall'obbligo di richiesta successiva di autorizzazione/concessione in sanatoria per le opere realizzate e compatibili con le variazioni ammesse dalle norme vigenti in materia.

A lavori ultimati è redatta dal direttore lavori, in duplice copia, la relazione finale prevista dall'art.6 della legge 1086/1971, anche nel caso in cui siano state impiegate strutture diverse da quelle in conglomerato cementizio armato o in metallo.

Detta relazione è depositata, entro il termine di 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, presso il Comune che ne restituisce copia con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Per le opere in conglomerato cementizio armato a struttura metallica, la denuncia dei lavori e la presentazione dei relativi progetti nei modi e nei termini della presente legge, sono valide anche agli effetti dell'art.4 della legge 1086/1971.

AI SENSI DELL'ART.24, COMMA 3 E ART.25, COMMA 1, DEL D.P.R. 380/01, ENTRO 15 GIORNI DALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI FINITURA DELL'INTERVENTO DEVE ESSERE PRESENTATO ALLO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA LA DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

Disciplina delle varianti

Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente, il presente Regolamento indica nei paragrafi ad esse relative le tipologie di varianti che modificano il progetto in modo sostanziale e che determinano provvedimenti di demolizione di quanto indebitamente eseguito, quelle che possono essere ritenute ammissibili ma soggette a provvedimento successivo di autorizzazione/concessione in sanatoria, e quelle compatibili che non mutano gli elementi fondamentali del progetto.

Interventi non ultimati

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità ivi comprese le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde ove previsto. Decorso il termine previsto per l'ultimazione delle opere ed esclusi i casi di proroga degli stessi previsti dalle norme vigenti, il titolare dovrà presentare opportuna nuova istanza a seguito della quale potrà portare a compimento i lavori.

ART.3 – I PROVVEDIMENTI

PERMESSO DI COSTRUIRE (ART.10 D.P.R. 380/01)

COSTITUISCONO INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO E SONO SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE:

- A) GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (COME DA ELENCO ART.3 D.P.R. 380/01)
- B) GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA;
- C) GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE PORTINO AD UN ORGANISMO EDILIZIO IN TUTTO O IN PARTE DIVERSO DAL PRECEDENTE E CHE COMPORNO AUMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI, MODIFICHE DEL VOLUME, DELLA SAGOMA, DEI PROSPETTI O DELLE SUPERFICI, OVVERO CHE, LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI COMPRESI NELLE ZONE OMOGENEE A, COMPORNO MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO.

Tali opere partecipano agli oneri concessori ad esse stesse relativi secondo gli importi definiti e vigenti al momento del rilascio del provvedimento.

IL PERMESSO DI COSTRUIRE viene rilasciato, previo il pagamento degli oneri concessori quando dovuti, dal Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta redatta dal Responsabile del procedimento istruttorio, previo parere di competenza della ASL e sentito il parere della Commissione Edilizia e della Conferenza dei Servizi nei casi previsti.

Nel PERMESSO DI COSTRUIRE vengono riportati tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione. Vengono altresì indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, che decorrono a far tempo dalla comunicazione dell'avviso dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione.

IL PERMESSO DI COSTRUIRE viene esposto all'Albo Pretorio e notificata al titolare della richiesta avente titolo.

Contributo per il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al versamento del contributo concessorio composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione o allo smaltimento dei rifiuti calcolato in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche dell'intervento edilizio COME ESPLICITATO NELL'ART.16 DEL D.P.R. 380/01.

Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo del contributo concessorio devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori.

Il ritardato o mancato versamento del contributo di concessione, nonché delle rate dell'eventuale rateizzazione prevista dalla norma, è soggetto alle sanzioni PREVISTE DALLE NORME.

Autorizzazione per interventi in zone di tutela paesistico ambientale (L.R.18/97)

Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici in ambito di tutela paesistico-ambientale, i proprietari, possessori o detentori dello stesso, debbono presentare contestuale richiesta di autorizzazione paesistico - ambientale.

La Commissione Edilizia, nella composizione prevista, esamina il Progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesistico - ambientale formula il proprio parere sotto il duplice profilo di competenza. Il provvedimento edilizio non può essere rilasciato prima o comunque disgiuntamente dall'emanazione dell'autorizzazione paesistica da parte del dirigente preposto.

Ove la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale venga inoltrata al fine di ottenerne il rilascio preliminarmente alla presentazione della denuncia di inizio attività, il dirigente preposto, sentita la Commissione Edilizia nella composizione opportuna, adotta il provvedimento di competenza entro trenta giorni dalla richiesta.

Denuncia di inizio attività D.I.A. (ART. 22 D.P.R. 380/01)

Per quanto riguarda la *Denuncia inizio Attività D.I.A.*, non essendo previsto alcun provvedimento finale, in quanto essa abilita di per sé alla realizzazione delle opere consentite, l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A., ai sensi DEGLI ARTT. 22 E 23 D.P.R. 380/01 e della L.R.22/99, SONO REALIZZABILI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' GLI INTERVENTI NON RICONDUCEBILI ALL'ELENCO DI CUI ALL'ART.10 E ALL'ART.6, CHE SIANO CONFORMI ALLE PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, DEI REGOLAMENTI EDILIZI E DELLA DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA VIGENTE.

SONO, ALTRESI', REALIZZABILI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' LE VARIANTI A PERMESSI DI COSTRUIRE CHE NON INCIDONO SUI PARAMETRI URBANISTICI SULLE VOLUMETRICHE, CHE NON MODIFICANO LA DESTINAZIONE D'USO E LA CATEGORIA EDILIZIA, NON ALTERANO LA SAGOMA DELL'EDIFICIO E NON VIOLANO LE EVENTUALI PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PERMESSO DI COSTRUIRE. AI FINI DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA URBANISTICA ED EDILIZIA, NONCHE' AI FINI DEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', TALI DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA' COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DEL PROCEDIMENTO RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUZIONE DELL'INTERVENTO PRINCIPALE E POSSONO ESSERE PRESENTATE PRIMA DELLA DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE, POSSONO ESSERE REALIZZATI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA':

- D) GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI CUI ALL'ART.10, COMMA 1, LETTERA C D.P.R. 380/01;
- E) GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA QUALORA SIANO DISCIPLINATI DA PIANI ATTUATIVI COMUNQUE DENOMINATI, IVI COMPRESI GLI ACCORDI NEGOZIALI AVENTI VALORE DI PIANO ATTUATIVO, CHE CONTENGANO PRECISE DISPOSIZIONI PLANO - VOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE, FORMALI E

COSTRUTTIVE, LA CUI SUSSISTENZA SIA STATA ESPLICITAMENTE DICHIARATA DAL COMPETENTE ORGANO COMUNALE IN SEDE DI APPROVAZIONE DEGLI STESSI PIANI O DI RICOGNIZIONE DI QUELLI VIGENTI; QUALORA I PIANI ATTUATIVI RISULTINO APPROVATI ANTERIORMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 21 DICEMBRE 2001, N. 443, IL RELATIVO ATTO DI RICOGNIZIONE DEVE AVVENIRE ENTRO TRENTA GIORNI DALLA RICHIESTA DEGLI INTERESSATI; IN MANCANZA SI PRESCINDE DALL'ATTO DI RICOGNIZIONE, PURCHE' IL PROGETTO DI PIANI ATTUATIVI CON LA CARATTERISTICHE SOPRA MENZIONATE;

F) GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE QUALORA SIANO IN DIRETTA ESECUZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI RECANTI PRECISE DISPOSIZIONI PLANO - VOLUMETRICHE.

LE REGIONI A STATUTO ORDINARIO CON LEGGE POSSONO AMPLIARE O RIDURRE L'AMBITO APPLICATIVO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AI COMMUNI PRECEDENTI. RESTANDO, COMUNQUE, FERME LE SANZIONI PENALI PREVISTE DALL'ART.44 D.P.R. 380/01.

GLI INTERVENTI DI CUI AL COMMA 3 DELLO STESSO ARTICOLO SONO SOGGETTI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 (D.P.R.380/01). LE REGIONI POSSONO INDIVIDUARE CON LEGGE GLI ALTRI INTERVENTI SOGGETTO A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', DIVERSI DA QUELLI DI CUI AL COMMA 3, ASSOGGETTATI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DEFINENDO CRITERI E PARAMETRI PER LA RELATIVA DETERMINAZIONE.

LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI CUI AI PRECEDENTI PARAGRAFI CHE RIGUARDINO IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA STORICO-ARTISTICA O PAESAGGISTICA-AMBIENTALE, E' SUBORDINATA AL PREVENTIVO RILASCIO DEL PARERE O DELL'AUTORIZZAZIONE RICHIESTI DALLE RELATIVE PREVISIONI NORMATIVE. NELL'AMBITO DELLE NORME DI TUTELA RIENTRANO, IN PARTICOLARE, LE DISPOSIZIONI DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO 29 OTTOBRE 1999, N.490.

E' COMUNQUE SALVA LA FACOLTA' DELL'INTERESSATO DI CHIEDERE IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI CUI AI PRECEDENTI PARAGRAFI, SENZA OBBLIGO DEL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART.16, SALVO QUANTO PREVISTO DAL SECONDO PERIODO DEL COMMA 5. IN QUESTO CASO LA VIOLAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA NON COMPORTA L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 44 ED E' SOGGETTA ALL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 37.

La *Denuncia di Inizio Attività* è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori con allegato il certificato di collaudo a firma di tecnico abilitato. L'esecuzione delle opere è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio DEL PERMESSO A COSTRUIRE.

I limiti del campo di applicazione della D.I.A. sono comunque definiti DALL'ART.22 DEL D.P.R. 380/01 ED, AI SENSI DEL COMMA 4, DA EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI SPECIFICHE.

Relazione asseverata (art.14 D.P.R. 380/01)

LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE OPERE INTERNE (EX ART.26 L. 47/85) ALLE COSTRUZIONI ATTRAVERSO LA PRESNETAZIONE DI RELAZIONE ASSEVERATA NON VIENE PIU' PREVISTA IN QUANTO L'ART.26 DELLA L. 47/85 E' STATO ESPRESSAMENTE ABROGATO DAL COMMA 2 DELL'ART.136 DEL D.P.R. 380/01.

PERMESSO DI COSTRUIRE in deroga

Possono essere rilasciati PERMESSI DI COSTRUIRE in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione nei limiti delle norme vigenti.

Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale nonché alla competente Sovrintendenza ai Monumenti - se del caso - per il rilascio dei relativi nulla osta, il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente adotta specifico provvedimento di PERMESSO DI COSTRUIRE in deroga.

IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA SEGUE LE DISPOSIZIONI E PROCEDURE RIPORTATE ALL'ART.14 DEL D.P.R. 380/01.

Deliberazioni su opere pubbliche (ART. 7 D.P.R. 380/01)

Le deliberazioni del Consiglio Comunale, ovvero della Giunta Comunale nel caso di competenza, con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti del PERMESSO DI COSTRUIRE previa VALIDAZIONE DEL PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 47 D.P.R. 380/01.

I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della localizzazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale se necessario. Parimenti, tali progetti dovranno essere corredati dal prescritto parere delle Autorità Sanitarie Locali ASL.

L'ATTIVITA' EDILIZIA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE RISULTA COMUNQUE NORMATA DALL'ART.7 DEL D.P.R. 380/01

PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria (ART. 36 D.P.R. 380/01)

Le opere edilizie eseguite in assenza di PERMESSO DI COSTRUIRE o difformità DA ESSO ovvero IN ASSENZA DI D.I.A. NELLE IPOTESI DI CUI ALL'ART.22, COMMA 3, O IN DIFFORMITA' DA ESSA, possono costituire oggetto di richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE IN sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

IL PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

Trascorsi SESSANTA giorni dalla presentazione della richiesta di concessione in sanatoria, senza che il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e la competente Unità Organizzativa avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.

Il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria, per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate *in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità della stessa* nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, *e sia stata accertata da parte dell'autorità preposta l'effettiva sussistenza del danno ambientale*, il responsabile dell'abuso è tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione *ovvero alla rimessa in pristino*.

Autorizzazioni edilizie in sanatoria

PROCEDIMENTO AUTORIZZANTE NON PIU' PREVISTO DAL NUOVO T.U. EDILIZIA APPROVATO CON D.P.R. 380/01.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO III Sezione V

MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

Art.1 – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Si richiama testualmente quanto contenuto e previsto dall'art.3 della Sezione I del Titolo I del Presente Regolamento, nel paragrafo ad esso relativo.

Autorizzazione Edilizia

Procedimento autorizzante non più previsto dal Nuove Testo Unico Edilizia approvato con D.P.R. 380/01.

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)

Si richiama testualmente quanto contenuto e previsto dall'art.3 della Sezione I del Titolo I del Presente Regolamento, nel paragrafo ad esso relativo.

Piani Attuativi

Si richiama testualmente quanto contenuto e previsto dall'art.3 della Sezione I del Titolo I del Presente Regolamento, nel paragrafo ad esso relativo.

Agibilità

Si richiama testualmente quanto contenuto e previsto dall'art.3 della Sezione I del Titolo I del presente Regolamento, nel paragrafo ad esso relativo.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO IV Sezione I

DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.1 – Durata del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento entra in vigore nei tempi e modi stabiliti e definiti dalla Legge Regionale n.23 del 23.06.97, come modificata dalla L.R. n.1 del 5.01.2000, relativa alla "*accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del Regolamento Edilizio*" ed, in particolare, secondo quanto prescritto dall'art.12 e dai commi 1,2,3 dell'art.3, che vengono di seguito riportati:

ART. 12

Procedura di approvazione del regolamento edilizio.

1. Il regolamento edilizio è approvato con le stesse procedure previste dai commi 1, 2 e 3 dell'art.3, previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico – sanitario da parte dell'Autorità competente; il parere deve essere reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art.8 in quanto compatibili.
2. Il regolamento edilizio è immediatamente depositato presso la segreteria comunale ed assume efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di deposito, da effettuarsi a cura del Comune.
3. Il Comune, prima della pubblicazione di cui al comma 2, deve far pervenire, per conoscenza, ai competenti uffici della Giunta Regionale:
 - a) Copia autentica della deliberazione di cui al comma 1 e del regolamento edilizio;
 - b) Dichiarazione del Segretario comunale attestante:
 1. l'avvenuta affissione all'albo pretorio comunale dell'avviso di deposito del regolamento edilizio;
 2. l'avvenuta trasmissione alla Provincia territorialmente competente di copia autentica della deliberazione e del relativo regolamento edilizio.

ART. 3

Procedura semplificata

1. La deliberazione del Consiglio Comunale di adozione delle varianti urbanistiche di cui all'art.2, esecutiva nelle forme di legge, è depositata per trenta giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati ed alla scheda informativa di cui al comma 3 dell'art.2; del deposito viene data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale.
2. Durante il periodo di pubblicazione di cui al comma 1, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositate e dentro trenta giorni consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito può altresì presentare osservazioni.
3. Entro i novanta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 2, le varianti sono sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale.
4. La deliberazione comunale di approvazione della variante deve:
 - a) Prendere in esame tutte le osservazioni pervenute nei termini previsti;
 - b) Motivare, per ognuna delle osservazioni pervenute, le determinazioni assunte,;
 - c) Approvare espressamente gli elaborati della variante, ivi compresa la scheda di cui al comma 3 dell'art.2, eventualmente aggiornati in relazione alle osservazioni accolte.

5. Le varianti di cui al presente capo sono immediatamente depositate presso la segreteria comunale ed assumono efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) dell'avviso di deposito, da effettuarsi a cura del Comune.
6. Il Comune, prima della pubblicazione di cui al comma 5, deve far pervenire, per conoscenza, ai competenti uffici della Giunta regionale:
- a) Copia autentica della deliberazione di cui al comma 4 e dei relativi elaborati tecnici;
 - b) Dichiarazione del Segretario comunale attestante:
 - 1. L'avvenuta affissione all'albo pretorio comunale dell'avviso di deposito della variante;
 - 2. L'avvenuta trasmissione alla Provincia territorialmente competente di copia autentica della deliberazione di approvazione e dei relativi elaborati tecnici della variante.

Dalla data di entrata in vigore cesserà di trovare applicazione il Regolamento Edilizio vigente. Le norme del presente Regolamento Edilizio non sono da applicare ai progetti edilizi presentati fino al trentesimo giorno antecedente all'entrata in vigore del medesimo. Il presente regolamento dovrà essere adeguato, nei tempi e modalità previsti dalle norme, alla evoluzione legislativa eventualmente sopravvenuta dalla data di entrata in vigore dello stesso ed in occasione dell'eventuale approvazione di varianti generali al P.R.G., con la finalità di rendere sempre coerenti tra loro le disposizioni contenute da tali strumenti.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI BINASCO

TITOLO IV Sezione II

RAPPORTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL P.R.G.

Art.1 – Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

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

Non va, infatti, dimenticato che, in base ai principi generali di diritto, le modificazioni ad un atto amministrativo possono essere assunte con la medesima forma e procedure, che caratterizzano l'atto originario oggetto di modifiche.

Pertanto laddove risulti necessario apportare modifiche alle N.T.A. del P.R.G. l'unica forma possibile è la variante di piano così laddove si intenda apportare modifiche al Regolamento Edilizio bisognerà espressamente modificare, in tutto o in parte, il Regolamento stesso, secondo il tipo di modifica (parziale o generale) da apportare.

Tali criteri, oltre ad essere coerenti, come si è detto, con i principi generali di diritto, rispondono all'esigenza di rendere trasparente l'azione amministrativa, al fine di consentire ai cittadini un approccio chiaro alla disciplina urbanistico-edilizia di livello locale.

Pertanto il presente Regolamento e le disposizioni in esso contenute sono da ritenersi disciplina comunale di riferimento normativo che, in conformità alle disposizioni sanitarie vigenti ed alle altre leggi in materia edilizia e senza contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico – edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale, oggetto questo delle N.T.A., disciplina:

- a) le modalità di costituzione, le attribuzioni ed il funzionamento della commissione edilizia comunale;
- b) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché le modalità per il rilascio della concessione o autorizzazione, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
- c) le norme di sicurezza dei cantieri, in armonia con le leggi in vigore;
- d) le modalità per il conseguimento della dichiarazione di abitabilità o agibilità;
- e) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- f) la vigilanza sulla esecuzione dei lavori;
- g) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- h) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- i) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;

Accessibilità, visitabilità, adattabilità

Accessibilità: la possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire completamente di uno spazio costruito e non, in modo autonomo e senza compromettere la propria sicurezza;

visitabilità: possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione;

adattabilità: la possibilità a modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con I strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile.

Aerazione naturale diretta

E' aerazione attivata naturale diretta l'immissione di aria esterna e l'estrazione di aria viziata attraverso infissi esterni apribili.

Aerazione attivata

E' aerazione attivata la ventilazione di ambienti che non godono di aerazione naturale e nei quali il ricambio d'aria è assicurato dall'immissione di una determinata portata d'aria esterna e, conseguentemente, l'estrazione di una portata equivalente d'aria viziata.

Aerazione di tipo indiretto

È aerazione indiretta di ambienti quella che avviene da locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta.

Altezza delle costruzioni

L'altezza è la misura del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano della strada aumentato di cm. 15 e con il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. In caso di copertura inclinata dell'ultimo piano abitabile, la quota dell'intradosso a quella media della copertura stessa. In caso di più strade di accesso al lotto sarà calcolata la quota media tra i vari piani.

Altezza minima dei locali

E' la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano del pavimento del locale e con il piano orizzontale dell'intradosso del soffitto finito.

Altezza media dei locali o degli spazi interni

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

Altezza virtuale

È il valore convenzionale assunto per calcolare il volume indipendentemente dall'altezza effettiva così come riportata nella definizione del volume.

Ambiente urbano

È l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città esso comprende pertanto gli spazi pubblici od a uso pubblico e spazi privati.

Arredo urbano

E' l'insieme degli interventi volti a valorizzare l'ambiente urbano e la sua corretta funzione degli spazi da parte di tutti i cittadini (quali per esempio: monumenti, fontane, pitture murali, pitture e cartellonistiche murali e non illuminazione spazi pubblici, segnaletica, aree specializzate ed attrezzate per la sosta all'aperto, aree specializzate per il gioco e le attività fisiche all'aperto.....)

Costruzioni accessorie

Sono le costruzioni localizzate al di fuori della proiezione dell'edificio con altezza massima misurata all'intradosso della copertura di mt. 2,50 e destinate a ricovero autoveicoli ed attrezzi, verande, pergolati e simili, per la quale deve essere formalizzato lo stato di pertinenza.

Destinazione d'uso

La funzione o le funzioni attribuite ad un edificio o a una o più porzioni dello stesso

Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano strada aumentato di cm. 15 e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Fruibilità

Per fruibilità o fruizione s'intende il totale godimento e uso, riconosciuto come diritto, di un'opera d'arte, di un edificio, di un ambiente, di un servizio, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore per tale utilizzo.

Illuminazione naturale diretta

E' illuminazione naturale diretta quella proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate, ma comprese tra 1 mt. e 2 mt.

Illuminazione naturale indiretta

E' illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

Illuminazione artificiale

E' l'illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati.

Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici degli edifici i sia residenziali che produttivi o commerciali, gli impianti: elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e la conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le normative vigenti.

Intervento edilizio

Per intervento edilizio si intendono gli interventi di cui alle definizioni e categorie previste ed introdotte dalle normative in materia e che si riportano di seguito, con particolare riferimento alla D.P.R. 380/01 ART.3; L. n. 13/89 e D.M. 236/89; L. 249/97; L. 447/95 e D.P.C.M. 14.11.97; L. 10/91 E D.P.M. 912/93; L. N. 64/74; L. 46/90 e L. 1083/71; L. 122/89. Le definizioni di cui in seguito vengono integrate con una elencazione esemplificativa dei lavori ammissibili con riferimento alla circolare 24.2.98 n. 57/E del Ministero delle Finanze e Ministero dei Lavori Pubblici. La disciplina generale di ogni singola categoria viene integrata con le eventuali maggiori specificazioni o limitazioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nei regolamenti edilizi.

- **Manutenzione ordinaria (lett. a, COMMA 1, art. 3, D.P.R. 380/01)**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono *quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

Dalla definizione di legge sopra riportata si deduce che gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è

il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

A titolo esemplificativo, sono compresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- ✓ La sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- ✓ La riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- ✓ Rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- ✓ Rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- ✓ Rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- ✓ Sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- ✓ Riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- ✓ Riparazione recinzioni;
- ✓ Sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- ✓ Sostituzione, infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso;
- ✓ Installazione di inferriate di sicurezza negli infissi ai piani bassi degli edifici di tipologia conforme al contesto circostante

• **Manutenzione straordinaria (lett. b, COMMA 1, ART. 3, D.P.R. 380/01)**

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tecnologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria di intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

A titolo esemplificativo, sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- ✓ Sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- ✓ Realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- ✓ Realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- ✓ Realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- ✓ Consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- ✓ Rifacimento vespai e scannafossi;
- ✓ Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- ✓ Rifacimento di scale e rampe;
- ✓ Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- ✓ Sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- ✓ Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- ✓ Realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- ✓ Interventi finalizzati al risparmio energetico;

• **Restauro e risanamento conservativo (lett.c, COMMA 1, art.3 D.P.R. 380/01)**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono *quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.*

La norma descrive due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene l finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti.

Gli interventi di *restauro* consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

A titolo esemplificativo, sono compresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- ✓ Modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- ✓ Rinnovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ✓ Ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- ✓ Adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- ✓ Apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;

• **Ristrutturazione edilizia (lett. d, COMMA 1, art.3,D.P.R. 380/01)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono *quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto, gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica", soggetto a concessione edilizia e sottoposto al pagamento di oneri concessoti. Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.

A titolo esemplificativo, sono compresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- ✓ Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- ✓ Costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- ✓ Mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- ✓ Trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- ✓ Modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;

- ✓ Interventi di ampliamento delle superfici.

E' il caso di rilevare che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse; ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio nel suo insieme, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria. Pertanto, occorre tener conto del carattere *assorbente* della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni in commento;

- **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (LETT. F, COMMA 1, ART.3,D.P.R. 380/01)**

GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, QUELLI RIVOLTI A SOSTITUIRE L'ESISTENTE TESSUTO URBANISTICO – EDILIZIO CON ALTRO DIVERSO, MEDIANTE UN INSIEME SISTEMATICO DI INTERVENTI EDILIZI, ANCHE CON LA MODIFICAZIONE DEL DISEGNO DEI LOTTI, DEGLI ISOLATI E DELLA RETE STRADALE.

- **Eliminazione delle barriere architettoniche (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e d.m. 14 giugno 1989, n. 236)**

Trattasi di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori: la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), gli interventi di natura edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici. In linea generale le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche sono inseribili nella *manutenzione straordinaria*;

- **Opere finalizzate alla cablatura degli edifici (legge 31 luglio 1997, n. 249)**

Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici sono quelle previste dalla legge 31 luglio 1997, n. 249, che ha concesso agevolazioni per realizzare, nelle nuove costruzioni o in edifici soggetti ad integrale ristrutturazione, antenne collettive o reti via cavo per distribuire la recinzione nelle singole unità abitative. Ai fini delle agevolazioni fiscali la tipologia di intervento ammissibile è limitata al caso di lavori, in edifici esistenti, interconnettono tutte le unità immobiliari residenziali.

Inoltre, possono essere oggetto di agevolazione fiscale gli interventi di cablatura degli edifici per l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio, la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento o di cogenerazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza;

- **Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico (legge 26 ottobre 1995, n. 447 e d.P.C.M. 14 novembre 1997)**

La normativa di riferimento è quella prevista dalla legge quadro sull'inquinamento acustico, e dal recente d.p.c.m. 14 novembre 1997, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 1° dicembre 1997, n. 280. Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette ad es: sostituzione di vetri degli infissi). In tal caso occorre acquisire idonea documentazione (ad es. scheda tecnica del produttore) che attesti l'abbattimento delle fonti sonore interne o esterne all'abitazione, nei limiti fissati dalla predetta normativa;

- **Opere finalizzate al risparmio energetico (legge 9 gennaio 1991, n. 10 e d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412)**

Le tipologie di opere ammesse ai benefici fiscali sono quelle previste dall'art. 1 del decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato del 15 febbraio 1992 pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 9 maggio 1992, n. 107. Anche le opere finalizzate al risparmio energetico possono essere realizzate in assenza di opere edilizie propriamente dette e vale quanto detto a proposito dell'inquinamento acustico;

- **Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica (legge 2 febbraio 1974, n. 64)**

La normativa tecnica regolamentare a cui fare riferimento e contenuta nel decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro dell'interno, del 16 gennaio 1996 pubblicato nel Supplemento Ordinario alla G.U. n. 29 del 5 febbraio 1996. Gli interventi di messa in sicurezza statica e quelli relativi all'adozione di misure antisismiche sono, in genere, riferiti ad opere di consolidamento statico riconducibile alla manutenzione straordinaria e alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi possono interessare anche le strutture di fondazione nonché la rete dei servizi ed in particolare acquedotti, fognature, elettricità: Ma la legge, oltre a disporre che gli interventi in questione devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendenti interi edifici, stabilisce che nell'ambito dei centri storici essi "devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari". La norma rende necessario non solo la cooperazione tra proprietari interessati, ma anche l'intervento attivo degli enti locali: La rilevanza degli interventi – che interessano edifici e ambienti tutelari e chiamano direttamente in causa i comuni, anche per la necessità di intervenire, come si è detto, sulla rete dei servizi – non può, infatti, essere sottovalutata. Pertanto è da ritenere che, ai fini dell'applicazione della disposizione, debbano essere i privati, di norma, a predisporre "progetti unitari", ed a sottoporli all'esame del comune, per una approvazione di tipo "edilizio": ovvero sia mediante una concessione, stante che non si tratti, nel caso in esame, di piano urbanistico. Ma non può essere esclusa l'iniziativa dei comuni, intesa a fornire, quanto meno, le linee di indirizzo per la formazione dei progetti unitari.

E' appena il caso di rilevare che le disposizioni in questione, per ovvi motivi tecnici ed esecutivi, deve essere estesa a tutti i casi di miglioramento o di adeguamento della sicurezza statica ed antisismica, dovendo interpretare l'ulteriore specificazione del legislatore nel caso dei centri storici come una indicazione di metodo circa la particolare cautela da tenere nel caso di edifici realizzati con tecnologie e materiali oggi non utilizzati correntemente;

- **Interventi di messa a norma degli edifici (legge 5 marzo 1990, n. 46 e legge 6 dicembre 1971, n. 1083)**

La normativa regolamentare di riferimento, nel caso degli impianti tecnologici, è quella prevista dal d.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 15 febbraio 1992, n. 38. Ai fini del beneficio fiscale sono richiamate le norme applicabili alle unità immobiliari abitative e alle relative parti comuni, soggette all'applicazione della legge 46/1990. Si tratta, quindi, di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione meglio individuati all'articolo 1 della legge 46/1990 e definiti nel successivo regolamento attuativo. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e debitamente dotati di certificato di conformità, rilasciato da soggetti abilitati, anche se di entità minima, indipendentemente dalla categoria edilizia di intervento edilizio.

- **Opere interne**

La definizione di "opere interne" si riferisce, come è noto, alle diverse categorie rubricate nell'EX art.31 della legge 457/1978, ATTUALMENTE ABROGATO DAL RECENTE T.U. EDILIZIA D.P.R. N 380/01, le cui caratteristiche principali ed unificanti sono, in sintesi, l'assenza di alterazione dell'aspetto esterno degli edifici, nonché la natura di interventi edilizi che non comportino trasformazioni urbanistiche, oggetto di concessione edilizia. Sulla natura ed i limiti delle opere interne è intervenuta ANCHE LA legge n. 662/1996, all'art.2, comma 60, laddove si

assoggettano a denuncia di inizio attività le *opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile*. Si tratta di una definizione che chiarisce il limite delle potenzialità dell'intervento "interno" il quale, in conformità del titolo abilitativo necessario, non deve eccedere il limite dell'intervento meramente edilizio, potendosi realizzare, quindi, opere comprese nella *manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo*, anche connesse con opere di *manutenzione ordinaria*. Pur non essendo espressamente citata nell'articolo 1 della legge 449/1997, è evidente come la modalità di intervento in commento riguardi la maggior parte delle opere eseguibili all'interno di una singola unità immobiliare, per le quali le opere stesse devono essere considerate nell'insieme della categoria in intervento edilizio di maggior rilievo, come identificata all'art.31 della legge 457/1978;

ATTUALMENTE, DALLA LETTURA COMBINATA DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.P.R. 380/01 E DELLE NORME ABROGATE DALLO STESSO, LE OPERE INTERNE SONO SOGGETTE ALLA PRESENTAZIONE DI D.I.A. SE NON COMPRESSE NELLA DEFINIZIONE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PER LA QUALE E' PREVISTA LA LIBERA ATTIVITA'.

• **Parcheggi pertinenziali (legge 122/1989 e L.R.22/99)**

La legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni, relativa a disposizioni in materia di parcheggi, consente, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, la realizzazione di parcheggi, in due condizioni:

a) a privati proprietari di immobili (comma 1), nel sottosuolo degli stessi e dei locali al piano terreno, oppure nel sottosuolo di aree private esterne agli edifici, purché ciò non sia in contrasto con i piani urbani del traffico e nel rispetto dell'uso della superficie soprastante e con la tutela dei corpi idrici;

b) su aree pubbliche (comma 4), per le quali le amministrazioni comunali individuano privati o società cooperative concessionari del diritto di superficie, i quali, in conformità al piano urbano dei parcheggi, realizzano parcheggi in superficie o interrati, da "destinare a pertinenza di immobili privati".

La norma ha origine dalla riscontrata carenza di parcheggi, sia privati che pubblici, e consente, con una serie di agevolazioni di natura regolamentare e finanziaria, la promozione degli interventi di realizzazione di immobili destinati a parcheggio. In ambedue le fattispecie la legge prevede l'obbligo di pertinenzialità ad una unità immobiliare e di inalienabilità della pertinenza dall'immobile principale, essendo considerato il parcheggio spazio "asservito", indispensabile all'uso dell'unità immobiliare. In genere, le amministrazioni locali hanno imposto un limite massimo di distanza del parcheggio dall'unità immobiliare da asservire.

Ciò premesso, è evidente che l'ipotesi a) non comporta particolari problemi interpretativi. Ed è, quindi, consentito usufruire dei benefici fiscali sia per interventi di realizzazione di parcheggi che per opere di recupero degli stessi, purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa. Viceversa, nel caso dell'ipotesi b), la detrazione può essere concessa se ricorrono contemporaneamente le seguenti condizioni:

1. qualora si sia instaurato un rapporto di proprietà o di patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione da parte di un contribuente soggetto all'Irpef;
2. qualora vi sia un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare, di proprietà del contribuente soggetto all'Irpef, oppure, se il parcheggio è in corso di costruzione, vi sia una obbligazione per la creazione di un vincolo di pertinenzialità con un immobile esistente;
3. qualora siano contabilizzati distintamente i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, e quelli relativi ai costi accessori, non ammissibili a beneficio fiscale.

Nella ipotesi sopra descritta, appare evidente che la comunicazione all'Ufficio finanziario da parte del contribuente soggetto all'Irpef può intervenire successivamente all'inizio dei lavori, iniziati, dal concessionario. Al concessionario, quindi, è fatto l'obbligo di fornire la documentazione da allegare alla richiesta di detrazione fiscale.

Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori **ai sei** mesi.

Locali accessori

Sono quei locali localizzati nei sottotetti e nei locali seminterrati, senza requisiti di abitabilità, per i quali sono ammesse destinazioni accessorie alla residenza di pertinenza dell'edificio quali ripostigli, lavanderie-guardaroba.

Locali seminterrati e sotterranei

Semi interrato è il locale che, per parte della sua altezza, si trova sotto la *quota della strada aumentata di cm. 15*.

Sotterraneo è il locale la cui quota di *intradosso* del solaio di copertura sia inferiore od uguale a quella della strada aumentata di cm. 15.

Locali sottotetto

Sono i locali posti tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell'estensione dell'ultimo piano abitabile stesso.

Locali tecnici

Nelle costruzioni sono quei locali destinati all'alloggiamento degli impianti tecnologici quali: impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione, al servizio dei residenti nelle costruzioni residenziali, degli addetti nelle costruzioni a destinazione produttiva.

Luci/Vedute

(Specie di finestre).Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

(Luci) Le luci che si aprono sul fondo del vicino devono:

- 1)essere munite di un'inferrata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati;
- 2)di avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno, e non minore di due metri, se sono ai piani superiori;
- 3)avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e le condizioni dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa.

Parcheggi

a) pertinenziali: si intendono i boxes o i posti auto destinati in modo durevole al servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, nego/Io, ecc. Tale destinazione, operata dal proprietario o da altro soggetto avente la disponibilità del bene principale, può concretizzarsi tramite formale atto di vincolo registrato e trascritto ovvero tramite esplicita indicazione in sede di presentazione di progetto edilizio e consente di avvalersi delle agevolazioni previste dalla legge. Nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, intesi quali standards urbanistici deve essere sempre assicurata la dotazione minima di legge

b) non pertinenziali: si intendono i boxes o i posti auto realizzati senza che si instauri un rapporto diretto con specifiche unità immobiliari. Essi non comportano aumento del carico

urbanistico pur non concorrendo a soddisfare le dotazioni di legge. Detti boxes o posti auto sono soggetti a contributo concessorio e possono essere commercializzati indipendentemente da altri immobili e senza limiti di distanza o di dislocazione.

Pertinenze

Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa: La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

Potenzialità edificatoria

Si intende la capacità di un area di essere edificata e conseguentemente di sostenere insediamento umano, sia nell'ambito degli interventi di pianificazione attuativa sia nell'ambito degli interventi assentibili mediante concessione edilizia semplice Tale capacità è desumibile in base alle tavole ed alla normativa di P R G .

Precarietà

La precarietà di un manufatto dipende dall'uso cui è destinato e non dai materiali utilizzati o dal suo sistema di ancoraggio. Ai sensi di quanto affermato dalla sentenza n.3321 del 15/06/2000 Consiglio di Stato, la precarietà di un manufatto viene garantita dall'uso occasionale mentre va esclusa quando trattasi di struttura destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo con conseguente alterazione dello stato dei luoghi ed incidenza sull'assetto urbanistico-edilizio del territorio.

Rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto

determinato con riferimento alla superficie fondiaria del lotto e alla superficie dello stesso coperta dai fabbricati e da manufatti anche se aperti su tutti i lati, con la sola esclusione dei corpi aggettanti ed aventi una sporgenza (rispetto al filo della facciata o al poligono dei pilastri dell'eventuale porzione appoggiata al suolo) non eccedente i 3,50 metri nei fabbricati ad uso produttivo-terziario e i 2,00 metri nei fabbricati ad uso residenziale.

Requisiti di abitabilità

Sono requisiti di abitabilità:

- il rispetto delle altezze minime e medie dei locali,
- il rispetto dei valori minimi aeroilluminanti (eccezione fatta per le deroghe ammesse o per diverse disposizioni di legge).
- il rispetto delle prescrizioni previste dalle norme vigenti in termini di dotazione di impianti di sicurezza strutturali e igienico sanitarie.

Riscontro d'aria

La possibilità, anche meccanica, di creare all'interno di una unità immobiliare, un movimento d'aria tale da consentirne il riciclo nel rispetto delle norme vigenti Sanitarie.

Sagoma di un edificio

Contorno che viene ad assumere l'edificio all'interno della congiungente di ogni punto esterno dello stesso dalla quota della strada aumentata di cm. 15 all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Balconi e terrazzi in oggetto non concorrono a delineare la sagoma dell'edificio ma costituiscono parte integrante del progetto stesso.

Sicurezza ambientale

Esito positivo della verifica del rispetto di tutti gli indicatori ambientali quali: l'inquinamento acustico, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'inquinamento idrico, l'inquinamento da radiazioni in genere.

Spazi di abitazione

Sono spazi di abitazione: sale soggiorno, uffici, studi, cucine, spazi di cottura, sale da pranzo, camere da letto, sale da gioco, negozi, sale di lettura ed assimilabili.

Spazi di servizio

Sono spazi di servizio: bagni, gabinetti, antibagni, corridoi, disimpegno, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, dispense.

Spazio di cottura

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Superficie lorda : S_{lp}

E' la somma di tutte le superfici dei piani comprese le pareti perimetrali anche se costituite da serramenti.

1) Sono esclusi dalla superficie lorda, ove si tratti di locali appartenenti ad unità immobiliari a destinazione diversa da quella industriale e artigianale: i volumi tecnici emergenti dalla copertura; i portici, i terrazzi ed in genere le superfici esterne al perimetro dei muri perimetrali (balconi, logge, ecc.);

le superfici ad uso comune a tutti i residenti in fabbricati che comprendano non meno di sei unità immobiliari, che siano collocate al piano terreno e non eccedano mq. 100;

le superfici per il ricovero degli autoveicoli nonché quelle destinate a cantina purché aventi caratteristiche tipologiche appropriate a tale esclusivo uso e altezza interna uguale o inferiore a mt. 2,50 e purché dislocate entro la proiezione dell'edificio ed appartenenti a locali non emergenti (all'estradosso del solaio di copertura) più di metri 2,5 dalla quota media del terreno immediatamente circostante il fabbricato, oppure dislocate fuori dalla proiezione dell'edificio purché destinate al ricovero degli autoveicoli, nel rispetto del rapporto massimo di copertura previsto dal PRG ed a condizione che la loro copertura sia risolta in modo architettonicamente decoroso;

le superfici sottotetto ove la quota di imposta della copertura non ecceda i cm. 50 rispetto all'estradosso del solaio sottostante, l'altezza interna massima dei locali sia di mt. 2.50 e il rapporto aeroilluminante risulti inferiore a 1/30, verificato su ogni porzione di sottotetto corrispondente alla proiezione di ogni falda.

2) Sono esclusi dalla superficie lorda, ove si tratti di locali appartenenti o pertinenti ad unità immobiliari a destinazione industriale o artigianale: la superficie di locali o spazi posti al di fuori del fabbricato e aperti a sbalzo su almeno tre lati;

la superficie di locali ove non sia possibile la permanenza continuativa di persone e nei quali trovino sede esclusivamente impianti al servizio del fabbricato (quali le centrali elettrica, telefonica, termica, di condizionamento dell'aria);

le superfici di base di silos o impianti posti all'esterno dei fabbricati.

Superficie utile dell'alloggio

La superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte finestre, dalle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi, dalle scale interne non comuni e dalle logge.

Superficie utile minima degli spazi di abitazione

E' la superficie minima utile ammessa per i diversi spazi di abitazione, nel rispetto delle prescrizioni delle norme di legge.

Superficie utile minima dell'alloggio

E la superficie minima utile ammessa per l'alloggio, nel rispetto delle prescrizioni delle norme di legge.

Superficie drenante

E' la superficie sistemata a verde non costruita sia fuori terra che nel sottosuolo destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano esistente. Sono considerate drenante soluzioni alternative quali superfici in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e in materiali simili che non compromettano la permeabilità del terreno. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Negli insediamenti industriali la pavimentazione realizzata tramite la posa di piastrelle autobloccanti è considerata superficie filtrante.

Superficie occupata

Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa. Concorrono a formare la superficie occupata le superfici di corselli e rampe carrabili, parcheggi in superficie, percorsi pedonali consolidati.

Tipologia

Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. È mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

Trasformazione urbanistica ed edilizia

Sono considerati trasformazione urbanistica ed edilizia gli interventi che incidono sulle risorse essenziali del territorio.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è subordinata, ad eccezione degli interventi espressamente previsti dalle norme vigenti, a concessione edilizia rilasciata dall'ufficio competente.

Incidono sulle risorse essenziali del territorio le seguenti trasformazioni:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

Variazione d'uso

È variazione della destinazione d'uso la sostituzione di un'attività o funzione insediata con una diversa.

Verde pensile

E' definito verde pensile la sistemazione a verde di terrazzi e piani di copertura, mediante inerbamenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno coltivato opportunamente dimensionati e strutturati.

Verde verticale

E' definito verde verticale l'insieme delle opere a verde impiegate a protezione e/o decorazione

delle facciate di edifici e manufatti, realizzate mediante utilizzo di serre, fioriere, grigliati, rivestimenti parietali sagomati e altri manufatti tesi a favorire l'attecchimento e lo sviluppo di idonee specie vegetali.

Visione lontana

Campo visivo libero da ostacoli imminenti, che consenta la visuale tra interno ed esterno

Volume

E' pari al prodotto tra la superficie lorda di ogni piano, fuori e entro terra, e l'altezza del singolo piano, calcolata – per i locali appartenenti o pertinenti ad unità immobiliari a destinazione residenziale – nella misura virtuale di 3 metri e – per i locali appartenenti o pertinenti ad unità immobiliari con altra destinazione – nella misura pari alla distanza tra l'intradosso del solaio di pavimento e l'intradosso del solaio di copertura; ove quest'ultimo sia inclinato si terrà conto della media aritmetica.